

Nota van zienswijzen

bestemmingsplan

Landgoed Het Timmerholt te

Westerbork

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Het Timmerholt te Westerbork

1 Aanleiding

Bij besluit van 17 juli 2012 hebben Burgemeester en Wethouders het ontwerp bestemmingsplan Landgoed Het Timmerholt te Westerbork vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, in het kader van zienswijzen, van 26 juli 2012 tot en met 5 september 2012 ter inzage gelegen.

2 Zienswijzen

Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Het Timmerholt te Westerbork zijn ingekomen van de volgende personen:

1. F. Paauw,
Gagelmaat 4, kavelnummer 164,
9431 KT Westerbork;
2. W.R.G. Vennink,
Gagelmaat 4, kavelnummer 135,
9431 KT Westerbork;
3. B.S.P. Kamstra,
Diepmaat 15,
9431 MP te Westerbork;
4. J.A.M. Rijntjes,
Pilatus 18,
1186 EL Amstelveen;
5. T.J. Boersma,
Eisenhowerstraat 19,
7901 AG te Hoogeveen;
6. G.W.M. van de Ven,
Hausmannstraat 16,
3822 ED Amersfoort;
7. F. Verkade, A.H. Verkade-Snijder,
Zuidwoldigerweg 53,
7908 AC Hoogeveen; en
8. J. Slagter,
Westeres 3,
9433 PJ Zwiggelte.

3 Ontvankelijkheid

De wet schrijft een aantal eisen voor het indienen van een zienswijze voor. De zienswijzen zijn voorzien van een omschrijving van het bestreden ontwerpbesluit en argumentatie. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn naar voren gebracht, op de zienswijze van J. Slagter na. De zienswijze van J. Slagter is dan ook niet-ontvankelijk, de overige zienswijzen zijn ontvankelijk.

4 Beantwoording zienswijzen

De ontvankelijke zienswijzen worden hieronder afzonderlijk beschreven en beantwoord. Wanneer de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpbestemmingsplan zal dit direct onder de betreffende zienswijze worden aangegeven met de opmerking 'Aanpassingsvoorstel'.

Indiener geeft aan dat hij op Landgoed Het Timmerholt is komen wonen voor de rust en het landschap. Op moment van aankoop (juni 2006) was er in het vigerend bestemmingsplan geen sprake van o.a. een hotelfunctie met diverse voorzieningen. Deze plannen passen niet binnen de kernkwaliteiten rust, landschap en kleinschaligheid. Daarmee is er strijdigheid met de Omgevingsvisie Drenthe. Er wordt alleen rekening gehouden met de economische aspecten en niet met de huidige bewoners van het park. Indiener vraagt zich af op welke wijze tegemoet gekomen kan worden aan het lijden van planschade.

In het ontwerpbestemmingsplan ontbreken: een inzicht/berekening naar de geluidsgevolgen van de activiteiten en komen en gaan van bezoekers van het hotel en overige voorzieningen op de aanwezige recreatiewoningen, een onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege alle installaties en werkzaamheden in het hotel en de overige faciliteiten en een inventarisatie en/of risicoafweging van het gebruik en de opslag van chemicaliën.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld om te parkeren aan de Gagelmaat. Dit heeft gevolgen voor het woongenot. Voor het realiseren van de 'groene buffers' is niet genoeg ruimte.

Ook de nieuwbouw van 180 extra recreatiewoningen past niet in de Omgevingsvisie Drenthe.

Reactie gemeente

Het vigerende bestemmingsplan, Buitengebied Midden-Drenthe en ook het daarvoor geldende bestemmingsplan, Buitengebied Westerbork, maken de bouw van 180 extra recreatiewoningen mogelijk. Dit wordt derhalve niet voor het eerst mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Landgoed Het Timmerholt te Westerbork en staat niet ter discussie, omdat de gemeente deze bestaande rechten dient te respecteren.

