

**BESTEMMINGSPLAN
HERONTWIKKELING BOERDERIJ
OOSTERHEERDT**

**Bestemmingsplan Herontwikkeling boerderij
Oosterheerd**

CODE 20150286 / 07-09-2016

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige planologische regeling	2
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	3
3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSSPLAN	7
3. 1. Uitgangssituatie	7
3. 2. Visie en programma	8
3. 3. Locatie	9
3. 4. Verkeer, parkeren en groen	10
3. 5. Evenementen	11
4. OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Landschap	12
4. 2. Ecologie	13
4. 3. Cultuurhistorie en archeologie	15
4. 4. Milieu (algemeen)	16
4. 5. Water	17
4. 6. Milieuzonering	18
4. 7. Bodem	19
4. 8. Geluid	20
4. 9. Luchtkwaliteit	20
4. 10. Externe veiligheid	21
5. UITVOERBAARHEID	25
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	25
5. 3. Grondexploitatie	26
6. JURIDISCHE REGELING	27

BIJLAGEN

Bijlage 1 Watertoets

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Advies Omgevingsdienst

Bijlage 4 Ontheffing provincie Groningen

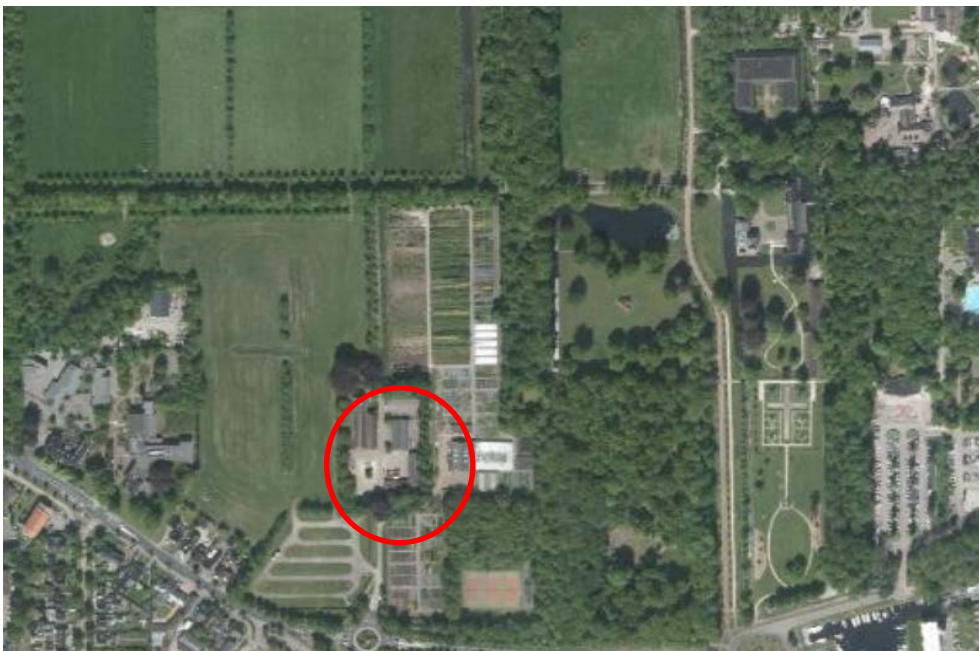
Bijlage 5 Aanwijfsbesluit Monument Tolberterstraat 51 Leek

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Leek heeft de Oosterheerdtboerderij aan de gelijknamige Oosterheerdtstraat, die tot voor enige tijd gemeentelijk eigendom was, verkocht aan particuliere initiatiefnemers (*De Scheperij*). Zij hebben plannen voor een aantal nieuwe functies op de locatie. De boerderij was vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw in gebruik bij het werkvoorzieningsschap Novatec. De herstructurering van deze werkvoorziening heeft ertoe geleid, dat de boerderij en bijbehorend terrein beschikbaar komt voor een nieuwe functie. Bij de verkoop van de boerderij is ingezet op een landgoedboerderij met een brede functie-invulling. Er is uitdrukkelijk ingestoken op een herbestemming die past bij het landgoed Nienoord en de visie die voor Nienoord is gemaakt. Daarbij is uitgangspunt dat het monumentale karakter van de boerderij gehandhaafd blijft. Er wordt ingezet op een invulling met verschillende functies in de agrarische, recreatief-toeristische en dienstverlenende sfeer. Zo worden de bijbehorende gronden agrarisch gebruikt als onderdeel van de algehele bedrijfsvoering. Deze gronden blijven in eigendom van de gemeente Leek en worden in erfpacht aan de initiatiefnemers uitgegeven.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Leek waarin het perceel is bestemd als *Maatschappelijk*. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch toch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin. In figuur 1 wordt de ligging van het plangebied met omgeving op een luchtfoto weergegeven met in rood de ligging van de Oosterheerdtboerderij.



Figuur 1. Ligging plangebied met omgeving

1. 2. Huidige planologische regeling

Het plangebied betreft de locatie aan de Tolberterstraat alwaar de voormalige boerderij Oosterheerdt staat. Thans is het gebied opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Leek dat in 2010 is vastgesteld in 2010. Daarin heeft het een bestemming 'Maatschappelijk'. Die bestemming is gebaseerd op de situatie dat er nog een werkvoorzieningsschap aanwezig was. Nu is dat niet meer het geval. Het nieuwe initiatief vraagt om een passende planologische regeling. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet daarin.

1. 3. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid.

In hoofdstuk 3 staan de uitgangspunten van het bestemmingsplan centraal: het programma voor de nieuw te realiseren functies, de ruimtelijke opzet en de verkeerssituatie. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de situatie is getoetst. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Dit is opgesplitst in maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid. Verder is in hoofdstuk 6 de juridische regeling opgenomen.

2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op het plangebied. Gezien de aard van het plan is rijksbeleid niet van belang. Er wordt alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op de genoemde ontwikkeling en het plangebied.

2. 1. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2013, met een doorkijk naar 2020. Op de functiekaart van het POP zijn de verschillende waarden van het gebied Nienoord tot uitdrukking gebracht in de aanduidingen recreatie, natuur en plaatselijk agrarisch gebruik.

Naast het POP is heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 de beschikking over een *Omgevingsverordening*. De verordening is nauw verbonden met het Omgevingsplan. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Voor de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De Omgevingsverordening is daar één van. De regels uit de Omgevingsverordening sluiten nauw aan bij het POP. De verordening kan dan ook niet gelezen worden zonder raadpleging daarvan: het POP geeft de artikelen van de Omgevingsverordening hun betekenis en reikwijdte. De Omgevingsverordening geeft voor een aantal thema's, zoals natuur en landschap, water en milieu nadere regels. Deze worden besproken bij de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4.

Het nieuw vestigen van een reëel agrarisch bedrijf is in strijd met de omgevingsverordening. Door het aanvragen van een ontheffing artikel 4.19a van de provinciale verordening, kan de strijdigheid worden opgelost. De gemeente Leek heeft op 13 juni 2016 een gemotiveerd aanvraag gedaan voor ontheffing betreffende deze strijdigheid. De gevraagde ontheffing is op 30 juni 2016 door de provincie verleend.

De ontheffing is opgenomen in bijlage 4.

