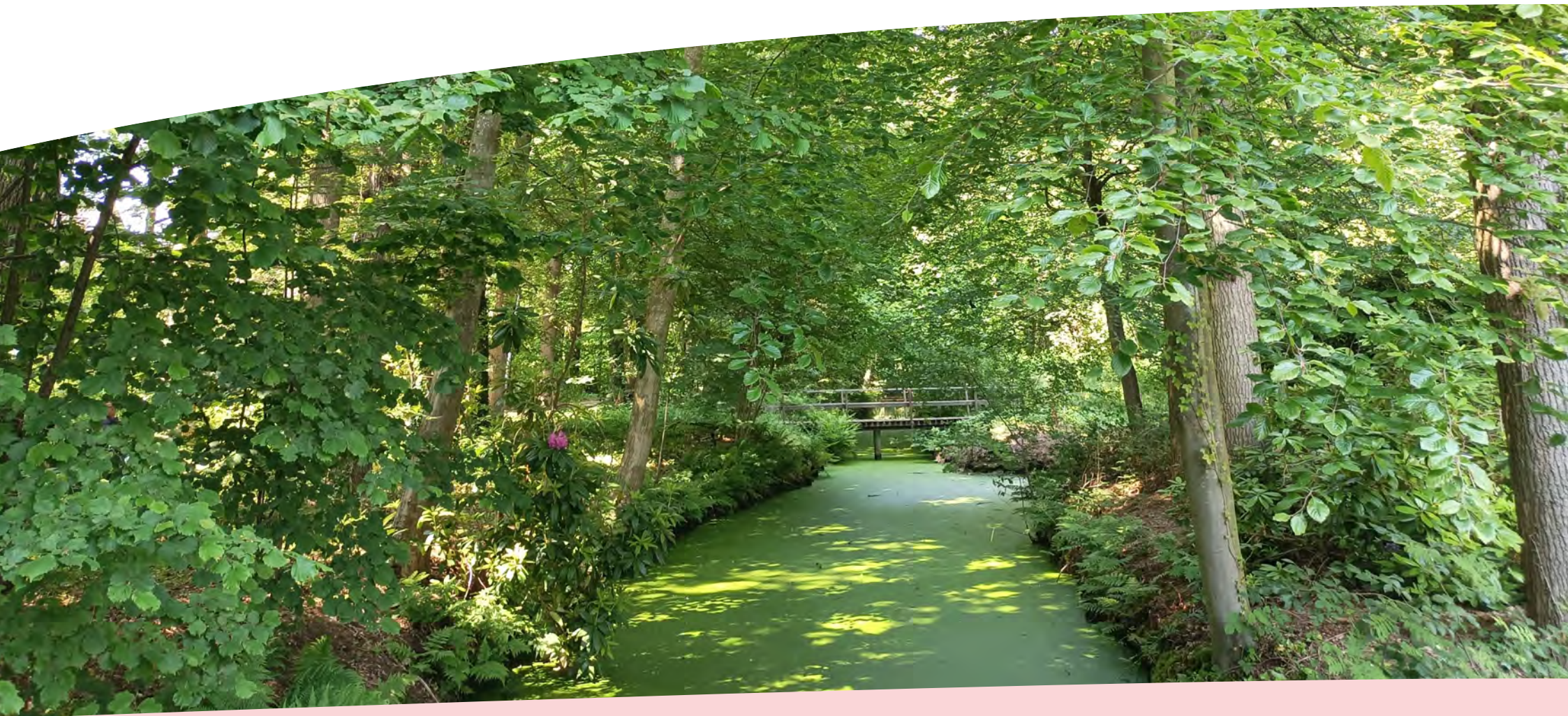




Gebiedskompas Nienoord

Omgevingsvisie Westerkwartier 2040 - vastgesteld 12 maart 2024





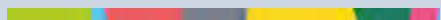
Inhoudsopgave



| | | | |
|--|-----------|---|-----------|
| 1.0 Inleiding | 4 | 5.0 Uitvoering en organisatie | 33 |
| 1.1 Aanleiding en doel | 5 | 5.1 Samenwerking op het Landgoed | 34 |
| 1.2 Status | 5 | 5.2 Het begeleiden van initiatieven op het Landgoed | 34 |
| 1.3 Relatie met andere gemeentelijke beleidsdocument | 5 | 5.3 Financiële middelen en instrumenten | 35 |
| 1.4 Leeswijzer | 6 | 5.4 Programma Nienoord | 36 |
| 2.0 Nienoord, toen | 7 | 5.5 M.e.r.-plicht | 37 |
| 2.1 1500 - 1700 | 8 | | |
| 2.2 1700 - 1900 | 8 | | |
| 2.3 Na 1900 | 8 | | |
| 3.0 Nienoord, nu | 10 | | |
| 3.1 Ruimtelijk | 11 | | |
| 3.2 Eigendomssituatie | 12 | | |
| 4.0 Nienoord, 2040 | 14 | | |
| 4.1 Inleiding | 15 | | |
| 4.2 Het verhaal van Nienoord: onze visie voor 2040 | 15 | | |
| 4.3 Ambities | 17 | | |
| 4.3.1 Nienoord in balans | 17 | | |
| 4.3.2 Behoud door ontwikkeling | 17 | | |
| 4.3.3 Stevige cultuurhistorische basis neerzetten | 17 | | |
| 4.3.4 Natuur tot bloei laten komen | 17 | | |
| 4.3.5 Toeristisch-recreatief toproduct | 18 | | |
| 4.4 Afwegingskader voor initiatieven | 19 | | |
| 4.4.1 Visiekaart | 19 | | |
| 4.4.2 Waardenkaart | 29 | | |
| 4.4.3 Toetsingskaart | 30 | | |



1.0 Inleiding



1.1 Aanleiding en doel

Wie 'Leek' zegt, zegt 'Nienoord'. Het Landgoed en recreatiegebied Nienoord betekent veel, niet alleen voor de inwoners van Leek, maar ook voor mensen uit de regio en ver daarbuiten. Jaarlijks bezoeken vele duizenden volwassenen en kinderen Nienoord, voor een ontspannende wandeling in de natuur, om er te sporten, voor een gezellig dagje uit, een feest, een ritje met de trein, een bezoek aan het museum, de schelpengrot, het familiepark, het Zwemkasteel, of om aanwezig te zijn bij een evenement. Ook voor schoolreisjes is Nienoord een populaire bestemming.

Deze korte schets maakt duidelijk dat Nienoord een bijzonder gebied is, waar verschillende doelen en functies elkaar ontmoeten. Dit Gebiedskompas heeft allereerst ten doel om Nienoord een florerende bestemming te laten zijn en blijven. Om dat doel te bereiken helpt het Gebiedskompas om in het krachtenveld van waarden en ontwikkelingen goede en integrale afwegingen te maken. En, last but not least, wil het Gebiedskompas inspireren en uitnodigen tot handelen en investeren.

1.2 Status

Dit Gebiedskompas vormt een onderdeel van de **Omgevingsvisie Westerkwartier 2040** en heeft daarmee ook de juridische status van een Omgevingsvisie. Na vaststelling wordt het Gebiedskompas Nienoord opgenomen in de Omgevingsvisie. Net als de Omgevingsvisie is ook dit Gebiedskompas via samenwerking en participatie tot stand gekomen.

Het Gebiedskompas fungeert als afwegingskader voor aanvragen die niet passen binnen het gemeentelijke omgevingsplan, maar wel een bijdrage leveren aan de gemeentelijke ambities voor het jaar 2040. Passende aanvragen kunnen door het college worden afgewogen en vergund via een buitenplanse omgevingsvergunning.

1.3 Relatie met andere gemeentelijke beleidsdocumenten

Vanuit dit Gebiedskompas liggen diverse relaties met andere gemeentelijke beleidsstukken. Allereerst is er de directe koppeling met de Omgevingsvisie. Deze relatie is beschreven in paragraaf 1.2. Daarnaast is er de 'Beleidsnota Toekomstvisie landgoed Nienoord' uit 2008. Met de vaststelling van het Gebiedskompas Nienoord wordt deze beleidsnota ingetrokken.

Ook is er de Beheervisie Nienoord 2018 – 2028. Deze Beheervisie kent een sectorale insteek en is sterk gericht op het beheer en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden. Deze Beheervisie kent een looptijd tot 2028 en blijft vanwege de focus op het beheer van het Landgoed naast het Gebiedskompas Nienoord van kracht. Wel zal de Beheervisie in een apart traject worden geactualiseerd en afgestemd op de nieuwe zonering van het Landgoed (zie paragraaf 4.4.1).

Ook de Visie recreatie en toerisme, die betrekking heeft op de hele gemeente, blijft naast dit Gebiedskompas van kracht.

In 2017 hebben de partijen op het Landgoed, samen met en op initiatief van de toenmalige gemeente Leek, gezamenlijk een Ambitieplan Nienoord 2018 – 2022 opgesteld. In het Ambitieplan staan de thema's 'met één gezicht naar buiten', 'gezamenlijk evenement' en 'verbinding' centraal. Het Ambitieplan kende een looptijd tot 2022 en zal na evaluatie opgaan in het te ontwikkelen 'Marketingplan Nienoord' (zie paragraaf 5.1).

1.4 Leeswijzer

Het Gebiedskompas is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk twee bevat een beknopte historische schets van het van het Landgoed. De huidige situatie staat centraal in het derde hoofdstuk. Hoofdstuk vier bevat de kern van dit Gebiedskompas en beschrijft de koers zoals wij die voor Nienoord zien. We beschrijven onze visie voor het jaar 2040 en werken die uit voor 3 zones. Het laatste hoofdstuk zoomt in op de manier waarop we de visie tot uitvoering willen brengen.