Nieuw in het bestemmingsplan Landgoed Het Timmerholt is de mogelijkheid om het centrumgebouw te verplaatsen naar de andere zijde van de Gagelmaat en het uit te breiden met een hotel, restaurants, overdekte sport- en spelvoorzieningen en vergaderfaciliteiten. Dit is aangevraagd omdat op het landgoed sprake is van verouderde centrumvoorzieningen. De ontwikkelaar wil het bestaande centrumgebouw vervangen door een eigentijdser gebouw met aanvullende voorzieningen zoals het hotel, ten behoeve van een duurzame exploitatie van het park. Dit is ook in het belang van de huidige eigenaren van de recreatiewoningen.

Wij zijn van mening dat dit niet in strijd is met de Omgevingsvisie Drenthe. In de Omgevingsvisie zijn de kernkwaliteiten vertaald naar indicatoren, omdat niet alle kernkwaliteiten te duiden zijn in het fysiek-ruimtelijk domein. De kernkwaliteit rust is vertaald naar stilte en duisternis. De kernkwaliteit landschap is vertaald naar diversiteit en gaafheid van landschapstypen. De kernkwaliteit kleinschaligheid is vertaald naar leefbaarheid en passend bij Drenthe.

De percelen van Landgoed Het Timmerholt zijn op de bij de Omgevingsvisie behorende kaarten niet aangeduid als gebied voor stilte en duisternis.

De bouw van het hotel met bijbehorende voorzieningen en parkeervoorzieningen brengt geen verandering in de diversiteit en gaafheid van landschapstypen. Het plangebied ligt in een beekdal, maar creëert zijn eigen landschap. De houtwallen van het beekdal zijn nog steeds herkenbaar in het landgoed, ze zijn veelal gespaard. In die zin vormen zij de verbinding tussen het oude en het nieuwe landschap. De recreatiewoningen bezetten steeds meer de randen waardoor de relatie met de stroom afneemt en de gerichtheid op het eigen water toeneemt (zie rapport Landschappelijke inpassing nieuwbouw Landgoed Timmerholt Westerbork). De bouw van het hotel brengt hier geen verandering in. Binnen de landschappelijke inpassing wordt ingespeeld op de resterende kenmerken van het beekdal. De ligging in een beekdal maakt het waterhuishoudkundige aspect van belang. Dit is

besproken met waterschap Reest en Wieden. In de waterparagraaf is hier nader op ingegaan. Het waterschap heeft op 29 augustus 2012 een positief wateradvies gegeven.

De realisatie van het hotel met bijbehorende voorzieningen komt de leefbaarheid van Westerbork tegemoet. Het is een uitbreiding van het aanbod aan recreatieve voorzieningen, ook omwonenden kunnen ervan gebruikmaken en het is positief voor de werkgelegenheid. Het maakt een duurzame exploitatie van het park mogelijk. Gezien de omvang en bouwhoogte van het gevraagde centrumgebouw in combinatie met de ligging in het midden van het park, is de ontwikkeling passend bij de kleinschaligheid van Drenthe.

Wij voelen ons in deze mening gesteund door de reactie van gedeputeerde staten van Drenthe op het ontwerpbestemmingsplan, namelijk dat het provinciale belang op een voldoende wijze in het plan is opgenomen.

Indien sprake is van planschade, kan een tegemoetkoming hierin aangevraagd worden bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een verzoek hiertoe moet ingediend worden bij het college van B&W. Het verzoek moet binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ingediend zijn. Het indienen van een verzoek is tamelijk vormvrij. Het verzoek dient in elk geval een motivering (onder meer aanduiding van de oorzaak en de aard van de schade), alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming te bevatten. Hierbij moet opgemerkt worden dat in het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe reeds een recreatiebestemming en daarmee bebouwingsmogelijkheid ligt op het gebied ten zuiden van de Gagelmaat. De verandering ten opzichte van dit bestemmingsplan betreft de hotel- en congresfunctie.

Wat betreft de geluidsgevolgen van het hotel en de overige voorzieningen, installaties en werkzaamheden in het hotel en de overige faciliteiten voor de omliggende recreatiewoningen kan het volgende opgemerkt worden. Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' wordt dit getoetst. Daarbij wordt gekeken naar de richtafstanden die genoemd worden in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze brochure schrijft bij nieuwe ontwikkelingen richtafstanden voor om aan te houden tussen de nieuwe ontwikkeling en woningen. Dit met het oog op onder andere geluid. Het centrumgebouw valt in de categorie 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra'. Daarvoor geldt een richtafstand tot woningen van 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Voor een 'overdekt zwembad' geldt een richtafstand van 50 meter. Ook hieraan kan voldaan worden.