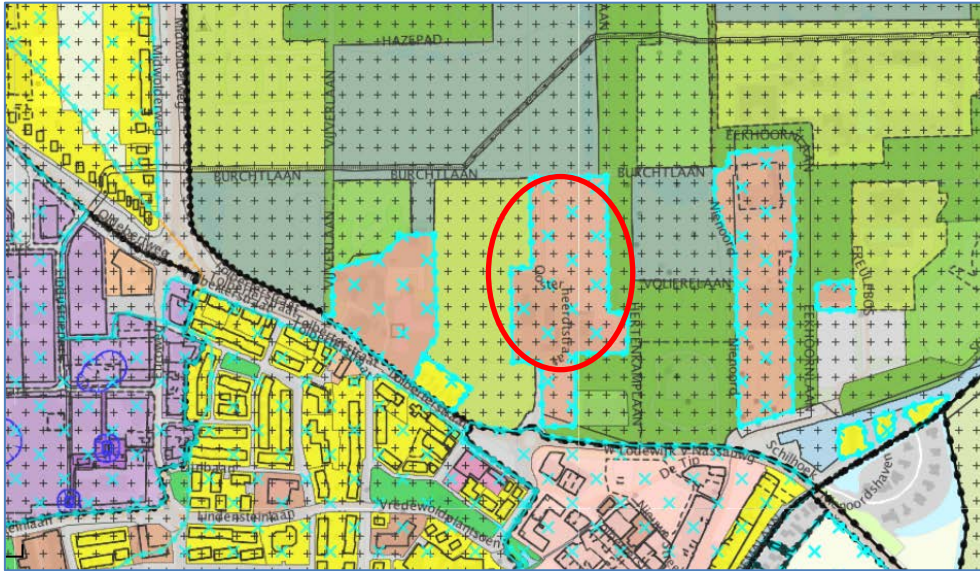
2. 2. Gemeentelijk beleid

2.2.1. Bestemmingsplan Buitengebied Leek 2010

De locatie waarop bestemmingsplan betrekking heeft, ligt nu nog in het *Bestemmingsplan Leek* dat in 2010 is vastgesteld. In figuur 2 wordt een fragment van de verbeelding weergegeven. Het terrein van de boerderij Oosterheerdt heeft de bestemming Maatschappelijk. Tevens gelden dubbelbestemmingen vanuit de functies landgoed en de waarden van het landgoed.

Behalve de Oosterheerdtboerderij zelf, is op de kaart van het bestemmingsplan Buitengebied tevens de kwekerij onder de bestemming Maatschappelijk meegenomen. Deze kwekerij ligt aan de oostzijde van het toegangsweggetje (Ooster-

heerdstraat) naar de boerderij. De gronden van de kwekerij vallen buiten de herziening van dit bestemmingsplan; deze kunnen dus hun functie voorlopig blijven behouden.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplan Buitengebied-Leek met indicatieve ligging huidige bestemming

Het initiatief van “De Scheperij” om op de locatie de gewenste functies te ontwikkelen past niet binnen de nu nog geldende regeling. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel de bestemming Maatschappelijk, afgestemd op de eerdere functies van het pand. De gewenste ontwikkeling is hiermee op een aantal onderdelen in strijd. Met name gaat het om het onderbrengen van een aantal nieuwe functies.

2.2.2. Beleidsnota Toekomstvisie landgoed Nienoord

Enkele jaren geleden heeft de gemeente Leek in een beleidsnota aangegeven wat het beleidskader voor de toekomstige ontwikkelingen van landgoed Nienoord zou moeten zijn (*Beleidsnota Toekomstvisie landgoed Nienoord*, januari 2008). In de beleidsnota worden de aanwezige situatie beschreven en de potenties die het gebied van natuur en landschap heeft. Maar ook de maatschappelijke en economische betekenis komen aan de orde.

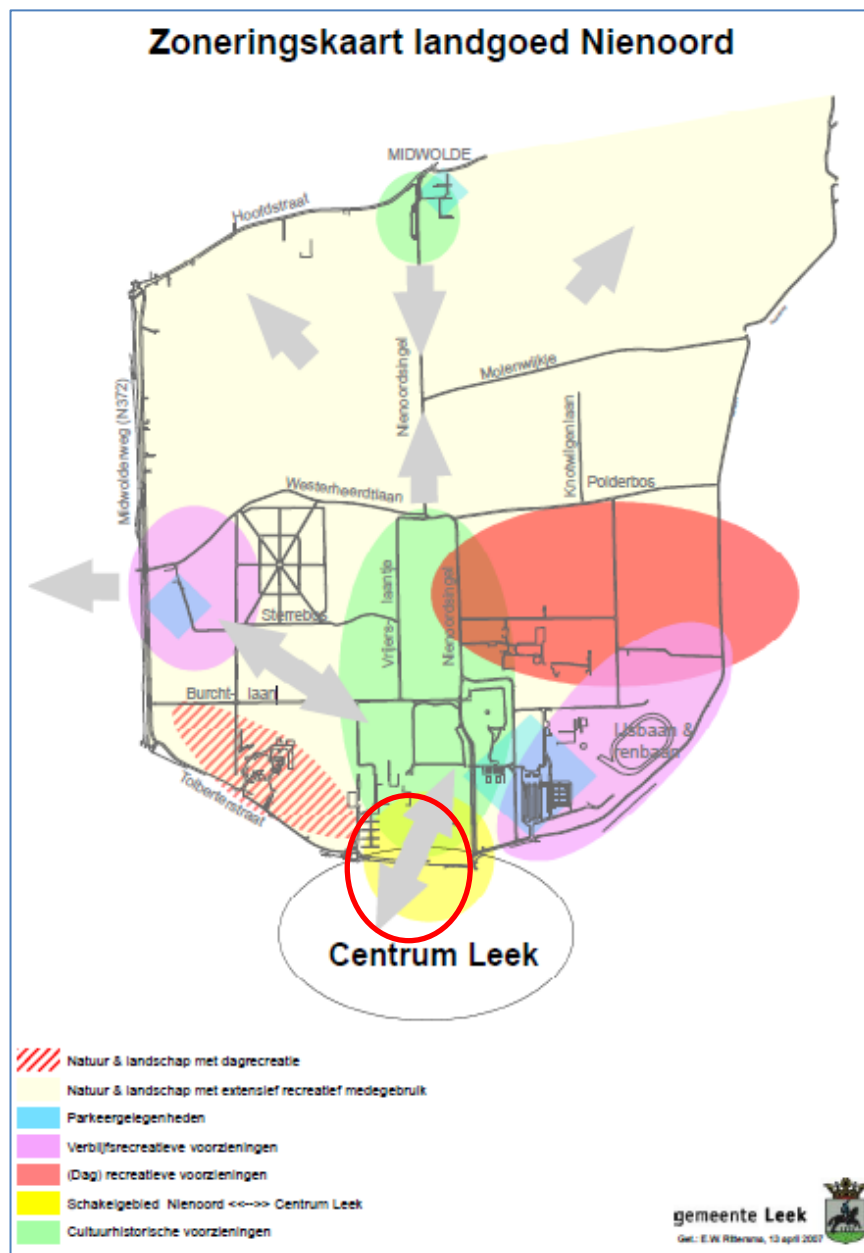
De missie die de nota uitspreekt is als volgt:

“Landgoed Nienoord draagt zorg voor het beheren, behouden en waar mogelijk versterken van het cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke karakter en biedt als recreatief attractiepunt met lokaal en regionaal belang de mogelijkheid tot dagrecreatie, verblijfsrecreatie en educatief medegebruik. Tevens moet iemand die rust zoekt dat op landgoed Nienoord kunnen vinden”.