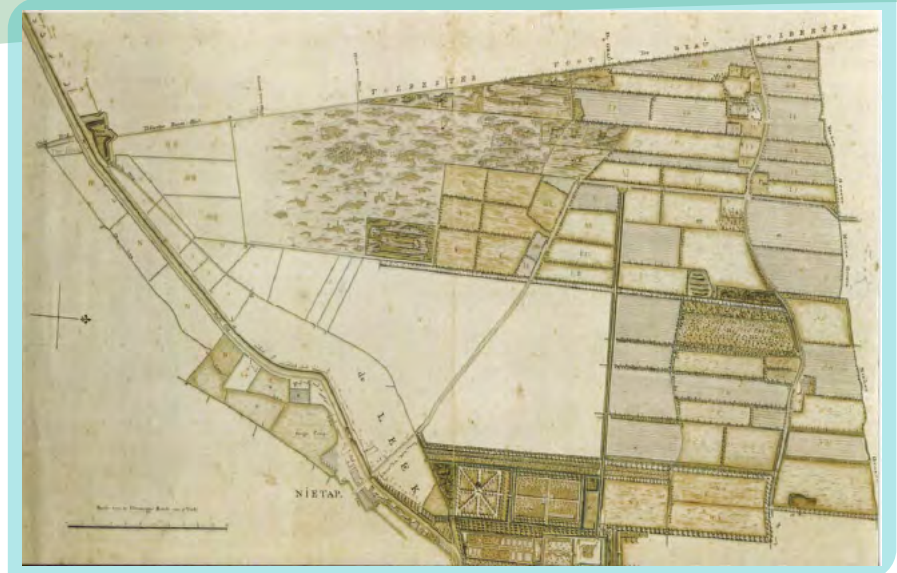
2.0 Nienoord, toen

2.1 1500 - 1700

Eeuwenlang werd er door de bewoners in het Zuidelijk Westerkwartier veen afgegraven voor eigen gebruik. De komst van de Groninger edelman Wigbold van Ewsum bracht daarin verandering. Hij vestigde zich in 1524 in Midwolde op zijn Borg Nieuwe oord, 'Nienoord', van waaruit de verveningen grootschaliger werden aangepakt.



Voor het transport van het afgegraven veen, de turf, werd het Leekster Hoofddiep gegraven, waarlangs het dorp Leek zich ontwikkelde. Ook het landgoed is destijds gesticht. In 1678 werd het huis verbouwd en kreeg het terrein een formele classicistische aanleg met boscomplexen en lanenstelsel.



2.2 1700 - 1900

In 1693 kwam de Borg via een huwelijk met Anna van Ewsum in bezit van de jonkers Von Inn- und Knyphausen. Ferdinand Folef II baron von Inn- und Knyphausen, de 'dolle jonker', werd bekend door zijn tragische geschiedenis. In 1846 brandde de bovenverdieping van de Borg af. In 1850 brandde ook de oranjerie en het koetshuis af. De jonkers van Nienoord bezaten een groot deel van het veen ten zuiden van Leek. Een belangrijk bezit in de tijd van de grote ontginningen, turf, was veel waard. Het gebied staat daarom bekend als het Nienoorterveen.

2.3 Na 1900

In dichte mist op 6 november 1907 raakte de koets waarin de familie Van Panhuys zat te water. Johan van Panhuys, zijn echtgenote, hun zoon Hobbe en hun schoondochter Elske verdronken allen in het Hoendiep bij Hoogkerk. De vier familieleden werden naast

de kerk van Midwolde begraven. Omdat zijn zoon Hobbe slechts twee minderjarige kinderen achterliet, die vervolgens door andere familieleden werden opgevoed, kwam ook een einde aan de bewoning van het huis Nienoord.

In 1950 koopt de gemeente Leek het Landgoed aan voor recreatieve doeleinden, waarbij het Landgoed kan dienen als een laagdrempelige recreatieve voorziening voor de lokale en regionale bevolking. De Borg, die sinds het begin van de twintigste eeuw alleen nog maar diverse tijdelijke gebruikers heeft gekend, wordt in 1958 ingericht als Nationaal Rijtuigmuseum. Op 18 juni 1960 wordt het recreatiepark Nienoord geopend.

In 1962 ontstaat door het samengaan van de hertenkampvereniging Leek-Nietap en een groep modelspoorbouwers het park Nienoord. In 1964 wordt vervolgens een spoorbaan in gebruik genomen waarmee passagiers kunnen worden vervoerd. Eveneens in 1964 is op basis van een nieuw landschapsplan het Sterrenbos aangelegd. Vanaf 1994 is op basis van het Landschapsbeleidsplan Nienoord gewerkt aan o.a. de herstructurering van de Borgtuinen, de aanpassing van de houtsingels en diverse educatieve routes.

In samenwerking met de gemeente Noordenveld is het project Toeristische en recreatieve Infrastructuur landgoederenzone Leek-Roden uitgevoerd.

Sinds 2018 vindt het groenbeheer plaats op basis van de Beheervisie.

In 2012 heeft de voormalige gemeente Leek de openbaarheid van wegen op het landgoed ingetrokken en kon zij het gebied als privaat persoon gaan beheren. Hierdoor was het mogelijk om tot betere regelgeving en handhaving te komen. Op basis hiervan is zowel de Nienoordsingel als de toegang naar het zwembad met een elektronische afsluiting dichtgezet. Op deze wijze is het autoverkeer op het landgoed fors naar beneden gebracht, hetgeen de kwaliteit en de uitstraling van het landgoed ten goede kwam.

Om vooral bezoekers met een fysieke beperking van dienst te zijn is een duurzaam vervoerssysteem in het leven geroepen waarmee de bezoekers vanaf het centrale parkeerterrein naar diverse objecten van het landgoed worden vervoerd. Vanaf de zomer van 2023 verzorgt een elektrische pendelbus de verbinding tussen het centrum van Leek en de Borg Nienoord.



3.0 Nienoord, nu

3.1 Ruimtelijk

Momenteel herbergt het Landgoed een diversiteit aan functies en voorzieningen. Deze vormen samen de bestaande productmix van Nienoord.

Agrarisch

Het agrarisch gebruik is onlosmakelijk met het landgoed verbonden; circa 45 ha van het Landgoed is in agrarisch gebruik. Grotere en kleinere dieren op de verschillende percelen wisselen elkaar af.

Dag- en verblijfsrecreatie

Hiertoe behoren de Landgoedcamping Nienoord, Museum Nienoord, het Familiepark, Zwemkasteel, Nienoord Spoorwegen, Midgetgolfbaan, het Evenemententerrein en de kiosk in de jachthaven. Er kan in het monumentale voorhuis van Landgoedboerderij Oosterheerdt worden overnacht in een bed & breakfast. Ook kunnen ter plaatse workshops worden gevolgd op het gebied van communicatie en verbinding.

Sport

De voormalige tennisbaan, de ijsbaan en de Speelweek-locatie vallen onder de functie sport. Ook het gebruik van het landgoed door ruiters, wandelaars en hardlopers dragen bij aan het sportieve belang van het landgoed.

Maatschappelijk

Tot de maatschappelijke functies van Nienoord behoren het Infocentrum, Museum Nienoord inclusief het borgterrein, Landgoedboerderij Oosterheerdt, de kwekerij Novatec, de kerk en begraafplaats Midwolde en de gemeentehuis- en brandweerlocatie. De gemeentehuislocatie zal overigens deels worden ingevuld met woningbouw.

Naast deze formele maatschappelijke functies, is er de maatschappelijk waarde van het landgoed voor de regio. Veel bezoekers weten de weg naar Nienoord te vinden voor een bezoek aan een evenement, een van de (recreatie) voorzieningen, een wandeling in de natuur, of een bezoek aan de boerderijwinkel van Landgoedboerderij Oosterheerdt of de streekproductenmarkt Nienoord.

De zorggroep 'Groen' van Stichting de Zijlen, speelt een rol bij het beheer van het groen op het landgoed. Daarnaast krijgen vroegtijdige schoolverlaters een 2e kans om een MBO-diploma te halen. In beide gevallen speelt Oosterheerdt hierin een verbindende en coördinerende rol. Kwekerij Novatec biedt een beschutte werkplek aan mensen met een kwetsbare positie op de arbeidsmarkt. Deze belangrijke maatschappelijke functies mogen op deze plaats niet onbenoemd blijven.

Natuur en bos

Hoewel het hele landgoed rijk is aan natuur, bevinden zich de beschermde natuurgebieden vooral in het noordelijke en oostelijke deel van het landgoed. Maar ook het Sterrebos, het gebied rond het podium, het uitloopegebied ten noorden van het Familiepark en de hertenkamp vallen onder de functie natuur. Naast de natuurgebieden zijn er de bosgebieden. Deze gronden kennen grotendeels een minder strenge bescherming dan de natuurgebieden. Het gaat bijvoorbeeld om houtsingels en de bossen rond de ijsbaan, het Zwemkasteel en Infocentrum. Tot slot is het bestaande agrarisch gebruik mede gericht op het behouden en versterken van de natuurwaarden en de biodiversiteit.

3.2 Eigendomssituatie

In 1950 kocht de toenmalige gemeente Leek het Landgoed Nienoord voor recreatie doeleinden. Sinds 1950 is er veel gebeurd en zijn veel voorzieningen op het Landgoed gerealiseerd. Daarbij bleef het Landgoed altijd eigendom van de gemeente. Onderstaande kaart maakt de huidige (erf)pacht- en huursituatie duidelijk. De grens van het Gebiedskompas valt nagenoeg samen met de eigendommen van de gemeente Westerkwartier, uitgezonderd de kerk van Midwolde (Stichting Oude Groninger Kerken), Gasterij Inkies en de woningen aan de Tolberterstraat (alle in particulier eigendom).