De geluidsgevolgen van het komen en gaan van bezoekers op de aanwezige recreatiewoningen zijn acceptabel. De huidige verkeersbelasting kan geschat worden op circa 700 motorvoertuigen per etmaal. Er zijn geen telgegevens van de Gagelmaat beschikbaar, maar vergelijkbare wegen waar wel geteld is, hebben een dergelijke intensiteit. Deze verkeersbewegingen zijn afkomstig van de aanwezige stenenhandel en agrariër en de bestaande recreatiewoningen. Daar moeten bij opgeteld worden de verkeersbewegingen van de nog te realiseren, maar al wel bestemde, recreatiewoningen. Dit zijn ongeveer 450 motorvoertuigen per etmaal. Het totaal komt dan op ongeveer 1.150 motorvoertuigen per etmaal. Er is uitgegaan van een voertuigverdeling in lichte, middelzware en zware voertuigen van respectievelijk 90%, 7% en 3%. Vanuit een worstcasebenadering worden maximaal 1.000 extra motorvoertuigen per etmaal verwacht door toevoeging van het hotel. De verwachte voertuigverdeling is 98%, 1%, 1% (gebaseerd op het bij het bestemmingsplan horende luchtkwaliteitsonderzoek). Dit is een worstcasebenadering, omdat ze ervan uitgaat dat alle verkeer de hele Gagelmaat afrijdt en niet al aan de entree van het park parkeert en dat het hotel met alle bijbehorende activiteiten volledig bezet zijn in dit etmaal. Dit extra verkeer leidt tot een circa 3 dB toename van de geluidbelasting op enkele langs de Gagelmaat gelegen woningen. Een verandering van 3 d(B) is voor het menselijk oor maar net vast te stellen. Pas een verschil van 5 dB(A) is goed waarneembaar. Van het ervaren van een verdubbeling van het geluid is sprake als de verkeersintensiteit met een factor tien toeneemt.

Gelet op het feit dat het een worstcasescenario is en het een beperkt aantal recreatiewoningen betreft, kan geconcludeerd worden dat het project niet in betekenende mate tot een verslechtering van het akoestisch klimaat leidt. Dit zal verduidelijkt worden in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

Bij een bestemmingsplan zit geen inventarisatie en/of risicoafweging van het gebruik en de opslag van chemicaliën. Het Besluit algemene regels inzake inrichtingen milieubeheer (BARIM) bevat de regels voor de opslag van chemicaliën. De opslag moet aan deze regels voldoen. Dit zal beoordeeld worden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning. Dan is ook duidelijk welk reinigingssysteem voor het zwembad wordt toegepast.

Parkeren langs de Gagelmaat is slechts een denkrichting. Uitgangspunt is dat het parkeren binnen het recreatiepark gefaciliteerd wordt. Hoe dit er uiteindelijk uit komt te zien, is een uitvoeringsaspect en dat is in dit kader niet aan de orde. In het kader van het bestemmingsplan kan volstaan worden met de constatering dat er voldoende ruimte is binnen het recreatiepark om voldoende parkeergelegenheid te realiseren en dat de Gagelmaat als doorgaande weg behouden blijft. Uiteraard is het niet de bedoeling van de ontwikkelaar om verkeersonveilige situaties te creëren en deze vraag zal zeker betrokken worden bij de uitvoering van de parkeervoorziening. Voor de duidelijkheid wordt dit in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen, maar geeft wel aanleiding de toelichting te verduidelijken.

2. W.R.G. Vennink

De Gagelmaat kan al het extra verkeer niet aan, de weg is te smal, bermkanten moeten bereden worden om elkaar te kunnen passeren. Er rijdt geregeld zwaar werkverkeer. De verkeersintensiteit zal enorm toenemen bij realisatie van dit plan en gelet op het gebruik van de weg door vakantiegangers zullen zeer gevaarlijke situaties het gevolg zijn.