In de nota wordt vervolgens een strategie uitgewerkt, worden de kernwaarden uitgewerkt en de ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Bij dat laatste is een ruimtelijke zonering aangehouden die in onderstaande figuur is weergegeven. Als onderdeel van de beleidsvisie is deze zonering ook door de gemeenteraad vastgesteld.

Opgemerkt wordt dat het gebied van dit bestemmingsplan een deel vormt van het totale visiegebied.

Uit de zoneringskaart wordt duidelijk dat er sprake is van een verweving van functies: meerdere zones komen bij elkaar, namelijk *Natuur en landschap met extensief recreatief medegebruik*, *Natuur en landschap met dagrecreatie* en verder *Cultuurhistorische voorzieningen*. Zoals uit hoofdstuk 3 blijkt, wordt met dit bestemmingsplan uitwerking gegeven aan deze verweving van functies. Het initiatief beoogt een aantal bij het gebied horende recreatieve en educatieve functies te ontwikkelen onder afstemming van de waarden van cultuurhistorie, landschap en natuur.



Figuur 3. Zoneringskaart beleidsnota met indicatieve ligging plangebied

2.2.3. Beleidsregels bed & breakfast

De gemeenten in het Westerkwartier hebben enige jaren geleden een gemeenschappelijk recreatiebeleid ontwikkeld. Onderdeel daarvan is het beleid aangaande logies met ontbijt / bed & breakfast.

Dor middel van het opstellen van beleidsregels over dit onderwerp heeft de gemeentebestuur van Leek bij besluit van 11 december 2013 ingestemd met de verruiming van bed- en breakfastmogelijkheden in bijgebouwen bij woningen binnen de bebouwde kom. De beleidsregels bevatten relevante criteria waaruit blijkt dat bed & breakfast ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie.

3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSSPLAN

3. 1. Uitgangssituatie

De situatie in het plangebied wordt gevormd door het aanwezige boerderijpand met een begane grondoppervlakte van circa 1150 m². Daarnaast is er sprake van een drietal bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 961 m².

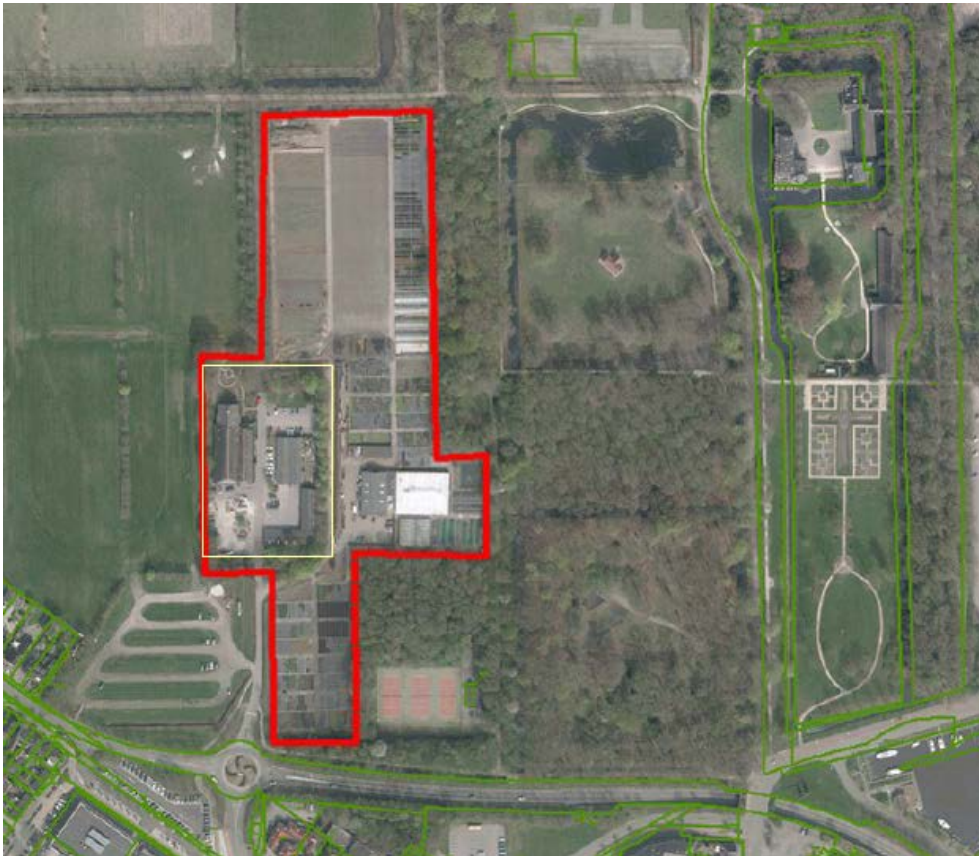


Figuur 4. Ligging Oosterheerdtboerderij



Figuur 5. Aanzicht Oosterheerdtboerderij vanaf noordzijde

De boerderij wordt vanaf de Tolberterstraat ontsloten via een ontsluiting, genaamd de Oosterheerdstraat. Deze weg is voor het eerste deel openbaar en wordt niet zelf in dit bestemmingsplan meegenomen. De boerderij is als rijksmonument aangewezen, hetgeen eisen stelt aan het behoud van de aangewezen kenmerken (hoofdvorm).



Figuur 6. Luchtfoto Oosterheerdboerderij met aangrenzende gronden

3. 2. Visie en programma

De visie en het programma voor de landgoedboerderij van initiatiefnemers vinden plaats binnen de gemeentelijke kaders voor de herontwikkeling. Dit is met name neergelegd in de *Beleidsnota "Toekomstvisie Landgoed Nienoord"*, zoals die in het vorige hoofdstuk is beschreven. De plannen van initiatiefnemers behelzen het opzetten van een landgoedboerderij waarbij ingezet wordt op de volgende functies:

- het houden van bijzonder vee, het coachen en trainen van mensen met behulp van dieren en de organisatie van bijzondere projecten;

Aangevuld met de volgende nieuwe activiteiten:

- opvang en dagbesteding van zorgcliënten;
- verkoop van eigen en streekeigen producten;
- evenementen en arrangementen met de in- en omliggende ondernemers van het landgoed;
- horeca, zoals ten behoeve van high tea's;

- beheer van landbouwgronden op landgoed Nienoord;
- bed & breakfast.

Hieronder wordt de visie van initiatiefnemers nader uitgewerkt.

De missie van initiatiefnemers wordt samengebracht onder vier thema's:

- Verbinden
- Verzorgen
- Vermaken
- Verder brengen.

Bij de beoogde verbouwactiviteiten aan de boerderij wil men deze geschikt maken voor *dierhouderij en landgoedbeheer*: het houden van bijzondere diersoorten in een kleinschalig, gemengd en duurzaam bedrijf en als kinderboerderij. Door een afwisselend en afgestemd terreinbeheer worden duurzame agrarische activiteiten gecombineerd met doelstellingen van natuur en landschap. Er wordt ingezet op diersoorten en dierrassen die een regionale en cultuurhistorische oorsprong hebben.