- Erfpacht Landbouwgronden Oosterheerdt Nienoord
- Erfpacht familiepark Nienoord
- Erfpacht landgoed camping Nienoord
- Huur IJsv Vereniging Leek / Windhonden vereniging Coursing Nienoord Leek
- Gebruik Kwekerij Novatec
- Pacht landgoed boerderij Oosterheerdt
- Exploitatie Podium Nienoord
- Huur gehele terrein Museum Nienoord
- Huur Stichting Mensport
- Recht van Opstal Boshal (eigendom hal in Rijtuigenmuseum Nienoord)
- Huur en recht van Opstal Hondencentrum Chiemie
- Erfpacht Veiligheidsregio Groningen
- Gebouwen beheer of eigendom derden
- Gebouwen eigendom of beheer gemeente Westerkwartier
- Erfpacht Stichting De Zijlen
- Begraafplaats Midwolde eigendom gemeente



4.0 Nienoord, 2040

4.1 Inleiding

Nienoord heeft al eeuwenlang bewezen van grote waarde te zijn voor Leek en omstreken. Vroeger als Borg en tegenwoordig ook als recreatieve trekpleister van formaat. Ook in de toekomst dichtten we Nienoord belangrijke waarde toe. Dat betekent alleen wel dat we vooruit moeten kijken, durven kiezen voor hoe wij Landgoed Nienoord willen zien als plek met meerwaarde voor Leek en omstreken.

Dat doen we in dit hoofdstuk. We schetsen allereerst onze visie op Nienoord. Deze visie en onderliggende ambities maken duidelijk dat we ook aan de slag moeten, we zijn er immers (nog) niet.

Aan de slag doen we niet alleen. Juist niet. In veel gevallen zullen andere initiatiefnemers met hun plannen kunnen bijdragen aan het toekomstbeeld van Nienoord.

In een afwegingskader geven we richting aan deze plannen. Het afwegingskader geeft houvast voor het bieden van maatwerk voor elk initiatief.

4.2 Het verhaal van Nienoord: onze visie voor 2040

In 2040 is Nienoord nog steeds een toonaangevende toeristisch-recreatieve trekpleister in het noorden van Nederland. Het Landgoed Nienoord daagt uit tot sport en spel, tot beleven en ontdekken en dat in een omgeving met unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Gronden en gebouwen met publieksfunctie op het Landgoed zijn – als uitvloeisel van de lokale inclusieagenda – voor iedereen goed toegankelijk.

Het Landgoed is nog sterker dan eerst verbonden met het dorp Leek. Leek = Nienoord en Nienoord = Leek. Dat dragen we niet alleen uit, we hebben er ook daadwerkelijk voor gezorgd dat centrum en Landgoed stevig met elkaar zijn verbonden. Vanuit het dorp, vanuit Midwolde en het Leekstermeer liggen er diverse logische verbindingen met het landgoed. Rijdend over de N372 is het landgoed meer dan ooit voelbaar en zichtbaar. Langs de belangrijke

toegangswegen wijzen eenduidige en herkenbare bebording bezoekers de weg naar het Landgoed. Door slim gebruik te maken van bestaande functies en voorzieningen is er ook op piekmomenten voldoende parkeergelegenheid; niemand hoeft zijn of haar geplande bezoek af te breken vanwege een volle parkeerplaats.

Aan de zijde van Leek, langs de N372, zien we een diversiteit aan functies. Sommige zijn er al decennialang, andere nog maar net. Maar elk van deze functies past binnen de cultuurhistorische en landschappelijke structuur van Nienoord, versterken de kwaliteiten van het landgoed en leggen een verbinding met Leek.

Landgoed Nienoord is één merk, met veel onderdelen. De Borg en het landgoed vormen een onlosmakelijke eenheid: in ruimtelijke zin, in functionele zin en in beheersmatig opzicht. We hebben die eenheid kunnen bewaren door als gemeente eigenaar te zijn en te blijven van het landgoed.

De hoofdstructuur van het landgoed onderstreept de cultuurhistorische en landschappelijke waarde met fraaie bomenlanen, de open en besloten delen, de agrarische percelen, de bosgebieden en de zichtlijnen. De functies op het Landgoed versterken elkaar en de beleving van het landgoed en zorgen voor een complementaire beleving.

Het is ons gelukt om op het Landgoed een goede balans te vinden tussen recreatie (en evenementen) en de agrarische, natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Dat komt omdat we een logische zonering hebben gemaakt: een variatie aan kleinschalige functies aan de zijde van het dorp Leek, rust en ruimte voor de natuur juist aan de noord- en oostzijde als opmaat naar het Leekstermeergebied. We hebben de keuze gemaakt om functies te scheiden waar sprake was van spanning. De bossen en weilanden van het landgoed zijn van grote waarde voor de natuur. Niet voor niets zijn ze onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland. Hier geen

attracties en evenementen, maar ruimte om te genieten en het natuurschoon te ontdekken. Hier zijn prachtige zichten op het kerkje van Midwolde en hier opent de natuur rond het Leekstermeer zich.

Grote delen van het Landgoed zijn anno 2040 nog in agrarisch gebruik. De weilanden worden ingezet voor de agrarische functie, maar leveren daarnaast een belangrijke bijdrage aan het behoud en de versterking van natuurwaarden en de biodiversiteit. Verschillende grazers werden en worden extensief ingezet voor een rijkere diversiteit aan kruiden, grassen en planten en meer belevenissen voor de bezoekers.

Het Familiepark ligt in het hart van het landgoed en is de toeristische trekpleister die al decennia lang bezoekers weet te trekken en te binden. Kinderen van destijds komen nu als grootouders opnieuw naar het park dat met de tijd is meegegaan. De schaal is hetzelfde: overzichtelijk. De belevenissen ook: uitdagend, gericht op plezier en ontdekking. Dat concept is tot in alle details doorgevoerd. Daarbij is de eigen sfeer gebleven: gemoedelijk en letterlijk parkachtig. Dat komt door de groene opzet van het Familiepark met veel gras en bomen en een brede groene bosrand die het park omklemt en op veel plekken in het park wordt ervaren.

De treinen maken het park uniek en anders dan alle andere attractieparken in Noord-Nederland. De treinen verbinden het park ook met de omgeving, waardoor bezoekers de schoonheid van het landgoed ervaren op bezoek in het attractiepark.

Het Landgoed is nog steeds openbaar toegankelijk. Museum Nienoord speelt een belangrijke rol. De kunst- en andere tentoonstellingen trekken een breed publiek de fraaie rijtuigencollectie wordt op een moderne manier gepresenteerd. De Borg staat er goed bij en wordt door veel mensen bezocht. Er is meer focus en herkenbaarheid aangebracht door het centraalstellen van een historische figuur. Dat draagt bij aan de kasteelallure en beleving van het borgleven. De museale waarde van de Borg en haar opstallen wordt daardoor breed onderkend. Dat komt ook omdat

de Borg toeristisch-recreatief is verbonden met de andere Borgen in onze gemeente en in de provincie, waardoor een groot publiek wordt bereikt. Toch heeft de Borg ook een eigen onderscheidend profiel met onder andere de huisvesting van het Nationaal Rijtuigenmuseum. Daarnaast is Nienoord steviger verankerd in het netwerk van toeristische trekpleisters en historische figuren binnen onze gemeente.

Oosterheerdt, met haar diverse agrarische, commerciële, recreatieve en maatschappelijke functies, is anno 2040, nog steeds een belangrijke verbindende factor op het Landgoed. De agrarische functie op het landgoed is extensief, maar modern en duurzaam.

Als gemeente hebben we ons ingezet voor initiatieven met een maatschappelijke meerwaarde. Dit heeft haar vruchten afgeworpen; ook in 2040 biedt het Landgoed diverse beschutte werkplekken voor inwoners met een kwetsbare positie op de arbeidsmarkt.

4.3 Ambities

Onze visie richt zich op 2040. Een periode van ruim 15 jaar waarin we verder willen bouwen aan Nienoord. We kunnen die periode niet voorspellen en de huidige tijd vol dynamiek is weerbarstig. Maar we kunnen wel voor de komende periode een aantal ambities vastleggen die ons helpen dat toekomstbeeld uit paragraaf 4.2. mogelijk te maken. Deze ambities komen mede voort uit de gesprekken die we hebben gevoerd met de huidige ondernemers, belanghebbenden en belangstellenden.

4.3.1 Nienoord in balans

Op het Landgoed is een keur aan ondernemers actief. Naast die ondernemers wordt het Landgoed volop gebruikt door dagjesmensen en verenigingen. Dit alles speelt zich af in een waardevolle landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische setting. Als eigenaar van Nienoord willen we een duurzame balans aanbrengen tussen rust en drukte, natuur en landbouw, bebouwde en onbebouwde delen, gebouwen, geschiedenis en actualiteit, verkeer en verstillings, ecologie en economie. Balans ontstaat niet vanzelf. Dat vraagt heldere keuzes. Ook kan de (verkrege) balans verstoord raken. Dat vraagt regie en beheer.

4.3.2 Behoud door ontwikkeling

We vinden het belangrijk dat Nienoord meegroeit met de tijd en zich zodanig blijft ontwikkelen dat het unieke Landgoed behouden blijft voor de toekomst. Als gemeente zijn we daarbij deels afhankelijk van de plannen en inspanningen van organisaties. We hebben de ambitie hen te ondersteunen met efficiënte, flexibele regelgeving en dito ambtelijke begeleiding.

Tegelijk is Nienoord meer dan een verzameling organisaties, en gebruikers. Het is voor ons belangrijk dat individuele plannen en ideeën een positief effect hebben op het totale Landgoed.

4.3.3 Stevige cultuurhistorische basis neerzetten

De cultuurhistorische waarde van het Landgoed staat buiten kijf. En legt voor ons ook de basis voor het Landgoed nu en straks. De cultuurhistorische waarde bindt de functies op het Landgoed en dat kunnen we nog beter uitdragen in onze marketing. Bovendien willen we de historische samenhang van het landgoed nog beter zichtbaar maken, bijvoorbeeld door de Borg, landgoedboerderij Oosterheerdt, boerderij Westerheerdt en klein Nienoord meer te verbinden, bijvoorbeeld in de vorm van paden, bebording of gezamenlijke evenementen. Hierdoor wordt het Landgoed in de volle (historische) breedte meer verankerd met het dorp en willen we de beleefbaarheid van het Landgoed vergroten. Komende jaren willen we ook inzetten op het meer verbinden van het Landgoed met de wijde omgeving. We denken bijvoorbeeld aan een verbinding met de Onlanden en (in het kader van de Landgoederenzone Leek-Roden) met de landgoederen Terheijl en Mensinge. Ook de ontwikkeling van de doorfietsroute Groningen-Leek (die aansluit op de padenstructuur van het Landgoed) draagt bij aan het versterken van de verbindingen met de wijdere omgeving.