Door de komst van het hotel/congrescentrum zal de kleinschaligheid, rust en ruimte ernstig aangetast worden. Het verkeer neemt toe en er komen extra veel mensen naar het park. Het financiële- en economische- belang prefereert kennelijk boven de rust, ruimte en kleinschaligheid. Er zijn al voldoende huizen en groepsverblijven op het Timmerholt.

Tevens wordt de omgevingskwaliteit aangetast. Denk aan flora en fauna.

Parkeren langs de Gagelmaat zal leiden tot zeer gevaarlijke situaties. Het is een kronkelige weg waardoor je vanaf de parkeerstroken de snelheid van het aankomende verkeer niet goed kunt inschatten. Ook het achteruit rijden is zeer gevaarlijk. De Gagelmaat is een doorgaande weg.

Het is veiliger om het nieuwe hotel/congrescentrum direct vooraan aan de linkerzijde van het braakliggende terrein te plaatsen en de parkeerplaatsen van de Gagelmaat af te halen. Verder van de Börkerstroom.

Het hotel/congrescentrum is niet noodzakelijk, omdat er in de omgeving van Westerbork voldoende hotel- en congresruimten aanwezig zijn.

Reactie gemeente

In de nieuwe situatie worden 2.150 motorvoertuigen per etmaal verwacht. De Gagelmaat is te classificeren als een erftoegangsweg. Een erftoegangsweg is geschikt voor een dergelijke verkeersintensiteit. Zelfs ondanks de bochten in de weg, zal het verkeer geen hinder ondervinden van de nieuwe ontwikkeling. De weg is niet geschikt om hard te rijden en de

bermen zijn breed genoeg om uit te wijken. Mocht er schade ontstaan, dan zijn hiertegen maatregelen mogelijk. Bijvoorbeeld het afnemen van de berm of het plaatsen van graskeien.

Het zware werkverkeer is het gevolg van een persoonlijk overgangsrecht voor een stenenhandel ten westen van Landgoed Het Timmerholt en betreft derhalve een eindige situatie.

Wat de sleutelwoorden zijn van Het Timmerholt en wat Het Timmerholt wil uitstralen, is voor de afweging binnen een bestemmingsplan niet relevant. Afgewogen moet worden of een ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van mening dat het toevoegen van een hotel met faciliteiten aan het recreatiepark past binnen een goede ruimtelijke ordening. Dit hebben wij onderbouwd in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

Wat betreft de vrees voor aantasting van rust merken wij het volgende op. Het vigerende bestemmingsplan voorziet reeds in de uitbreiding met recreatiewoningen op de percelen ten zuiden van de Gagelmaat. De extra verkeersbewegingen die dit meebrengt, worden dan ook niet afgewogen in het nieuwe bestemmingsplan. Verwacht wordt dat het hotel met faciliteiten ruim 1.000 extra verkeersbewegingen per etmaal genereert. Deze extra verkeersbewegingen zijn wel afgewogen in het nieuwe bestemmingsplan. Het is de bedoeling een zodanige parkeervoorziening in te richten dat de voertuigen buiten het recreatiepark worden gehouden. Door verkeersheuvels en bochten in de Gagelmaat wordt reeds nu hard rijden ontmoedigd en bovendien gaat het in de meeste gevallen om bestemmingsverkeer dat zoekt en daarom niet hard zal rijden. De verkeersbewegingen worden verspreid over de dag verwacht. De conclusie is dat de extra verkeersbewegingen niet een zodanige toename zijn dat de rust aangetast zal worden.

Wat betreft de vrees voor aantasting van het landschap merken wij het volgende op. De bouw van het hotel met bijbehorende voorzieningen en parkeervoorzieningen brengt geen verandering in het landschap. Het plangebied ligt in een beekdal, maar creëert zijn eigen landschap. De houtwallen van het beekdal zijn nog steeds herkenbaar in het landgoed, ze zijn veelal gespaard. In die zin vormen zij de verbinding tussen het oude en het nieuwe landschap. De recreatiewoningen bezetten steeds meer de randen waardoor de relatie met de stroom afneemt en de gerichtheid op het eigen water toeneemt (zie rapport Landschappelijke inpassing nieuwbouw Landgoed Timmerholt Westerbork). De bouw van het hotel brengt hier geen verandering in. Binnen de landschappelijke inpassing wordt ingespeeld op de resterende kenmerken van het beekdal.