Wat betreft het landschapsbeheer wordt bij het onderhoud van singels, bospercelen en waardevolle houtwallen samengewerkt met agrarische natuurverenigingen.

dieronderwijs en onderwijsprojecten: er wordt samengewerkt met onderwijsinstellingen en rond thema's als "Dierenverzorger", dit alles onder het motto 'onderwijs brengt verder'.

zorgprojecten: door middel van samenwerking met andere bedrijven wordt erop ingezet om gerichte zorgprojecten op te zetten, bijvoorbeeld voor jongeren met een beperking.

commerciële activiteiten:

Hierbij wordt ingezet op een breed scala aan activiteiten:

- Vakanties/verblijf met hondentraining bij schapen;
- verkoop van landgoed-/Oosterheerdtproducten;
- bed and breakfast;
- bedrijfs- en teamtrainingen; trainingen voor mensen en andere dieren;
- teamuitjes;
- evenementenorganisatie.

3. 3. Locatie

De beoogde activiteiten zullen binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden. Voor de evenementen in de openlucht fungeert het naastgelegen terrein. Ook op het erf de boerderij zelf vinden activiteiten plaats, zoals een streekproductenmarkt (in onder meer duurzame voedselproducten), een inmiddels periodiek terugkerend evenement. De gemeente heeft voor de markt vergunning verleend. In de plannen van *De Scheperij* is met de aanwezigheid van deze streekproductenmarkt rekening gehouden. Als kader voor de herontwikkeling van de boerderij Oosterheerdt is een zogenaamd 'kansendocument' opgesteld: *Kansen herontwikkeling locatie Boerderij Oosterheerdt c.a. te Leek*. De uitgangspunten hierin worden gehanteerd bij de beoordeling van de plannen voor de Oosterheerdtboerderij. Het voorgenomen initiatief past hier binnen.

3. 4. Verkeer, parkeren en groen

Ontsluiting

De ontsluiting van het terrein van de landgoedboerderij is vanaf de rotonde in de N372, de provinciale weg die vanaf de A7 langs Leek en daarmee ook langs het terrein van het plangebied loopt. Ter hoogte van de Oosterheerdtboerderij is een rotonde in de weg aanwezig waaraan een openbaar parkeerterrein ligt.

Kort daarna komt men op het erf van de boerderij. Overigens is de boerderij richting het landschap (= in noordelijke richting) gebouwd en is naar de weg sprake van een achterkantsituatie.



Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de Oosterheerdtboerderij vindt plaats op het bijbehorend erf tussen hoofd- en bijgebouwen. De eerder in figuur 4 opgenomen luchtfoto geeft de situering van de parkeergelegenheid aan. Zoals hiervoor aangegeven, is er overigens een openbaar parkeerterrein dat een overloopfunctie vervult, mede voor evenementen. Het terrein aan de westzijde van de boerderij vervult tevens een overloopfunctie voor evenementen op het landgoed Nienoord en in het centrum van Leek.

Landschap

Het landgoed ligt in groter verband in het houtsingelgebied van het Zuidelijk Westerkwartier. Daarbinnen neemt het landschappelijk een bijzondere plaats in. Onderstaand fragment van de Omgevingsverordening van de provincie Groningen geeft de ligging van het plangebied in landschappelijke context weer.



Figuur 7. Fragment kaart landschapswaarden, POV

3. 5. Evenementen

Landgoed Nienoord en daarmee ook dit plangebied heeft een belangrijke functie in het houden van terugkerende evenementen. Gelet op de aanwezigheid en het regelmatig terugkerende karakter, alsmede vanwege de effecten is een planologische regeling gewenst. In de planregels bij dit bestemmingsplan wordt daarom een regeling getroffen. Het betreft hier evenementen waarvoor op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningen zijn verleend.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid moeten passen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied voor een goede omgevings situatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden uit het omgevingsbeleid beschreven.

4. 1. Landschap

▪ *Toetsingskader en beleid*

Hoewel er in het eigenlijke plangebied geen houtsingels voorkomen, maakt het gebied ligt in groter verband deel uit van het houtsingelgebied, onderdeel van de veel grotere landschappelijke eenheid van het Zuidelijk Westerkwartier. Daarvoor is tussen de gemeenten in het Westerkwartier gemeenschappelijk beleid afgesproken, met als doel de houtsingel hoofdstructuur te beschermen.

Ook in het vrij recente rapport *Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie*¹ zijn de cultuurhistorische waarden in beeld gebracht, waaronder het houtsingelgebied. Het kaartje is daarvan een fragment voor het plangebied en omgeving (bruin: kenmerkende blokverkaveling; groene lijn: historische landschapslijn).



Figuur 8. *Fragment Cultuurhistorische waardenkaart Westerkwartier 2014 en fragment kaart landschapswaarden POV, 2014*

¹) Archeologie en cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie, rapportnummer V1019b, definitief, Vestiga Archeologie & Cultuurhistorie, Amersfoort 10-03-2014

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan biedt ruimte om - waar aan de orde - de houtsingelstructuur te versterken. Afweging vindt plaats via een stelsel van omgevingsvergunningen. De Stuurgroep West-Groningen en de Provincie Groningen hebben hiervoor gemeenschappelijk een visie met 'spelregels' opgesteld. Aan de oostzijde van Leek ligt in die visie het accent op behoud en herstel. In dit plan is rekening gehouden met dit landschapskarakter.

4. 2. Ecologie

- *Toetsingskader en beleid*

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Voortoets:

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

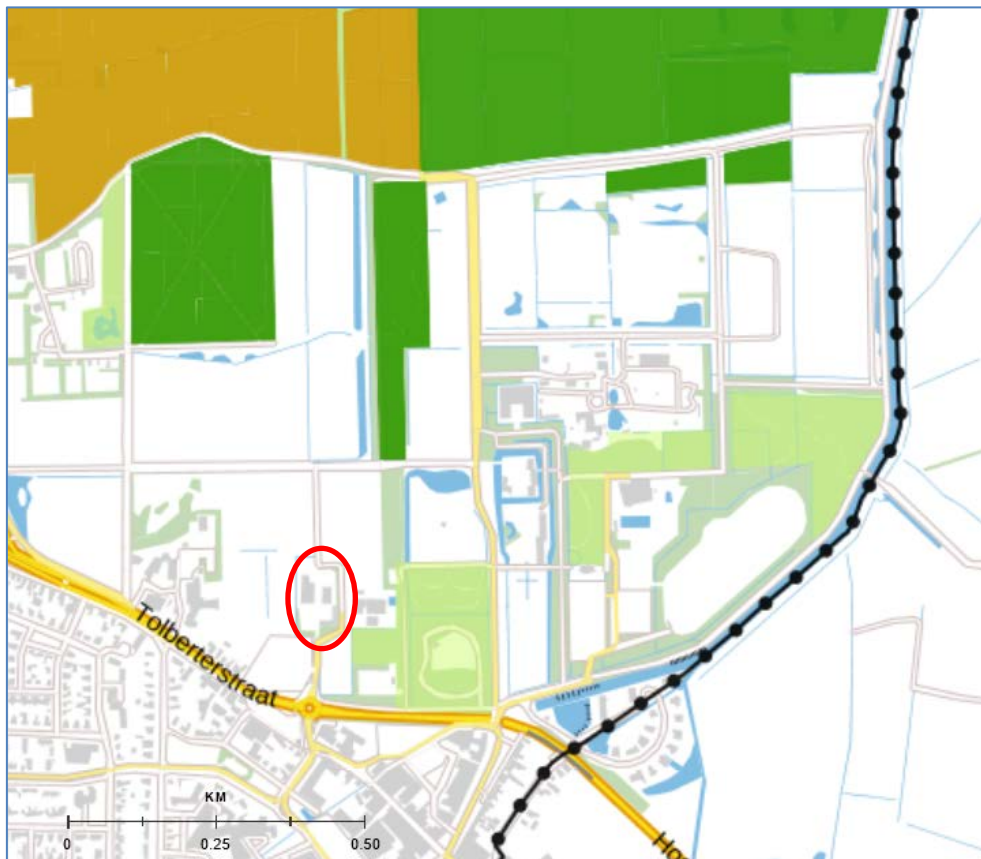
De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Wat betreft de gebiedsbescherming het volgende.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het Leekstermeergebied en het Elzenbroek; beide gebieden liggen op circa 1,5 km afstand oostelijk van het plangebied. Vanwege de afstand kunnen effecten als areaalverlies, versnippering, verstoring en verandering van waterhuishouding van Natura 2000-gebieden op voorhand worden uitgesloten. De beoogde ontwikkeling heeft ten opzichte van de planologische referentiesituatie naar verwachting geen verkeersaantrekkende werking tot gevolg.