4.3.4 Natuur tot bloei laten komen

De groei van de Borg tot een landgoed met bossen en landerijen heeft geleid tot een gebied met bijzondere natuurwaarden. Voor ons is instandhouding van de natuur alleen niet het enige dat telt. We willen ook dat de natuur zich verder ontwikkelt. Op korte afstand vinden we droge en natte natuur, besloten bossen en open graslanden. Dat is een meer dan aantrekkelijke combinatie, zowel voor mens als dier. We maken ons hard om deze natuurlijke diversiteit te versterken. Het noordoostelijke deel van het landgoed is daarvoor een belangrijke schakel op de overgang naar de nattere hooilanden. Het vergroten van de natuurwaarden op dit deel van het landgoed, met behoud van de agrarische functie, is een koppelkans bij de realisatie van nieuwe initiatieven (Groeningen).

4.3.5 Toeristisch-recreatief toproduct

Landgoed Nienoord is voor onze gemeente en omstreken een toeristisch-recreatieve hotspot. We streven echter niet naar massatoerisme. Dat past niet bij de identiteit van het gebied. We willen twee typen bezoekers aantrekken. Enerzijds bezoekers die oprechte interesse hebben in het Landgoed. Bezoekers die natuur en cultuur willen beleven en op zoek zijn naar rust en ruimte. Anderzijds zetten we in op de plezierzoekers; mensen die op zoek zijn naar vertier.

Het Familiepark is op het Landgoed grootste publiekstrekker en dat willen we graag vasthouden en versterken voor de toekomst. Verspreid over het landgoed liggen echter meerdere, even waardevolle, recreatieve voorzieningen. Wij zetten allereerst in op een naar buiten toe sterke bundeling van al deze functies, zodat het Landgoed als totaal de aandacht krijgt die het verdient.

Een goede marketing en doorontwikkeling vraagt ook focus op wat er kan en mag op het Landgoed. Wij richten ons op hetgeen in onze visie is verwoord onder "vermaak op stand en in de natuur". De genoemde zonerings van drukke(re) en rustige(r) plekken nemen we daarbij als uitgangspunt.

Op (dag)recreatief vlak zien we steeds meer verschil ontstaan. Langs de zuidelijke rand groeit binnen het historische, nog meest oorspronkelijke deel van het Landgoed een waaier aan kleinschalige functies die een versterking vormen voor de recreatieve, landschappelijke en natuurlijke waarden van het landgoed. Op het hart van het landgoed vormen de Borg en het Familiepark de recreatieve trekkers.

Langs de noordrand staat de rust voorop. Activiteiten en initiatieven voegen zich in de bestaande setting van extensieve natuurinclusieve landbouw en natuur. De dynamiek in dit deel is laag, behoud en versterking van landschap en natuur staat, met behoud van de agrarische functie voorop.

Nienoord Spoorwegen vormen een unieke voorziening op ons Landgoed. In de afgelopen jaren is de nadruk komen te liggen op het zo natuurgetrouw mogelijk nabootsen en aan het publiek tonen van een werkend Nederlands spoorbedrijf in al haar facetten. De focus wordt steeds meer verlegd naar het vertellen van het achterliggende verhaal. Nienoord Spoorwegen krijgt daardoor museaal belang. Wij zijn positief over deze ontwikkeling.

4.4 Afwegingskader voor initiatieven

In de vorige paragrafen beschreven we onze visie op de ontwikkeling van het Landgoed als geheel. We schreven over het versterken van de cultuurhistorische en landschappelijke structuur, het behoud en ontwikkeling van de agrarische functie binnen de bestaande afspraken en het versterken van natuurwaarden. Als gemeente heeft dat altijd al onze aandacht gehad. Zo zijn we betrokken (geweest) bij grote projecten zoals het versterken van de toeristisch-recreatieve infrastructuur, de landgoederenzone, het project waterberging en de uitvoering van het landschapsbeleidsplan. Ook voor de toekomst blijven we ons inzetten voor de verdere ontwikkeling van recreatie, natuur, natuurinclusieve landbouw, landschap en cultuurhistorie. We nemen waar nodig zelf initiatief en nemen actief deel aan projecten van bijvoorbeeld waterschap en provincie.

Wat voor de gemeente geldt, geldt ook voor de ondernemers op het Landgoed; ontwikkelingen zullen nodig zijn om ambities te realiseren. Als gemeente zullen we lang niet altijd de initiatiefnemer voor nieuwe ontwikkelingen zijn; vaak zijn het immers ondernemers die zich met plannen en ideeën bij de gemeente melden. Die plannen zijn nu veelal nog onbekend en komen vaak spontaan op. De recente historie heeft ons bovendien geleerd dat we niet (ver) in de toekomst kunnen kijken. Dit maakt dat we bewust kiezen voor een robuust en toekomstbestendig afwegingskader. Visie (4.2), ambitie (4.3) en afwegingskader (4.4) helpen om ontwikkelingen op het Landgoed te beoordelen, te sturen en af te wegen op wenselijkheid en haalbaarheid.

Doorontwikkelen en herontwikkelen

In het vervolg van dit hoofdstuk spreken we een aantal keren over 'doorontwikkelen' en 'herontwikkelen'. Van doorontwikkelen is sprake in één (of meer) van de volgende situaties:

- de bestaande functie wordt uitgebreid via uitbouwen van

bestaande gebouwen of het toevoegen van (een of meerdere) nieuwe gebouwen;

- aan de bestaande hoofdfunctie wordt een nieuwe functie toegevoegd;
- het versterken van waarden van landschap, natuur en cultuurhistorie.

We spreken van herontwikkelen als de bestaande functie wordt vervangen door een andere functie (al dan niet gepaard gaand met nieuwbouw). Het kan daarbij ook gaan om de herontwikkeling van waarden van landschap, natuur en cultuurhistorie.

Afwegingskader, drie elementen

Het afwegingskader geeft kleur en sturing aan onze ambitie en bestaat uit drie elementen:

1. Visiekaart
2. Waardenkaart
3. Toetsingskaart

Hieronder worden deze drie kaarten verder beschreven.

4.4.1 Visiekaart

De Visiekaart geeft aan hoe we in de basis aankijken tegen ontwikkelingen op het Landgoed. Vanwege de grote diversiteit aan waarden en kwaliteiten op het Landgoed verschillen die ontwikkelingskansen en -mogelijkheden van gebied tot gebied. De Visiekaart is daarom opgedeeld in een aantal zones:

1. Variatie op de flank
2. Bruisend hart
3. Rust langs de rand

Hierna geven we per zone een beschrijving en de randvoorwaarden voor ontwikkeling. De begrenzing van de zones is flexibel; per geval zal een afweging worden gemaakt over de zone(s) waarin het initiatief is gelegen.

Visiekaart



Rust aan de rand

Bruisend hart

Variatie op de flank



Zone 1 – Variatie op de flank



Beschrijving zone

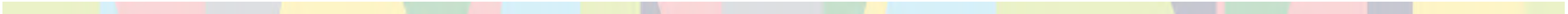
De zone 'variatie op de flank' is het gebied dat grenst aan Leek. Deze zone vormt als het ware de overgang tussen Leek en het hart van het Landgoed en loopt ruwweg van de Landgoedcamping tot de ijsbaan. Op een aantal plaatsen in deze zone is het Landgoed nadrukkelijk voelbaar en beleefbaar. Denk bijvoorbeeld aan de entree van het Landgoed bij de Schilhoek, het tot gemeentelijk monument aangewezen voorhuis van het voormalige gemeentehuis, het zicht op Landgoedboerderij Oosterheerdt, en meer naar het westen de Burchtlaan. Op andere plekken is het Landgoed minder direct voelbaar en zichtbaar aanwezig, zoals bijvoorbeeld bij de kwekerij Novatec en het Evenemententerrein.

Hoe het ook zij, op dit moment komt in het gebied een diversiteit aan functies voor. Soms al lange tijd aanwezig, geven zij kleur en dynamiek aan dit gebied. In dit deel van het Landgoed zijn nog veel oorspronkelijke structuren terug te vinden. Dat zijn de dragers van het gebied. Binnen deze structuren kunnen 'kamers' ontstaan met een diversiteit aan functies.

Koers

In deze zone zien we voor groei en (her)ontwikkeling. Dat is overigens geen doel of verplichting; uitgezonderd de nieuwbouwlocatie achter het voormalige gemeentehuis, er is geen bezwaar tegen het handhaven en het doorontwikkelen van de huidige functie. Tegelijk zien we (mede gelet op de gesprekken die tijdens het proces zijn gevoerd) in deze zone ook ruimte voor herontwikkeling.

Ook zien we in deze zone ruimte voor het versterken van de verbindingen tussen (het centrum van) Leek en het Landgoed. We vatten het begrip 'verbindingen' in dat kader breed op en denken bijvoorbeeld aan fysieke, economische en visueel-landschappelijke verbindingen.



De volgende deellocales binnen deze lichten we hieronder nader toe.

Podium

Het Podium Nienoord bevindt zich in een door de provincie aangewezen 'bos- en natuurgebied buiten het NNN'. Vanuit de NNN-regelgeving is op dit gebied het 'nee, tenzij-principe' van toepassing. Er blijkt in de praktijk spanning te bestaan tussen enerzijds de wens om evenementen te organiseren en anderzijds de wet- en regelgeving op het gebied van natuurbescherming. Deze spanning lost zich niet vanzelf op; er zijn keuzes nodig. Als uitvloeisel van dit Gebiedskompas gaan we daarom een onderzoek doen naar de beste passende locatie voor het podium op het Landgoed, waarbij (allereerst) wordt ingezet op het behoud van het podium op de huidige locatie. Wij vinden het moment voor een dergelijk onderzoek passend, aangezien het podium aan de vooravond staat van (groot) onderhoud. Bij dat onderzoek betrekken we de resultaten van de ecologische scan die momenteel plaatsvindt rond het podium.