Wat betreft de vrees voor aantasting van kleinschaligheid merken wij het volgende op. Het hotel met faciliteiten zal groter en hoger zijn dan het huidige centrumgebouw. Echter, dit moet bekeken worden in het licht van de totale uitbreiding van Landgoed Het Timmerholt. Binnen die uitbreiding is het hotel ingepast.

Er is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. De conclusie hieruit is dat het plan geen negatieve effecten heeft op de flora en fauna. Dit is beschreven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, paragraaf 3.4.

Parkeren langs de Gagelmaat is slechts een denkrichting. Uitgangspunt is dat het parkeren binnen het recreatiepark gefaciliteerd wordt. Hoe dit er uiteindelijk uit komt te zien, is een uitvoeringsaspect en dat is in dit kader niet aan de orde. In het kader van het bestemmingsplan kan volstaan worden met de constatering dat er voldoende ruimte is binnen het recreatiepark om voldoende parkeergelegenheid te realiseren en dat de Gagelmaat als doorgaande weg behouden blijft. Uiteraard is het niet de bedoeling van de ontwikkelaar om verkeersonveilige situaties te creëren en deze vraag zal zeker betrokken worden bij de uitvoering van de parkeervoorziening. Voor de duidelijkheid wordt dit in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

De locatie van het hotel is gekozen juist vanwege de centrale ligging op het park. Het nieuwe gebouw is namelijk niet alleen een hotel, maar ook het centrumgebouw van het park met alle bijbehorende voorzieningen. Door de centrale ligging wordt de afstand van de recreatiewoningen naar het centrumgebouw niet te groot. Het centrumgebouw is zo voor alle gasten te voet goed bereikbaar.

In het recent verschenen rapport van de provincie Drenthe 'Vrijtijdseconomie, feiten en cijfers 2012' is te lezen dat het aantal hotelovernachtingen in Drenthe een stijgende lijn vertoont. Daarbij is er vraag naar kwalitatief hoogwaardige voorzieningen met wellnessfaciliteiten. Timmerholt gaat inspelen op deze trends. Een dergelijke ontwikkeling is noodzakelijk voor een duurzame bedrijfsvoering van Landgoed Het Timmerholt. Met een sterkere profilering met een concept gebaseerd op wellness en water, het realiseren van slechtweervoorzieningen en een betere spreiding van activiteiten door het jaar heen wordt gewerkt aan een gezonde bedrijfsvoering. Eén en ander is verwoord in het bedrijfsplan dat door de gemeente geaccordeerd is, maar vanwege marktoverwegingen vertrouwelijk is.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen, maar geeft wel aanleiding de toelichting te verduidelijken.

3. B.S.P. Kamstra

Wat betekent dit bestemmingsplan voor het verkeersaanbod en verkeersplannen op de Gagelmaat en waarom een hotel/congrescentrum? Er is al voldoende aanbod in de regio en een belasting voor de woonwijk.

Reactie gemeente

Het verkeersverloop van en naar Landgoed Het Timmerholt gaat niet via de wijk Hooimaveld, maar via de provinciale weg. Dit is gelijk aan de huidige situatie en bebording.

In het recent verschenen rapport van de provincie Drenthe 'Vrijtijdseconomie, feiten en cijfers 2012' is te lezen dat het aantal hotelovernachtingen in Drenthe een stijgende lijn vertoont. Daarbij is er vraag naar kwalitatief hoogwaardige voorzieningen met wellnessfaciliteiten. Timmerholt gaat inspelen op deze trends. Een dergelijke ontwikkeling is noodzakelijk voor een duurzame bedrijfsvoering van Landgoed Het Timmerholt. Met een sterkere profilering met een concept gebaseerd op wellness en water, het realiseren van slechtweervoorzieningen en een betere spreiding van activiteiten door het jaar heen wordt gewerkt aan een gezonde bedrijfsvoering. Eén en ander is verwoord in het bedrijfsplan dat door de gemeente geaccordeerd is, maar vanwege marktoverwegingen vertrouwelijk is.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