Vanwege de afstand (1,5 km) tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden, alsmede de afwezige verkeersgeneratie is tevens geen sprake van een toename van stikstofdepositie in de natuurgebieden. Significant negatieve effecten op de Natura 2000 worden dan ook uitgesloten. De functionele verandering in het plangebied is tevens niet van invloed op het functioneren van de ten noorden van het plangebied aanwezige EHS. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.



Figuur 9. Ligging EHS (bruin en groen) nabij het plangebied

Wat betreft de soortbescherming is op te merken dat het bij dit bestemmingsplan primair gaat om een functieverandering van een bestaande Oosterheerdtboerderij. Aantasting en/of wijziging van groenstructuren in en rond het plangebied is dan ook niet aan de orde. Evenmin is sprake van sloop van bebouwing. Effecten op eventueel beschermde dieren en/of planten worden daarom nihil ingeschat.

Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Tijdens werkzaamheden dient tevens rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Flora- en faunawet wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).

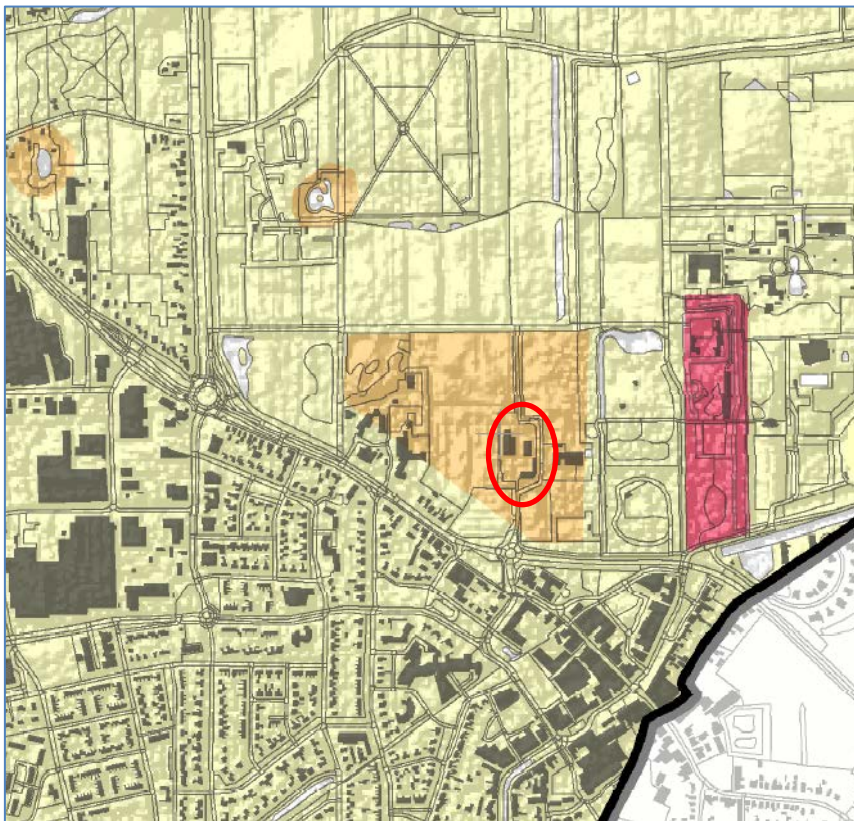
Gezien de bovenstaande conclusies staat de Flora- en faunawet, met inachtneming van de voorgestelde maatregelen, de uitvoering van het plan niet in de weg.

4. 3. Cultuurhistorie en archeologie

▪ *Toetsingskader en beleid*

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De gemeenten in het Westerkwartier hebben 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, Vestigia, Amersfoort, 10-03-2014, def*).



Figuur 10. Fragment kaart archeologische verwachtingswaarden (2014) met globale ligging plangebied

In de archeologische waardenkaart bij dit onderzoek (figuur 10) is ter plaatse van het plangebied sprake van terreinen met een (hoge) verwachtingswaarde (categorie 4, lichtbruin), terwijl meer naar de Tolberterstraat toe er sprake is van een middelhoge verwachtingswaarde (categorie 5, geel).

Hierbij geldt algemeen dat vanaf een oppervlakte van respectievelijk 500 m² - 1000 m² sprake is van een vergunningsplicht bij een diepte van 50 cm en meer.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan heeft vooral tot doel om een functieverandering in de boerderij Oosterheerdt planologisch mogelijk te maken.

De boerderij Oosterheerdt is aangemerkt als rijksmonument. Het aanwijsbesluit is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Binnen het plangebied is sprake van twee archeologie - bestemmingen, te weten de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'. Aangezien dit bestemmingsplan enkel voorziet in een functieverandering en geen bouwactiviteiten (met bijbehorende grondroeringen) mogelijk maakt is een archeologisch onderzoek niet nodig. In het bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen op de verbeelding en in de planregels. Op die wijze is deze waarde bestemd voor (mogelijk) toekomstige (bouw)activiteiten en fungeren deze dubbelbestemmingen tevens als attentiemiddel.

4. 4. Milieu (algemeen)

▪ *Toetsingskader en beleid*

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- a. de kenmerken van de projecten;
- b. de plaats van de projecten;
- c. de kenmerken van de potentiële effecten.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren mer(beoordelings)-plichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op specifieke aantallen dieren.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- meer dan 200 stuks melkkoeien;
- meer dan 750 stuks zeugen;
- meer dan 340 stuks melkkoeien en vrouwelijk jongvee;

- meer dan 2000 stuks schapen of geiten;
- meer dan 100 stuks paarden of pony's.

Daarnaast is opgenomen dat een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer.

Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkelingen worden de genoemde drempelwaarden niet gehaald. Op basis van de drempelwaarden uit het *Besluit m.e.r.* is dan ook geen sprake van een directe mer(boordelings)-plicht.

Op zichzelf blijven de ontwikkelingen met dit plan (ruim) onder de drempelwaarden, genoemd in de C-lijst en ook onder die van de D-lijst (de lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten). Maar omdat blijkens de jurisprudentie de drempelwaarden indicatief zijn gemaakt, moet een zogenaamde mer-voortoets plaatsvinden. Naar verwachting zal de uitkomst hiervan zijn, dat geen volledige m.e.r. hoeft plaats te vinden.