Zwemkasteel

Momenteel zijn we bezig met de voorbereidingen voor het verduurzamen van het zwemkasteel. Verduurzamen is noodzakelijk om de centrale doelstelling uit het Duurzaamheidsbeleid 2020-2025 te kunnen realiseren (50% CO2 reductie in 2030 en volledig CO2 neutraal in 2050). Daarnaast is het verduurzamen van deze locatie noodzakelijk om de gestegen energieprijzen op te vangen en daarmee zorg te dragen voor een langdurige en gezonde exploitatie. De doelstelling is om voor 2025 de gasaansluiting overbodig te

maken. Tegelijk willen we ruimte bieden aan doorontwikkeling als dat de exploitatie (verder) ten goede komt.

Midgetgolfbaan

De Midgetgolfbaan trekt weinig publiek. De locatie is echter gunstig gelegen ten opzichte van het parkeerterrein en bevindt zich in het dagrecreatieve hart van het Landgoed. Daarom zijn wij van mening dat deze locatie potentie heeft voor herontwikkeling.

Ijsbaan

Voor de ijsbaanlocatie voorzien we – met behoud van de ijsbaanfunctie – een ontwikkeling richting meervoudig ruimtegebruik, zoals bijvoorbeeld parkeren, energie en sport.

Kwekerij Novatec

De kwekerij is al 35 jaar gevestigd op het Landgoed. Op de huidige locatie zijn geen mogelijkheden voor (verdere) groei; de fysieke mogelijkheden zijn daarvoor simpelweg niet aanwezig. Daarnaast is renovatie van de bestaande gebouwen en optimalisatie van de totale kwekerij nodig om ook op de langere termijn een goed product te kunnen blijven bieden. De kwekerij vinden we een belangrijke voorziening voor onze gemeente, niet in de laatste plaats vanwege de beschutte werkplek die wordt geboden aan mensen met een kwetsbare positie op de arbeidsmarkt. Voor het Landgoed heeft de kwekerij echter niet of nauwelijks een publieksfunctie. We gaan met een brede en open blik kijken naar de toekomst van de kwekerij. Daarbij kijken we niet alleen naar de mogelijkheden op de huidige locatie, maar nemen we ook verplaatsing naar een alternatieve locatie binnen de gemeente

mee in de afweging. Als vervolg op dit Gebiedskompas gaan we daarmee aan de slag.

Gemeentehuislocatie

Voor de locatie van het voormalige gemeentehuis is de koers inmiddels bepaald: met behoud van het waardevolle Klein Nienoord, wordt het achterliggende gebied (uitgezonderd de locatie van de brandweerkazerne), getransformeerd naar een woongebied. In dit Gebiedskompas beschouwen we dat als een gegeven. Wel vinden we het belangrijk dat het nieuw te realiseren woongebiedje qua ontwerp, opzet en uitstraling aansluiting zoekt bij het Landgoed.

Woningen Tolberterstraat

De ligging van de woningen (direct aan de Tolberterstraat en nabij het evenemententerrein en de rotonde) is niet ideaal. De ontsluiting op de Tolbertstraat van deze woningen is bovendien lastig. Hoewel tegen het behoud van de woningen geen bezwaar bestaat, willen we voor de toekomst ruimte bieden voor een bij het Landgoed passende herontwikkeling die bijdraagt aan de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het Landgoed.

Landgoedcamping Nienoord

Wensen en behoeften van toeristen veranderen voortdurend. Wij vinden het daarom belangrijk dat de Landgoedcamping zich snel en efficiënt kan aanpassen aan trends in de verblijfsrecreatieve sector. Waar mogelijk zullen we aan de dergelijke initiatieven meewerken.

Randvoorwaarden initiatieven in zone 'variatie op de flank'

1. Bijdragen aan visie

Het initiatief moet bijdragen aan onze visie op het Landgoed (4.2) en de ambities (4.3). Wij verwachten daartoe van initiatiefnemers een onderbouwing en motivering.

2. Betekenisvol

Hiermee bedoelen we dat sprake moet zijn van een 'betekenisvolle beleving' die bijdraagt aan voor de bezoekers beklijvende ervaring. Het mag duidelijk zijn dat hierbij de nadruk minder ligt op economisch gewin, maar veelmeer op welzijn en welbevinden. We denken hierbij dan ook in de eerste plaats aan initiatieven met een ideaal op het creëren van maatschappelijke (meer)waarde, bijvoorbeeld in de vorm van het bieden van een beschermde werkomgeving.

3. Ruimtelijke kwaliteit

Aandacht voor een zorgvuldig ontwerp vinden we (sinds jaar en dag) belangrijk. Het initiatief moet daarom bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het Landgoed. Van initiatiefnemers vragen we daarom een zorgvuldig ontwerp en landschappelijke inpassing.

4. Duurzaam

We willen dat nieuwe initiatieven duurzaam en toekomstbestendig worden vormgegeven. Bij een duurzaam en toekomstbestendig vormgegeven ontwikkeling denken we niet alleen aan energie (lasten), maar ook aan het behouden en ontwikkelen van waarden van landschap, natuur (biodiversiteit) en cultuurhistorie.



5. Dialoog

Een goede dialoog met de omgeving over het initiatief vinden wij erg belangrijk. Een vroegtijdig gesprek kan namelijk bijdragen aan begrip en draagvlak. Wij verwachten van een initiatiefnemer dat deze in een vroeg stadium het gesprek aangaat met de omgeving en daarvan een verslag opmaakt.

6. Inpasbaar

Nieuwe initiatieven moeten inpasbaar zijn binnen de voorgestelde zonering van het landgoed. Ook moeten initiatieven qua maat en schaal passen op het Landgoed. Wij verwachten van initiatiefnemers een onderbouwing en motivering.

Ook moet het initiatief passen binnen de geldende wet- en regelgeving. Er zijn wettelijke normen voor bijvoorbeeld geluid, geur en externe veiligheid waaraan moet worden voldaan. Daarnaast moet rekening worden gehouden met bijvoorbeeld de Wet natuurbescherming. De inpasbaarheid hebben we verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.3, waar de Toetsingskaart wordt besproken.

Zone 2 – Bruisend hart



Beschrijving zone

Deze zone vormt het dagrecreatieve hart van het Landgoed. Het Familiepark en Museum Nienoord vormen (letterlijk en figuurlijk) weliswaar het middelpunt, het is de inbedding in de landschappelijke en cultuurhistorische setting die de kracht en waarde van deze zone bepaalt. Ook de afwisseling tussen open en besloten delen dragen bij aan het eigen karakter van deze zone.

Koers

De in deze zone aanwezige functies zijn sterk bepalend voor het gezicht van het Landgoed en koesteren we om die reden. Ontwikkeling zal echter nodig zijn, bijvoorbeeld om snel in te kunnen spelen op (dag)recreatieve trends en maatschappelijke ontwikkelingen. In deze zone bieden we aan de bestaande functies daarom ruimte voor doorontwikkeling.

Randvoorwaarden voor doorontwikkeling

1. Bijdragen aan visie

Het initiatief moet bijdragen aan onze visie op het Landgoed (4.2) en de ambities (4.3). Wij verwachten daartoe van initiatiefnemers een onderbouwing en motivering.



2. Betekenisvol

Hiermee bedoelen we dat sprake moet zijn van een 'betekenisvolle beleving' die bijdraagt aan voor de bezoekers beklijvende ervaring. Het mag duidelijk zijn dat hierbij de nadruk minder ligt op economisch gewin, maar veelmeer op welzijn en welbevinden. We denken hierbij dan ook in de eerste plaats aan initiatieven met een ideaal op het creëren van maatschappelijke (meer)waarde bijvoorbeeld in de vorm van het bieden van een beschermde werkomgeving.

3. Ruimtelijke kwaliteit

Aandacht voor een zorgvuldig ontwerp vinden we (sinds jaar en dag) belangrijk. Het initiatief moet daarom bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het Landgoed. Van initiatiefnemers vragen we daarom een zorgvuldig ontwerp en landschappelijke inpassing.

4. Duurzaam

We willen dat nieuwe initiatieven duurzaam en toekomstbestendig worden vormgegeven. Bij een duurzaam en toekomstbestendig vormgegeven ontwikkeling denken we niet alleen aan energie (lasten), maar ook aan het behouden en ontwikkelen van waarden van landschap, natuur en cultuurhistorie.

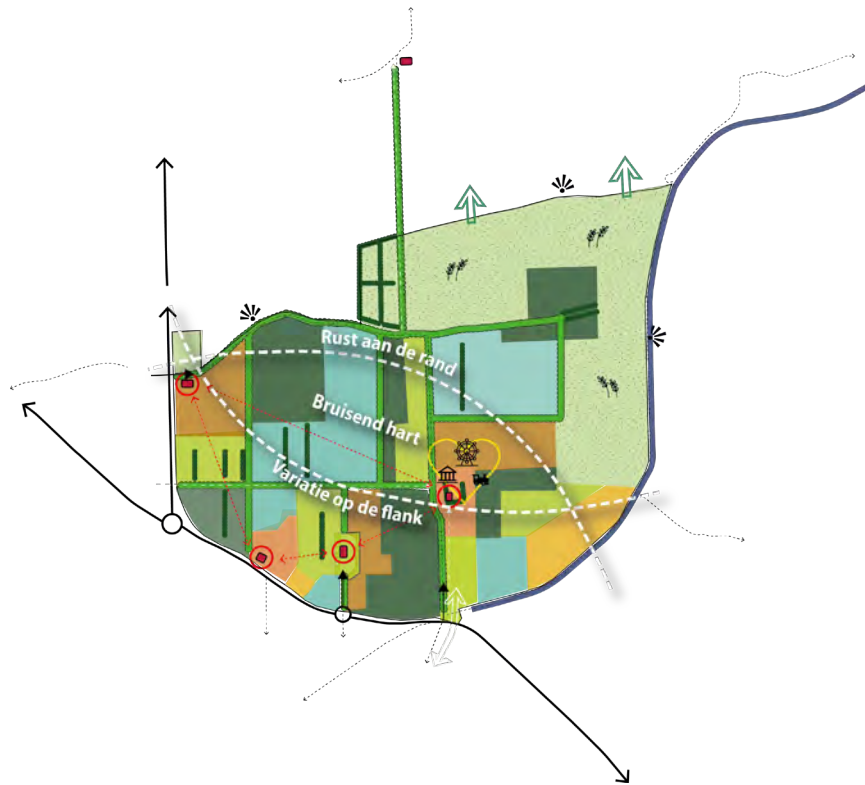
5. Dialoog

Een goede dialoog met de omgeving over het initiatief vinden wij erg belangrijk. Een vroegtijdig gesprek kan namelijk bijdragen aan begrip en draagvlak. Wij verwachten van een initiatiefnemer dat deze in een vroeg stadium het gesprek aangaat met de omgeving en daarvan een verslag opmaakt.