4. J.A.M. Rijntjes

Indiener geeft aan dat hij met zijn vrouw op Landgoed Het Timmerholt is komen wonen voor de rust en het landschap. Zij bezitten een mindervalide woning en gebruiken deze in het weekend en tijdens de vakantie. De woning wordt niet verhuurd. Op moment van aankoop (juli 2008) was er in het vigerend bestemmingsplan geen sprake van o.a. een hotelfunctie met diverse voorzieningen. Deze plannen passen niet binnen de kernkwaliteiten rust, landschap en kleinschaligheid. Daarmee is er strijdigheid met de Omgevingsvisie Drenthe. Er wordt alleen rekening gehouden met de economische aspecten en niet met de huidige bewoners van het park. Indiener vraagt zich af op welke wijze tegemoet gekomen kan worden aan het lijden van planschade.

In het ontwerpbestemmingsplan ontbreken: een inzicht/berekening naar de geluidsgevolgen van de activiteiten en komen en gaan van bezoekers van het hotel en overige voorzieningen op de aanwezige recreatiewoningen, een onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege alle

installaties en werkzaamheden in het hotel en de overige faciliteiten en een inventarisatie en/of risicoafweging van het gebruik en de opslag van chemicaliën.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld om te parkeren aan de Gagelmaat. Dit heeft gevolgen voor het woongenot. Voor het realiseren van de 'groene buffers' is niet genoeg ruimte.

Ook de nieuwbouw van 180 extra recreatiewoningen past niet in de Omgevingsvisie Drenthe.

Reactie gemeente

Zie onder 1.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen, maar geeft wel aanleiding de toelichting te verduidelijken.

5. T.J. Boersma

Indiener is eigenaar van een landhuis op Het Timmerholt en is tegen het ontwerpbestemmingsplan met grootschalige exploitatie met hotel en vergaderaccommodatie. De rust en ruimte waarmee het park is opgezet, moeten zoveel mogelijk intact blijven. Het park is niet gediend met grootschaligheid. Er zijn al genoeg parken met ruime voorzieningen en de markt is niet gediend met gelijkvormigheid. Het centrumgebouw moet worden opgeknapt, maar een hotel met vergaderaccommodatie gaat veel te ver en zal leiden tot negatieve exploitatie door de moordende concurrentie die er nu al is. Het Timmerholt dient de exploitatie van de huidige verhuurende eigenaren op een hoger peil te brengen.

Reactie gemeente

Het uitgangspunt van Landgoed Het Timmerholt blijft rust en ruimte. Dat er meer bebouwing en bezoekers bijkomen, brengt niet mee dat er geen sprake meer zal zijn van rust en ruimte. Dit hangt af van de inrichting van het park. Er is een zodanige inrichting beoogd dat de bezoeker rust en ruimte zal ervaren. Ook is er niet zonder meer sprake van grootschaligheid. Dit is een subjectieve beleving.

In het recent verschenen rapport van de provincie Drenthe 'Vrijtijdseconomie, feiten en cijfers 2012' is te lezen dat het aantal hotelovernachtingen in Drenthe een stijgende lijn vertoont. Daarbij is er vraag naar kwalitatief hoogwaardige voorzieningen met wellnessfaciliteiten. Timmerholt gaat inspelen op deze trends. Een dergelijke ontwikkeling is noodzakelijk voor een duurzame bedrijfsvoering van Landgoed Het Timmerholt. Met een sterkere profilering met een concept gebaseerd op wellness en water, het realiseren van slechtweervoorzieningen en een betere spreiding van activiteiten door het jaar heen wordt gewerkt aan een gezonde bedrijfsvoering. Het Timmerholt kampt al jaren met een exploitatietekort. Koerswijziging is daarom noodzakelijk. Om een significante verbetering te kunnen bewerkstelligen is het doen van investeringen onontbeerlijk. Zonder uitbreiding van het park is dit niet te verantwoorden. Eén en ander is verwoord in het bedrijfsplan dat door de gemeente geaccordeerd is, maar vanwege marktoverwegingen vertrouwelijk is.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

6. G.W.M. van de Ven

Indiener is eigenaar van een recreatiewoning op Het Timmerholt. Hij heeft deze gekocht met het vooruitzicht van een oase van rust in het landelijk groen. Onlangs is door de VVE's een visie vastgesteld waarin zij aangeven een kwalitatief hoogwaardig park met rust en ruimte te wensen. Daarmee onderscheidt het park zich van andere parken.