4. 5. Water

▪ *Toetsingskader en beleid*

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

Waterschappen hebben op grond van de *Waterwet* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer. In een waterbeheerplan geven zij functies aan het water geven waarbij afstemming wordt gezocht met het ruimtelijk beleid. Als leidende principes voor een duurzaam waterbeheer geldt een tweetal 'tritsen':

- Waterkwantiteit: vasthouden, bergen en afvoeren;
- Waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Waterplan Regio West-Groningen

Samen met de betrokken gemeenten in het Westerkwartier en het waterschap Noorderzijlvest is *Waterplan Regio West-Groningen* opgesteld. In dit intergemeentelijke waterplan is een visie voor het jaar 2020 gegeven.

Het beheer van het watersysteem blijft gericht op veiligheid en functionaliteit. Het waterbeheer is gericht op integratie van aanwezige functies (als wonen, landbouw, natuur en recreatie). Het watersysteem wordt ingericht met zo min mogelijk technische ingrepen en de natuurlijke veerkracht is dan waar mogelijk hersteld, zodat ook extreme weersituaties kunnen worden opgevangen. Verder is het water goed bereikbaar voor recreanten, bewoners en vissers.

De waterkwaliteit past bij de functie van het aanwezige water (c.q. aanwezige waterlopen). Uit ruimtelijk oogpunt is er aandacht voor de verscheidenheid in water en wordt de inrichting van de oevers op het karakter van de omgeving afgestemd.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan: watertoets*

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een functiewijziging ter plaatse van de Oosterheerdtboerderij.

Bij dit plan treedt in waterhuishoudkundig opzicht alleen een functieverandering op en is er daarom geen sprake van een aanzienlijk waterschapsbelang. Van een toename aan bebouwd oppervlak is geen sprake, evenmin is sprake van een toename van verharde oppervlakken. Uit de uitgevoerde digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) wordt bevestigd dat er voor dit plan geen waterschapsbelang geldt. Het toetsresultaat van de digitale watertoets is gevoegd als bijlage bij deze toelichting.

In het plangebied en/of aangrenzend daaraan liggen enkele ondiepe watergangen en greppels. Deze worden in het kader van de plannen niet gewijzigd of aangetast. Overigens wordt het waterschap Noorderzijlvest in het gebruikelijke vooroverleg over het bestemmingsplan betrokken.

4. 6. Milieuzonering

▪ *Toetsingskader en beleid*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Door middel van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) wordt bepaald of wordt voldaan aan de gestelde (richt)afstanden en of ter plaatse van de beoogde en omliggende gevoelige objecten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

De beoogde ontwikkeling heeft tot doel om een aantal nieuwe functies mogelijk te maken in de Oosterheerdtboerderij. Deze bedrijfsmatige activiteiten zijn mogelijk hinderverzoorzakend voor woningen van derden in de omgeving. De mogelijke activiteiten betreffen:

- grondgebonden agrarische activiteiten;
- activiteiten op het gebied van trainingen en coaching;
- bed & breakfast;
- activiteiten op het gebied van dagbesteding;
- ondergeschikte detailhandel;
- ondergeschikte horeca.

Voor grondgebonden agrarische activiteiten, waarbij sprake is van 300 ooiën, 30 koeien, 5 paarden, 5 zeugen, 250 kippen geldt een vaste richtafstand van 50 meter ten opzichte van een gevoelige functie. Dit wordt bepaald door het milieuaspect 'geur'. Ten opzichte van de dichtstbijzijnde woningen wordt ruimschoots aan deze afstand voldaan.

Voor alle overige activiteiten geldt dat deze vallen onder milieucategorie 1 of 2. Hiervoor geldt een maximaal aan te houden richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies. Aan deze richtafstand wordt in alle gevallen ruimschoots voldaan. Ook is er in de omgeving van het plangebied sprake van activiteiten die hinder kunnen veroorzaken ter plaatse van de beoogde agrarische bedrijfswoning, te weten:

- evenemententerrein;
- algemene parkeervoorziening.

Voor wat betreft het evenemententerrein is geen vaste richtafstand af te leiden. Het evenemententerrein wordt voorzien in mogelijkheid tot het houden van maximaal 15 evenementen. Op de plankaart zijn de gronden die gebruikt worden voor dit evenement aangeduid door de aanduiding "evenemententerrein". Het betreft hier de gronden aan de westzijde van de Oosterheerdtboerderij.

In de regels is bepaald dat ter plaatse evenementen mogen worden gehouden. Evenementen zijn overigens alleen toegestaan mits het college van burgemeester en wethouders daarvoor een evenementenvergunning hebben verleend op basis van de APV. Bij de besluitvorming inzake het wel of niet verlenen van deze vergunning moeten alle belangen worden afgewogen, waaronder ook de mogelijke hinder voor omwonenden. Gezien het maximaal aantal evenementen mag worden geconcludeerd dat het evenemententerrein het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning niet beperkt.

Voor parkeervoorzieningen geldt een richtafstand van 30 meter tot een gevoelige functie. Gezien het feit dat er sprake is van een gemengd gebied, mag deze afstand terug worden gebracht tot 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Geconcludeerd mag worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bedrijven en milieuzonering werkt niet belemmerend voor de bestemmingswijziging.

4. 7. Bodem

▪ *Toetsingskader en beleid*

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Ten opzichte van de vigerende planologische situatie wordt met het nieuwe bestemmingsplan een functiewijziging mogelijk gemaakt van maatschappelijk naar 'Agrarisch' en 'Gemengd'. Inzicht in de bodemsituatie geeft het volgende beeld. In het verleden hebben enkele bodemonderzoeken plaatsgehad. Vervolgens heeft op enkele deellocaties plaatselijke sanering plaatsgevonden. Uit een daarop volgend evaluatierapport ² is geconcludeerd dat de eerdere verontreinigingen in de

²) Evaluatierapport bodemsanering, MUG Ingenieursbureau, Leek, 2 maart 2011 (kenmerk: 55118810).

grond en het grondwater volledig zijn verwijderd.

Voor het perceel ter plaatse van de boerderij heeft voorts recent een verkennend bodemonderzoek plaatsgehad om daarmee de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen ³. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar bestaat in verband met de (voorgenomen) eigendomsoverdracht en dat er geen aanleiding is tot vervolgonderzoek.

Gelet op de gehouden onderzoeken én omdat de beoogde functie niet gevoeliger is voor bodemverontreinigingen dan de huidige functie kan er vanuit gegaan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Voor het bestemmingsplan is dit voldoende.

4. 8. Geluid

▪ *Toetsingskader en beleid*

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies (zoals woningen) enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het plangebied ligt niet in de geluidzone van een geluidsgezoneerd bedrijventerrein. De geluidzone van het bedrijventerrein Leek ligt op ruime afstand (westelijk) van het plangebied.

Het plangebied ligt echter wel binnen de onderzoekszone van een 50 km/uurweg, te weten de Tolberterstraat en W. Lodewijk van Nassauweg. Om die reden is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd, conform de *Standaard Rekenmethode 1 (SRM-1)*.

Dit akoestisch onderzoek is in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek komt naar voren dat vanwege het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Zelfs de hoogst optredende geluidsbelasting ten gevolge van de Tolberterstraat en de Willem Lodewijk van Nassaulaan wordt niet overschreden.

Er kan dan ook worden vastgesteld dat het aspect 'geluidhinder' geen problemen voor dit bestemmingsplan geeft.

4. 9. Luchtkwaliteit

▪ *Toetsingskader en beleid*

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

³) Verkennend bodemonderzoek Oosterheerdstraat 7 te Leek, Terra bodemonderzoek bv, Oudemolen, 01-10-2015 (kenmerk: 15168).

Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Er zijn in de gemeente Leek geen knelpunten bekend wat betreft de luchtkwaliteit.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan voorziet in een functieverandering van een bestaand complex.

Naar aard en gebruik zijn de vigerende bestemming ('Maatschappelijk') en de nieuwe bestemming met elkaar vergelijkbaar. Derhalve is door de bestemmingswijziging redelijkerwijs geen toename aan verkeersgeneratie te verwachten. De bestemmingswijziging draagt dus niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2014 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de N372. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2014 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer waren gelegen. De concentraties direct langs de N372 voldoen aan de grenswaarden. De concentraties luchtverontreinigende stoffen zullen derhalve ook in het plangebied acceptabel zijn, aangezien de concentraties afnemen naarmate de afstand tot de weg groter wordt. Hierdoor is in het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Het bestemmingsplan is op het punt van de luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Dit plan betreft een functieverandering. De verkeersaantrekkende werking daarvan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn op dit punt geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 10. Externe veiligheid

▪ *Toetsingskader en beleid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi).

Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt het toetsingskader gevormd door de *Wet vervoer gevaarlijke stoffen*, de *Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen* (RNVGS) en de *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*. Per 1 juli 2012 is de regelgeving veranderd.

Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes (2015)* moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruikruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Provincies kunnen een eigen basisnet vastleggen; dat is ook binnen de provincie Groningen het geval.

Inmiddels heeft de provincie Groningen het provinciaal basisnet (*Veilig op weg, veiligheid rondom de weg, De uitwerking: Het provinciaal basisnet*) vastgesteld. Dit is verwerkt in de provinciale Omgevingsverordening.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Inrichtingen

Binnen het plangebied komen geen bedrijven voor die vallen onder het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*. Ook nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarvan het invloedsgebied over het plangebied is gelegen.

Buisleidingen

Aan de noordzijde van de planlocatie is een hogedruk aardgasleiding gelegen. De locatie is weergegeven in onderstaande figuur. Het tracé van deze hogedruk aardgasleiding ligt op ruim 190 meter van de locatie Oosterheerdt en heeft een uitwendige diameter van 6,26 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De bijbehorende inventarisatieafstand is 70 m. De PR 10-6 contour ligt op de leiding.

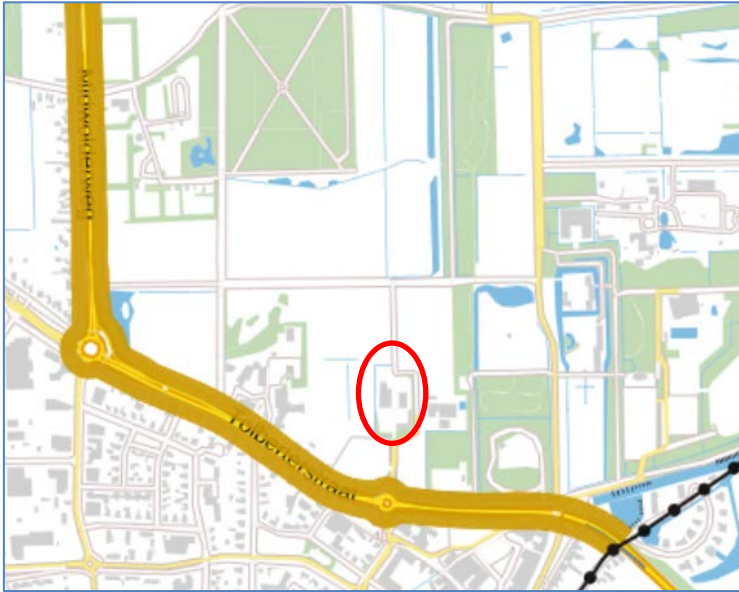
Het beoogde woongedeelte en de bebouwing waar in de beoogde situatie mensen worden ontvangen vormen de (beperkt) kwetsbare objecten. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot de aanwezige hoofdtransportaardgasleiding ten noorden van de Oosterheerdtboerderij is in het advies van de Omgevingsdienst geconstateerd dat het groepsrisico in verband met de functiewijziging niet toeneemt. De buisleiding werkt niet belemmerend voor de bestemmingswijziging.

Voor het overige zijn er binnen het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Transportroutes

De N372 (Tolberterstraat) die ten zuiden van het plangebied, is opgenomen in het provinciaal basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De Omgevingsverordening geeft aan dat langs wegen, die deel uit maken van het provinciale basisnet, moet worden voorkomen dat in een zone van 30 meter vanaf de weg nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen worden gerealiseerd. Bij ontwikkelingen die geheel

of gedeeltelijk binnen 200 meter van de weg plaatsvinden, moet het groepsrisico worden berekend c.q. verantwoord. Het plangebied ligt geheel buiten de 30 meter-zone. Het plangebied ligt wel voor een flink deel binnen de 200 meter-zone, in elk geval binnen de nu opgenomen bestemming 'Gemengd'. Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico nodig.



Figuur 11. Ligging N372 Tolberterstraat in provinciaal basisnet (POV)

Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst Groningen (Bijlage 3) komt naar voren dat er geen autonome ontwikkelingen van invloed zijn op de toekomstige situatie die het bestemmingsplan mogelijk maakt. De bestemmingswijziging voor de boerderij (i.c. naar een bestemming 'Gemengd') leiden niet tot een significante toename van het aantal aanwezigen, zodanig dat het groepsrisico zichtbaar zal toenemen. Uit de berekeningen van de omgevingsdienst blijkt, dat het berekende groepsrisico onder de oriënterende waarde is gelegen.

Conclusies en maatregelen

Hiervoor is ingegaan op de mogelijke gevolgen van risicovolle inrichtingen, transportassen en aardgasbuisleidingen waarnaar de Omgevingsdienst onderzoek heeft verricht.

Vastgesteld is dat er vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N372 rekening moet worden gehouden met een invloedsgebied van 355 m en vanwege de aardgastransportleiding van 70 m.

Het groepsrisico van de door de Omgevingsdienst uitgevoerde berekening van zowel de weg als de buisleiding blijft onder de oriëntatiewaarde. Bovendien geldt dat voor de toekomstige situatie het groepsrisico door functiewijziging van de boerderij (van een bestemming Maatschappelijk naar een bestemming Gemengd met omliggend naar een bestemming Agrarisch) niet toeneemt.

Omdat er delen van het plangebied in de invloedsgebieden van de risicobronnen van de weg en de gasleiding liggen, is een nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Als ondersteuning heeft de Veiligheidsregio Groningen de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' beoordeeld.

Beoordeling bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Gelet op de mogelijke effecten van risicovolle inrichtingen/assen is de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nader in beeld gebracht door de Veiligheidsregio Groningen.

Uit de beoordeling van de bestrijdbaarheid door de Veiligheidsregio Groningen blijkt, dat het plangebied goed bereikbaar is en dat het plan geen aanleiding geeft tot treffen van maatregelen. Wel wordt geadviseerd om de gebruikers van de boerderij te informeren over de aanwezige externe veiligheidsrisico's, bijvoorbeeld met de 'Risicowijzer'. Ook wordt geadviseerd om in het zuidelijk deel van het plan een primaire bluswatervoorzieningen te realiseren. Het perceel is inmiddels voorzien van een primaire bluswatervoorziening.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid geeft het plan geen aanleiding tot het treffen van maatregelen; geadviseerd wordt de veiligheidsregio om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.). Verder is er geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Overleg

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Groningen in het kader van de verantwoording van het groepsrisico. Het advies van de Omgevingsdienst is opgenomen in bijlage 3. Geconstateerd is dat het bestemmingsplan vanuit oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar is.