6. Inpasbaar

Nieuwe initiatieven moeten allereerst inpasbaar zijn binnen de voorgestelde zonering van het landgoed (zie 4.4.1). Ook moeten initiatieven qua maat en schaal passen op het Landgoed. Wij verwachten van initiatiefnemers een onderbouwing en motivering. Ook moet het initiatief passen binnen de geldende wet- en regelgeving. Er zijn wettelijke normen voor bijvoorbeeld geluid, geur en externe veiligheid waaraan moet worden voldaan. Daarnaast moet rekening worden gehouden met bijvoorbeeld de Wet natuurbescherming. De inpasbaarheid hebben we verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.3, waar de Toetsingskaart wordt besproken.

Zone 3 – Rust langs de rand

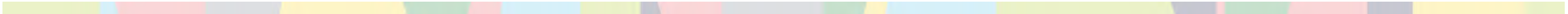


Beschrijving zone

Deze zone bestaat uit de gebieden aan de noord- en oostzijde van het Landgoed. De gronden maken onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN), NNN-beheergebieden of de zogenaamd 'bos- en natuurgebieden buiten het NNN'. Deze gebieden worden in de huidige situatie veelal op een extensieve manier gebruikt (in hoofdzaak agrarisch met dagrecreatief medegebruik in de vorm van met name wandelen, fietsen en paardrijden).

Koers

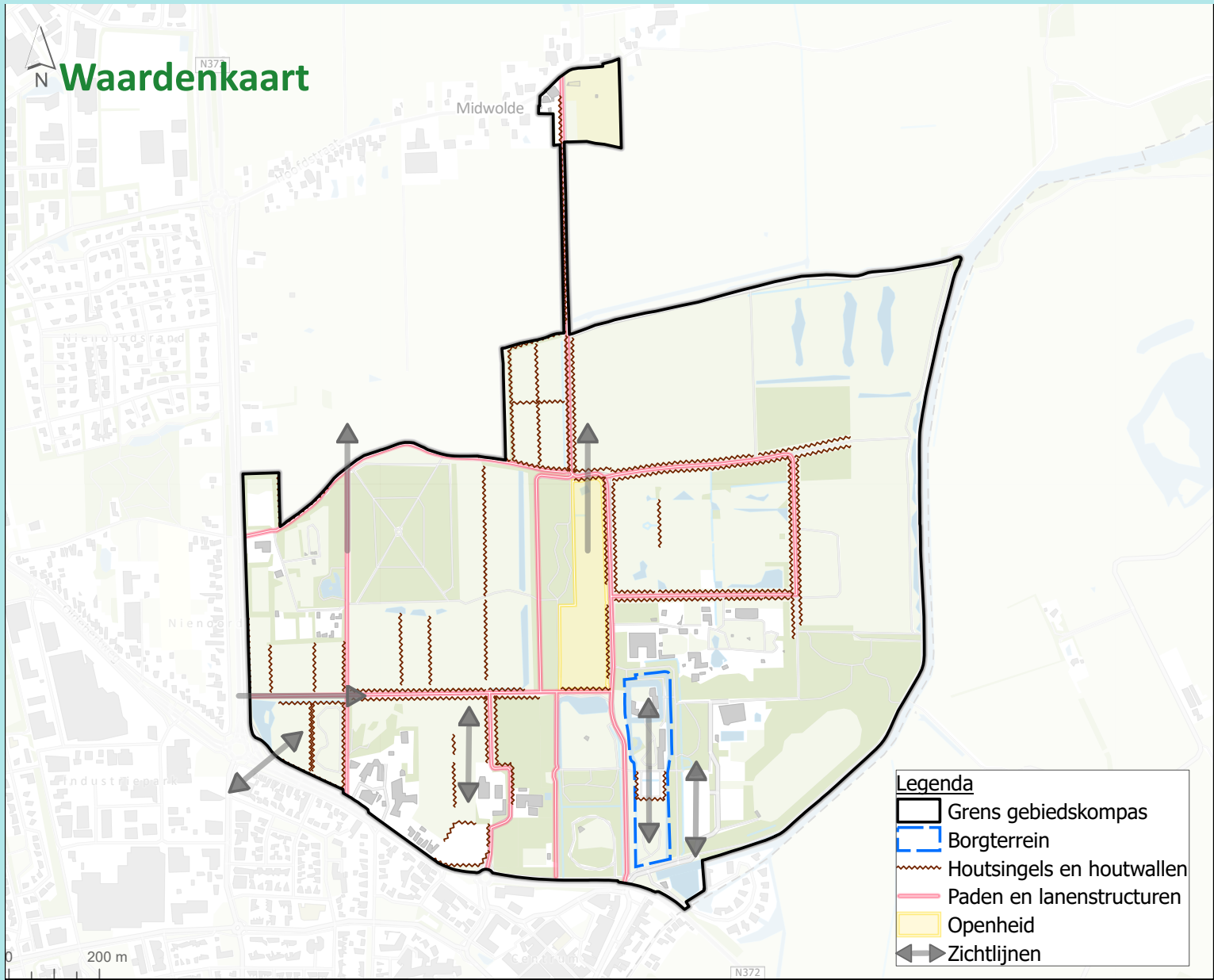
Natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden zijn in deze gebieden kwetsbaar en waardevol. Niet voor niets zijn deze gebieden immers aangewezen als NNN-gebied. De bestaande waarden willen we duurzaam beschermen en in stand houden. Om die reden is de koers in dit gebied gericht op het beschermen. Dat beschermen heeft niet alleen betrekking op natuurlijke en landschappelijke waarden. Ook het bestaande extensieve agrarische gebruik zien we in deze zone als een te beschermen waarde. In een deel van deze zone speelt de Gebiedsontwikkeling Zuidelijk Westerkwartier. In opdracht van de provincie Groningen en waterschap Noorderzijlvest werkt Prolander sinds 2015 aan een integrale gebiedsaanpak, waarin deze verschillende natuur- en wateropgaven gecombineerd worden. In een deel van deze zone worden maatregelen genomen die zich richten op het behouden en versterken van het (cultuur)landschap, met haar karakteristieke houtsingels en poldersloten. Ook worden de potenties van het gebied benut voor onder meer de ontwikkeling van soortenrijke graslanden. Als gemeente ondersteunen we deze ontwikkeling van het gebied en nemen we actief deel in het project Gebiedsontwikkeling Zuidelijk Westerkwartier.



Voorzover we als gemeente het bevoegd gezag zijn werken we in deze zone uitsluitend mee aan ontwikkelingen die al mogelijk zijn op grond van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij met name om de verdere ontwikkeling van het agrarisch gebruik, natuurwaarden en mogelijkheden voor kleinschalige dagrecreatie (in de vorm van wandel-, fiets- en/of ruiterspaden).

Randvoorwaarden

In deze zone sluiten we aan bij de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan en de (erf)pachtovereenkomsten. Veelal zijn in het bestemmingsplan aanlegvergunningplichten (met voorwaarden) opgenomen voor bijvoorbeeld de aanleg van wandel- en fietspaden. Daarmee hebben we voor deze zone een passend instrumentarium in handen. Het opnemen van aanvullende randvoorwaarden in dit Gebiedskompas is dan ook niet nodig. Voor de maatregelen vanuit de Gebiedsontwikkeling Zuidelijk Westerkwartier is de provincie het bevoegd gezag.