Indiener wil dat de door Timmerholt in het vooruitzicht gestelde voorzieningen, zoals een bescheiden restaurant, een beheeraccommodatie en een zwembad gerealiseerd worden. Indiener maakt zich zorgen over het voortbestaan van het park en ziet bij mogelijke financiële problemen van de exploitant een extra probleem op zich afkomen. Volgens indiener bestaat de mogelijkheid dat het hotel na realisatie wordt verkocht en dat verdere afbouw van het park achterwege blijft. Dan ontstaat een hotelfunctie in het groen zonder enige verbinding met de woningeigenaren op het park. Timmerholt heeft in strijd met de beheerovereenkomst met de eigenaren verzocht om deze bestemmingsplaninvulling. Een hotelfunctie zal veel verkeer aantrekken en daarmee direct de rust en ruimtewens van de woningeigenaren bedreigen.

De provincie roept in het bestemmingsplan Buitengebied op tot aansprekende concepten die passen binnen de kernkwaliteiten van Drenthe. Een hotelfunctie is geen aansprekend vernieuwend concept en past niet binnen de kernkwaliteiten. Het hotel zorgt voor verstening, wat de provincie wil voorkomen. Het plan leidt tot verrommeling van het buitengebied en is daardoor in strijd met het overkoepelende bestemmingsplan buitengebied.

Hoe verhoudt zich de strijd die de gemeente en provincie tegen permanente bewoning van recreatieparken voert tot het 24 uur per dag en 365 dagen per jaar actief zijn van een hotel? Een hotel hoort thuis in de bebouwde kom van een dorp.

Reactie gemeente

Het Timmerholt kampt al jaren met een exploitatietekort. Koerswijziging is daarom noodzakelijk. Bovendien is op Het Timmerholt sprake van verouderde centrumvoorzieningen. Deze moeten aangepast worden naar de hedendaagse eisen, één ander op een financieel verantwoorde wijze. Om een significante verbetering te kunnen bewerkstelligen is het doen van investeringen onontbeerlijk. Zonder uitbreiding van het park is dit niet te verantwoorden. In het recent verschenen rapport van de provincie Drenthe 'Vrijtijdseconomie, feiten en cijfers 2012' is te lezen dat het aantal hotelovernachtingen in Drenthe een stijgende lijn vertoont. Daarbij is er vraag naar kwalitatief hoogwaardige voorzieningen met wellnessfaciliteiten. Timmerholt gaat inspelen op deze trends. Een dergelijke ontwikkeling is noodzakelijk voor een duurzame bedrijfsvoering van Landgoed Het Timmerholt. Met een sterkere profilering met een concept gebaseerd op wellness en water, het realiseren van slechtweervoorzieningen en een betere spreiding van activiteiten door het jaar heen wordt gewerkt aan een gezonde bedrijfsvoering. De door indiener bedoelde faciliteiten zijn hier onderdeel van.

Het hotel is ook het nieuwe centrumgebouw van Het Timmerholt, inclusief zwembad, wellness, restaurants, welke voorzieningen juist gericht zullen zijn op de gasten van het recreatiepark en het hotel.

Er is geen bepaling in de beheerovereenkomst die strijdig is met de aanvraag tot wijziging van het centrumgebouw en uitbreiding met hotelfunctie. Bovendien is dit een privaatrechtelijke aangelegenheid die niet relevant is voor het bestemmingsplan.

Wat betreft de vrees voor aantasting van rust merken wij het volgende op. Verwacht wordt dat het hotel met faciliteiten ruim 1.000 extra verkeersbewegingen per etmaal genereert. Het is de bedoeling een zodanige parkeervoorziening in te richten dat de voertuigen buiten het recreatiepark worden gehouden. Door verkeersheuvels en bochten in de Gagelmaat wordt reeds nu hard rijden ontmoedigd en bovendien gaat het in de meeste gevallen om bestemmingsverkeer dat zoekt en daarom niet hard zal rijden. De verkeersbewegingen worden verspreid over de dag verwacht. De conclusie is dat de extra verkeersbewegingen niet een zodanige toename zijn dat de rust aangetast zal worden.