Met betrekking tot de geadviseerde maatregelen vanuit oogpunt van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid wordt opgemerkt dat deze geen onderwerp zijn van de regeling in het bestemmingsplan, maar in de uitvoering ervan worden betrokken.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen is een initiatief dat past binnen de Beleidsnotitie Toekomstvisie landgoed Nienoord. Daarnaast worden over het ontwerp van dit bestemmingsplan de gebruikelijke inspraakmogelijkheden geboden. Deze zullen te zijner tijd in het bestemmingsplan worden verantwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 april 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft een iedere de mogelijkheid gehad om zienswijze in te dienen. Daarnaast zijn de overleginstanties op de hoogte gesteld van de terzagelegging.

Het Waterschap Noorderzijlvest heeft in een reactie laten weten dat overleg met het waterschap niet nodig is omdat er geen sprake is van Waterschapsbelang.

De gemeente Leek heeft op 13 juni 2016 een gemotiveerde aanvraag gedaan voor ontheffing van artikel 4.19a van de verordening voor het vestigen van een reëel agrarisch bedrijf. De gevraagde ontheffing is op 30 juni 2016 door de provincie verleend. De ontheffing is opgenomen in bijlage 4.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Daarnaast is een ambtshalve aanpassing ingebracht. Deze ambtshalve aanpassing is verwerkt in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is op 7 september 2016 door de raad van de gemeente Leek vastgesteld.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het planvoornemen is een particulier initiatief waarvoor de kosten voor de ondernemers zijn. Initiatiefnemers hebben inmiddels de financiering voor het project rond. Daarbij is in het bestemmingsplan tevens gebruik gemaakt van de informatie uit het ondernemersplan; met name in hoofdstuk 3 is dat verwoord.

Met de gemeente Leek is met betrekking tot het betreffende pand een koopovereenkomst gesloten.

Met de uitvoering heeft de gemeente Leek geen financiële bemoeienis.

Met het vorenstaande is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en wordt het plan uitvoerbaar geacht.

5. 3. Grondexploitatie

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van plannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten al op een andere wijze is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels over werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van dit bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. In de situatie van dit plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan vanuit de omstandigheid dat het gaat het om een plangebied waarover tussen de gemeente Leek en de initiatiefnemers een privaatrechtelijke overeenkomst wordt afgesloten in welk kader afspraken over de financiering zijn gemaakt.

6. JURIDISCHE REGELING

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opgenomen bestemmingen. Dat zijn de volgende.

Enkelbestemmingen

Agrarisch

Een aantal bij de landgoedboerderij behorende gronden is onder de bestemming Agrarisch geregeld. Het gaat hier om gronden die in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Leek nog geen agrarische bestemming hadden. De overige agrarische gronden hebben al wel een agrarische bestemming. De bestemming maakt verschillende vormen van agrarisch gebruik mogelijk, evenwel zonder bebouwing. De benodigde bebouwing is aanwezig op het terrein van de Oosterheerdtboerderij. Gelet op de ligging en omvang zal het gaan om kleinschalige vormen van agrarisch gebruik.

Gemengd - 4

Centraal in dit bestemmingsplan staat de bestemming Gemengd - 4 die op de Oosterheerdtboerderij en het bijbehorend perceel is gelegd. Deze bestemming brengt tot uiting dat planologisch ruimte wordt geboden aan meerdere functies: een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, educatieve en zorgverlenende activiteiten (coaching, training etc.) en verblijfsrecreatieve voorzieningen (bed & breakfast e.d.). Verder zijn in de bestemming ondergeschikte vormen van horeca en detailhandel mogelijk. Binnen de bestemming is verder ruimte voor een bedrijfswoning. Tevens is in de bestemmingsomschrijving rekening gehouden met bijbehorende functies, zoals landschaps- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor ontsluiting en parkeren.

Gelet op de beoogde functieverbreiding in de Oosterheerdtboerderij is verder ruimte geboden voor een bed & breakfastfunctie. Bij recht is het mogelijk tot een oppervlakte van maximaal 50 m² te gebruiken voor bed & breakfast. Na toepassing van een afwijkingsprocedure kan dit verhoogd worden tot ten hoogste van 30% van het bestaande vloeroppervlakte met een maximum van 250 m². Voorwaarde is daarbij wel dat het parkeren van de gasten van de bed & breakfast op eigen erf plaatsvindt.

In ruimtelijke zin zijn voor het onderbrengen van de functies een bouwvlak opgenomen voor de boerderij. Deze is afgestemd op de karakteristieke waarde van de boerderij en de bestaande omvang. Op het perceel is een gebied opgenomen waarbinnen bijgebouwen mogen worden gebouwd. Dit gebied omvat de bestaande bijgebouwen. De regeling biedt ruimte om bij de bestaande bijgebouwen de gezamenlijke oppervlakte met maximaal 10% ter vergroten.

Dubbelbestemmingen

Leiding-Gas

Door een beperkt deel van het plangebied ten noorden van de boerderij loopt een gasleiding die onder de dubbelbestemming Leiding-Gas is geregeld.

Waarde-Archeologie 4

Waarde-Archeologie 5

De gemeenten in het Westerkwartier hebben gezamenlijk een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (*Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia, Amersfoort*, 2013). In het onderzoek wordt geconstateerd dat zich op het grondgebied van de gemeente, behalve terreinen die voorkomen op de AMK (de Archeologische Monumentenkaart) er in bepaalde gevallen sprake is van gebieden met archeologische verwachtingswaarden. Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt. Daarnaast is een inventarisatie gedaan naar de cultuurhistorische waarden in het Westerkwartier. In hoofdstuk 4.3. is daarop eerder ingegaan.

Wat betreft de archeologische waarden wordt rekening gehouden met het beleid uit de archeologienota. Dit resulteert in gebiedsgebonden dubbelbestemmingen "Waarde Archeologie" vanuit het thema 'archeologie'. Daarbij is de onderverdeling zoals gehanteerd in het archeologisch onderzoek gevolgd. Binnen het plangebied komen de dubbelbestemmingen "Waarde- Archeologie 4 en 5" voor, respectievelijk terreinen met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Deze bestemmingen zijn inhoudelijk opgezet conform de beleidsnota waarbij de essentiële verschillen tussen de bestemmingsregels onderling te maken hebben met de drempelwaarde wanneer archeologisch onderzoek gevoerd moet worden:

Dubbelbestemming:	Onderzoek nodig bij bouwactiviteiten vanaf:	Onderzoek nodig bij werkzaamheden voor een oppervlakte vanaf (*)
Waarde Archeologie 4	500 m ² , geen dieptegrens	500 m ² en zodra dieper dan 50 cm
Waarde Archeologie 5	1000m ² , geen dieptegrens	1000 m ² en zodra dieper dan 50 cm

(*): onderzoek noodzakelijk, tenzij normaal onderhoud en/of normale exploitatie

Waarde-Landgoed

Overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied, waarin het hele landgoed Nienoord is opgenomen en waar dit nieuwe bestemmingsplan een deel van vervangt, is een dubbelbestemming Waarde Landgoed opgenomen. Deze beoogt met name de samenhang in landschappelijke en cultuurhistorische zin te beschermen. Met die bestemming kan afstemming worden bereikt tussen activiteiten binnen

het plangebied en buiten het plangebied voor zover die de waarden kunnen beïnvloeden.