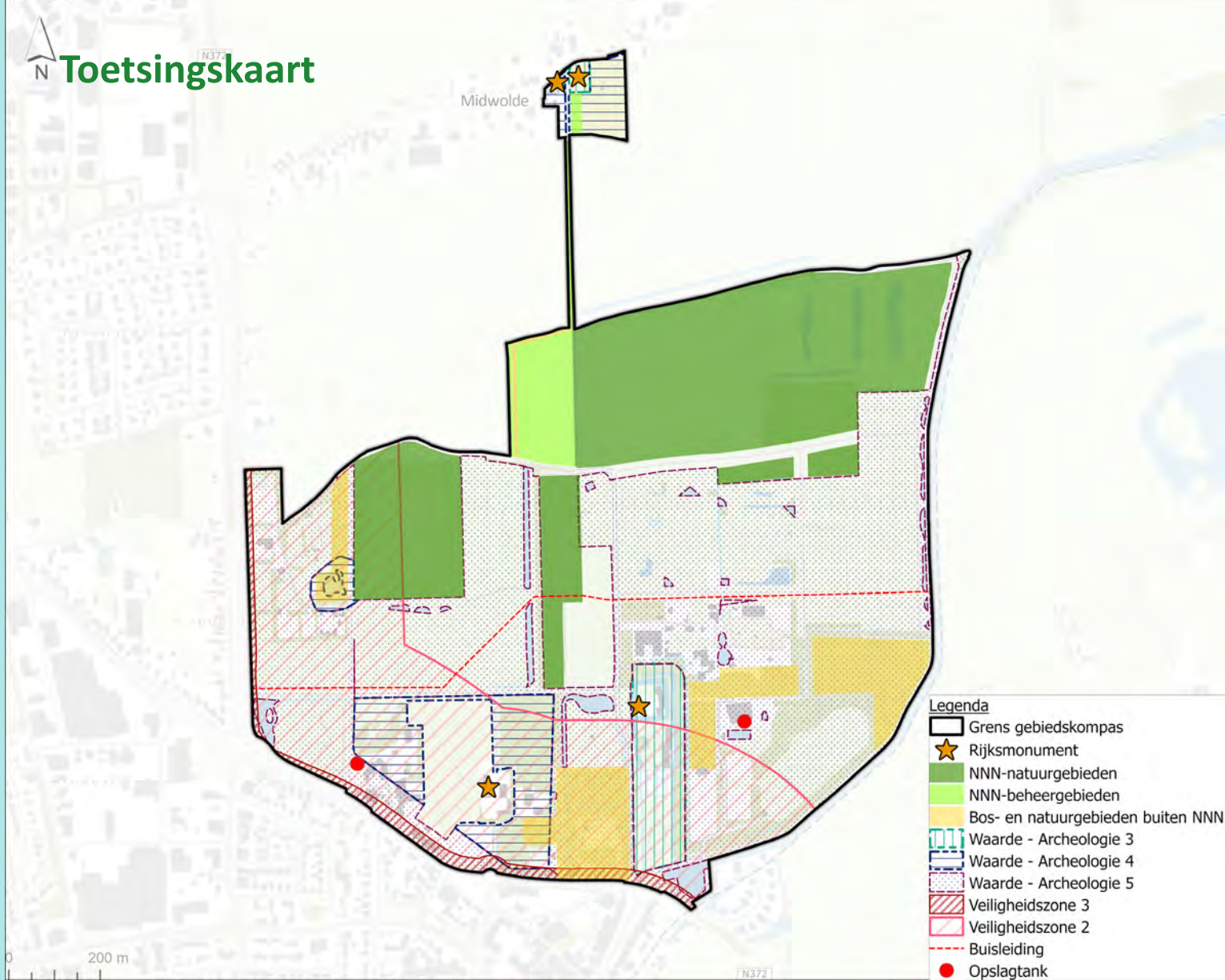
4.4.2 Waardenkaart

De Waardenkaart visualiseert de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het Landgoed. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten deze waarden worden gerespecteerd. Concreet betekent dat we van initiatiefnemers een motivering verwachten waarin is aangegeven op welke manier rekening is gehouden met deze waarden.

De Waardenkaart bevat de volgende elementen:

1. De vier Rijksmonumenten (Borg Nienoord (inclusief toegangspoort en schelpengrot), de kerk van Midwolde, het voormalige Theehuis Midwolde en Landgoedboerderij Oosterheerdt).
2. De kenmerkende paden- en lanenstructuur.
3. Het Borgterrein.
4. De archeologisch (potentieel) waardevolle gebieden.
5. Houtsingels.
6. Waardevolle zichtlijnen vanuit en naar het Landgoed.

Deze elementen zijn alle afkomstig uit bestaande bronnen (zoals het geldende bestemmingsplan, de Gebiedskwaliteitskaart en de Archeologische en cultuurhistorische inventarisatie). Daarnaast komen op het Landgoed waardevolle bossen en oude bomen voor.



4.4.3 Toetsingskaart

Op de Toetsingskaart zijn de planologische aandachtspunten samengebracht. Met de Toetsingskaart moet rekening worden gehouden bij het ontwikkelen, vormgeven en sturen van initiatieven.

De Toetsingskaart bestaat uit de volgende onderdelen.

Externe veiligheid

Via de Tolberterstraat vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Twee veiligheidszones zijn in dat kader relevant. Voor de delen van het Landgoed waar veiligheidszone 3 geldt, moet bij nieuwe ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het veiligheidsniveau in de zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen en de beperkt kwetsbare gebouwen. Ook moet rekening worden gehouden met het veiligheidsrisico van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor de delen op het plangebied waar veiligheidszone 2 gelden dezelfde regels, met dien verstande dat geen aandacht hoeft te worden besteed aan de beperkt kwetsbare gebouwen.

Bij het Zwemkasteel en op het terrein van de Brandweer bevinden zich opslagtanks met bijbehorende invloedszones.

Tot slot bevindt zich op het Landgoed, ten noorden van het Familiepark, een gasleiding. Bij nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de ligging van deze leiding.

Rijksmonumenten

Voor aanpassingen (in de zin van verbouwing of restauratie van een rijksmonument) is meestal een omgevingsvergunning nodig. Er is geen vergunning nodig ingeval van normaal onderhoud waarbij detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen.

NatuurNetwerk Nederland (POV)

Het NatuurNetwerk Nederland (NNN) valt uiteen in drie typen gebieden:

1. NNN – natuurgebieden.
2. NNN – beheergebieden
3. Bos- en natuurgebieden buiten het NNN

Voor deze 3 soorten NNN-gebieden geldt dat wijzigen van de functie van deze gronden niet zomaar mogelijk is. In de provinciale omgevingsverordening is namelijk de volgende regel opgenomen: een omgevingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen het NNN voorziet niet in wijziging van de functies of van de regels voor het gebruik van de grond, als die wijziging leidt tot een significante aantasting van het areaal van deze gronden, of tot een significante aantasting van de wezenlijke en potentiële kenmerken en waarden van deze gronden, tenzij:

- a. de wijziging een groot openbaar belang dient;
- b. de ingreep kleinschalig van aard is.

Voor de Bos- en natuurgebieden buiten het NNN geldt daarnaast dat de provincie Groningen natuurterreinbeherende organisaties en particulieren ondersteunt met beheersubsidies om de natuurwaarden te handhaven, verrommeling van het landschap tegen te gaan en een veilig recreatief medegebruik mogelijk te maken. Verder faciliteert en subsidieert de provincie initiatieven van burgers die willen participeren in het beheer en bescherming van veelal kleinere natuur- en bosgebieden buiten het NNN.

Overige toetsingscriteria

Niet alle planologische aandachtspunten zijn weer te geven op een kaart. Aanvullend op de Toetsingskaart gelden daarom nog de volgende aandachtspunten.

Buitengebied

Uit de provinciale omgevingsverordening Groningen blijkt dat Nienoord is gelegen in het buitengebied. Onder het buitengebied worden gebieden verstaan die een overwegend agrarische-, natuur- en recreatieve functie hebben. In de provinciale omgevingsvisie staat beschreven dat het provinciale beleid voor het buitengebied gericht is op het ontwikkelen van de waarde van het buitengebied voor natuur en recreatie en het behouden en versterken van natuur en recreatie.

Houtsingelgebied

Volgens het provinciaal beleid moet er rekening worden gehouden met het behoud en de bescherming van de houtsingelstructuur. Het behoud van houtsingels draagt bij aan de kenmerkende eigenheid van het Zuidelijk Westerkwartier. Dit is landschappelijk en cultuurhistorisch van waarde en van provinciaal belang.

Gelet op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden en voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevat een omgevingsplan over het houtsingelgebied Zuidelijk Westerkwartier regels:

1. gericht op de bescherming van de herkenbare verkaveling en de houtsingels; en
2. die het kappen of rooien van houtsingels anders dan voor normaal onderhoud verbieden.

Geluid

Het verkeer op de Tolberterstraat produceert geluid. Ingeval van het toevoegen van geluidsgevoelige functies, zal rekening moeten worden gehouden met de wet- en regelgeving op het gebied van geluid. Veelal zal akoestisch onderzoek nodig zijn, al dan niet gevolgd door het nemen van maatregelen.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is zowel van toepassing op tijdelijke (bijvoorbeeld evenementen) als permanente (bijvoorbeeld nieuwbouw) ontwikkelingen. Aangetoond moet worden dat het initiatief voldoet aan de wettelijke bepalingen. Ingeval van het organiseren van evenementen op het Landgoed (uitgezonderd het evenemententerrein) verwachten we een onderbouwing met betrekking tot het verwachte aantal bezoekers en de wijze waarop eventuele effecten op het NNN worden voorkomen.

Op korte afstand van het Landgoed ligt het Natura 2000-gebied Leestermeergebied. Dit gebied is onderdeel van het NNN, maar kent, vanwege de Natura 2000-status, een streng beschermingsregime. Ingeval van nieuwe ontwikkelingen zal daarmee rekening moeten worden gehouden.

Verkeer en parkeren

Zoals eerder aangegeven is het aantal parkeerplaatsen op het centrale parkeerterrein op hoogtijdagen niet altijd toereikend. Op dergelijke momenten wordt veelvuldig gebruik gemaakt van parkeerruimte op grotere afstand van de entree van Nienoord zoals het evenemententerrein.

We willen voorkomen dat nieuwe initiatieven bij regulier gebruik van het Landgoed leiden tot parkeeroverlast. Ingeval van tijdelijke initiatieven (bijvoorbeeld evenementen) verwachten we daarom vroegtijdige afstemming met de gemeente. Bij aanvragen voor permanente initiatieven verwachten we een onderbouwing hoe eventuele structurele parkeeroverlast wordt voorkomen.



5.0 Uitvoering en organisatie

5.1 Samenwerking op het Landgoed

Als eigenaar van het Landgoed vervullen we verschillende rollen. Vanuit onze private rol, treden we primair op als beheerder en eigenaar van het Landgoed. Hierbinnen is de gemeente belast met de uitvoering van het onderhoud (groen en gebouwen) op Nienoord. Daar waar het geen algemene en openbare voorzieningen betreft, is de gemeente niet verantwoordelijk voor het onderhoud.

Binnen de publieke functie is de gemeente verantwoordelijk voor het behoud van de openbare ruimte, het toezicht en het behoud van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied. Tot de taken behoren bijvoorbeeld het verlenen van vergunningen en het verstrekken van subsidies aan private partijen op het Landgoed.

Eerder in dit Gebiedskompas gaven we aan het Landgoed meer als totaalproduct te willen vermarkten. Via de Regiomarketing geven we daar inmiddels vorm en inhoud aan. Als het gaat om bijvoorbeeld de (online) marketing, bewegwijzering en bebording van, naar en op het Landgoed als geheel willen we echter een meer sturende rol aannemen. Op dit moment is daarin nog te weinig eenheid en eenduidigheid. Als uitvloeisel van de dit Gebiedskompas gaan we daarom een 'Marketingplan Nienoord' opstellen en uitvoeren. In dat marketingplan nemen we de ondernemers en organisaties mee. Daarnaast zijn er de activiteiten en evenementen die door de verschillende stakeholders worden georganiseerd. We vinden het belangrijk dat er op dit vlak onderlinge afstemming en communicatie plaatsvindt. Het Promotie Platform Leek speelt daarin een verbindende rol. Daarnaast werken we, als uitvloeisel van onze visie Recreatie en toerisme, aan een professionalisering (gemeentebreed) van de gebiedsmarketing. Op dit moment wordt samen met ondernemers onderzocht op welke manier hier het beste invulling aan kan worden gegeven en welk organisatiemodel daarbij het beste past.

Los hiervan nemen we (als eigenaar van en stakeholder op het Landgoed) deel aan de onderlinge afstemmingsmomenten en -overleggen. Voor het overige stellen we ons als gemeente terughoudend op en gaan we ervan uit dat de partijen op het Landgoed elkaar weten te vinden als er daarbij wederzijdse voordelen zijn te behalen.

5.2 Het begeleiden van initiatieven op het Landgoed

De Omgevingswet wil de houding van de overheid ten opzichte van initiatiefnemers veranderen van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits'. Dat betekent dat de overheid (nog meer) moet denken in mogelijkheden en daarbij het initiatief centraal stellen. Daarnaast wil de Omgevingswet bereiken dat de fysieke leefomgeving als een geheel wordt beschouwd.

Initiatiefnemers mogen daarom van ons als gemeente verwachten dat we werken in de geest van de Omgevingswet. Dit betekent dat onze grondhouding positief zal zijn als er plannen worden ingediend die binnen dit Gebiedskompas passen. En als we van mening zijn dat een initiatief (nog) niet volledig past, dan gaan we in overleg met de insteek het initiatief passend te krijgen.

Ook gaan we verdere stappen zetten in het integraal werken. Er wordt een kernteam Nienoord ingesteld bestaande uit deze disciplines/personen:

1. Medewerker vastgoed en grondzaken: deze persoon houdt zich bezig met pacht, overeenkomsten en de eigendomssituaties op het landgoed. Ook vormt deze persoon indien nodig de schakel naar het gebouwenbeheer.
2. Casemanager: deze persoon neemt de plannen, projecten en aanvragen op het landgoed in behandeling en bewaakt de methodiek van het Gebiedskompas.

3. Beleidsmedewerker recreatie en toerisme: deze persoon onderhoudt de relaties met de (beleids)agenda recreatie en toerisme, subsidies en evenementen, het Promotieplatform Leek en de Marketingorganisatie.
4. Beheerder: deze persoon houdt zicht bezig met het gehele onderhoud en duurzaam terreinbeheer van het landgoed is de schakel met de betreffende beheermedewerkers.
5. Beleidsmedewerker natuur en landschap/landschapsontwerper; deze persoon houdt zich bezig met de natuur en landschappelijke waarden/ruimtelijke kwaliteit.
6. Medewerker ruimtelijke ordening: deze medewerker kijkt met een integrale blik naar de verschillende ruimtelijke aspecten die met nieuwe ontwikkelingen op het Landgoed samenhangen.

Met dit kernteam werken we aan de integrale blik op de ontwikkeling van het Landgoed en voorkomen we versnippering. Het kernteam, onder leiding van de casemanager, coördineert alle operationele zaken, (vergunning)aanvragen en plannen (van groen en pril tot rijp) en begeleidt deze indachtig dit Gebiedskompas en in de geest van de Omgevingswet. Voor de stakeholders op het Landgoed komt er (daarmee) één centrale ingang.

Personele consequenties

De bemensing van het kernteam kan grotendeels worden uitgevoerd worden binnen de bestaande formatie. De werkwijze van het kernteam en (met name) de casemanager zijn daarin nieuwe onderdelen. Hiervoor is jaarlijks € 50.000,- opgenomen.

5.3 Financiële middelen en instrumenten

Met het (laten) exploiteren en instandhouden van het Landgoed zijn middelen gemoeid. In 2021 zagen de opbrengsten en kosten er als volgt uit.

| | |
|---|------------------|
| Opbrengsten | |
| Erfpacht/recht van opstal (69 ha), huur gebouwen | € 326.000 |
| | |
| Kosten | |
| Subsidies, gebouwen, onderhoud Landgoed, promotie | € 983.000 |
| | |
| Netto inzet gemeente | € 657.000 |

Bron: gemeente Westerkwartier

Dit overzicht maakt duidelijk dat de opbrengsten en kosten niet in balans zijn; circa 1/3 van de kosten ontvangen we terug via opbrengsten. We streven naar meer balans in deze verhouding en spreken de wens uit dat dit Gebiedskompas, via ontwikkelingen en investeringen door ondernemers, bijdraagt aan het versterken van de economische functie van het Landgoed. Daarnaast blijven we als gemeente met de stakeholders zoeken naar kostenbesparingen. De recent geplaatste zonnepanelen, en de plannen die we hebben met betrekking tot de verduurzaming van het zwemkasteel zijn daarvan goede voorbeelden.

Fonds ruimtelijke kwaliteit Nienoord

Het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het Landgoed vinden we erg belangrijk. Al eerder in dit Gebiedskompas spraken we over het belang van eenheid qua

uitstraling en vormgeving. Het spreekt voor zich dat daarmee middelen zijn gemoeid. Het kernteam Nienoord stelt als vervolg op dit Gebiedskompas een onderzoek in naar de vorming van een Fonds ruimtelijke kwaliteit Nienoord (in de vorm van een Stichting). Vanuit dit fonds zouden noodzakelijke inrichtingsmaatregelen gefinancierd kunnen worden, zoals bijvoorbeeld de aanleg en onderhoud van ecologische- en groenzones, recreatieve wandel- en fietspaden, het verbeteren van de toegankelijkheid van gebouwen en gebieden, etc...

5.4 Programma Nienoord

Als uitvloeisel van dit Gebiedskompas gaan we aan de slag met:

| Onderwerp | Actiehouder | Planning | € (raming) |
|--|--|-------------------------------|--|
| Woonontwikkeling gemeentehuislocatie | College van B&W, marktpartij voert uit | Reeds gestart | Deze ontwikkeling doorloopt een eigen traject buiten dit Gebiedskompas. |
| Oprichten Kernteam Nienoord en Borgen in de organisatie | College van B&W | Na vaststelling Gebiedskompas | Casemanager: € 50.000,-- per jaar |
| Kernteam Nienoord aan de slag met plannen en (vergunning)aanvragen | Kernteam Nienoord | Na vaststelling Gebiedskompas | Intern traject |
| Onderzoek verplaatsen podium | College van B&W, Kernteam Nienoord | Na vaststelling Gebiedskompas | € 50.000,-- |
| Onderzoek toekomst kwekerij Novatec | College van B&W, ambtelijke werkgroep | Na vaststelling Gebiedskompas | Dit onderzoek is reeds in gang gezet en loopt los van dit Gebiedskompas. |
| Beheervisie Nienoord evalueren en aanpassen aan de nieuwe zonering uit het Gebiedskompas | College van B&W, Kernteam Nienoord | Na vaststelling Gebiedskompas | Intern traject |
| Evaluatie Gebiedskompas | College van B&W, Kernteam Nienoord voert uit | Vanaf Q1 2025 | € 15.000,-- |
| Onderzoek naar instellen Fonds Ruimtelijke Kwaliteit Nienoord | College van B&W, Kernteam | Vanaf Q4 2023 | Intern traject |
| Effecten Gebiedskompas/uitvoeringsprogramma doorvertalen naar begroting | College van B&W, Kernteam | Na vaststelling Gebiedskompas | Intern traject |
| Evaluatie Ambitieplan 2018 – 2022, opstellen en uitvoeren Marketingplan Nienoord | College van B&W, Kernteam | Na vaststelling Gebiedskompas | € 100.000,-- |

5.5 M.e.r.-plicht

Omgevingsvisies kunnen in sommige gevallen m.e.r.-plichtig zijn. Dat wil zeggen dat in die gevallen projecten zijn opgenomen die dusdanig zijn in aard of omvang, dat er een milieueffectbeoordeling moet plaatsvinden.

Dit Gebiedskompas benoemt een ontwikkelingsrichting voor het Landgoed, maar geen concrete plannen met of op locaties. Die ontwikkelingsrichting geeft onvoldoende houvast voor een milieueffectbeoordeling. Op basis daarvan kan redelijkerwijs worden vastgesteld dat het Gebiedskompas geen projecten omvat die het doorlopen van een m.e.r.-procedure nodig maken. Uiteindelijk zal bij de verdere concretisering van ieder project in het kader van de planologische procedure in beeld worden gebracht of en welke onderzoeken nodig zijn en of de resultaten daarvan alsnog tot een m.e.r.-plicht leiden.

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Westerkwartier

Datum:

12-03-2024

Ambtelijke werkgroep:

Ilona Boekhorst

Sjoerd Geelink

Peter Jonk

Martien van der Laan

Berend Pijlman

Jeroen Slager

Eltjo Smit

Leon Teeuw

Klaas Visser

Theo Vlaming

Ronald Schipper (projectleiding)

Krista Zwiggelaar (ambtelijk opdrachtgever)

BügelHajema Adviseurs

Adviseurs voor de leefomgeving en omgevingsrecht BNSP