In het bestemmingsplan en ook hiervoor onder 1 is onderbouwd dat het plan past binnen de kernkwaliteiten zoals genoemd in het provinciale beleid. De provincie heeft een positieve reactie op het ontwerpbestemmingsplan gegeven. Er is geen sprake van verrommeling: de

ontwikkeling vindt plaats binnen het huidige recreatieterrein zoals dat is aangegeven in het bestemmingsplan Buitengebied en wordt goed landschappelijk ingepast.

Bij een hotel/vergaderfunctie gaat het om een recreatieve functie. Dit is niet te vergelijken met het permanent bewonen van recreatiewoningen, waar het om een woonfunctie gaat met bijbehorende verkeersbewegingen en voorzieningen. Dat er 24 uur per dag activiteit kan zijn, is niet waar het om gaat. Ook in een recreatiepark zonder hotel kan 24 uur per dag sprake zijn van activiteit, maar dit is wel toegestaan, zolang deze maar recreatief is.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

7. F. Verkade, A.H. Verkade-Snijder

Indieners zijn eigenaar van twee woningen op Het Timmerholt.

1. Het bestemmingsplan regelt weinig en reikt zelfs meerdere varianten aan waarop belanghebbenden na vaststelling niet meer kunnen reageren. Er dient een eenduidig plan ter inzage te worden gelegd met op voorhand meer beperkingen in de regelgeving en evt. sancties.

2. Het landgoed is een relatief klein gebied grenzend aan een natuurgebied. Alle aandacht van het nog vrije gebied zal bij uitvoering van dit plan naar versterking uitgaan, de provincie is juist tegen versterking en ook in het bestaande deel is de laatste jaren meer en meer sprake van versterking. Het plan staat haaks op de uitgangspunten 'rust en ruimte' en het nu naar voren geschoven idee van 'wellness'.

3. In het Landschapsbeleidsplan Midden-Drenthe 2000 geeft de gemeente aan dat het aanbod voor verblijfsrecreatie in de gemeente toereikend is. In Drenthe zijn 25 soortgelijke parken. Uitbreiding van Het Timmerholt is onwenselijk. Het Timmerholt raakt zijn onderscheidende karakter kwijt en er wordt alleen een flink aantal huizen bijgebouwd.

4. In het Landschapsbeleidsplan wordt ingezet op de ontwikkeling van een gebied tussen Beilen en Oranjekanaal. Dit blijft nu achterwege, omdat je niet op beide locaties tot een flinke ontwikkeling kunt komen. In het plan staan een aantal concrete situaties dat wijziging en uitbreiding ondergaat, hierdoor wordt het aanbod voor verblijfsrecreatie reeds meer dan toereikend. Er wordt in de gemeente steeds meer gekocht/verhuurd terwijl de markten verzadigd zijn.

5. Onbegrijpelijk is de visie op de ontsluiting via de Gagelmaat. Deze wordt onterecht gelijkgesteld met de Elperstraat/Tilbrugstraat. Dit wordt niet nader uitgewerkt. De maximumsnelheid op de Elperstraat is op verschillende plaatsen teruggebracht tot 60 km/uur en de Elperstraat is voorzien van een gescheiden fietspad en voldoende brede rijstroken. Dit is niet het geval bij de Gagelmaat. Deze is nu al niet toereikend om al het huidige verkeer te verwerken. Bermen worden bereden tijdens het passeren. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar verkeersveiligheid voor fietsers. Er is minimale verlichting langs de weg en geen belijning.

6. Parkeren langs de Gagelmaat zal de onveiligheid doen toenemen en zal leiden tot verblikking langs de weg. Er is in de cijfers geen rekening gehouden met de bestaande woningen. De parkeervoorziening rond het centrumgebouw verdwijnt.

7-9. In de stukken ontbreken een nader onderzoek naar de gevolgen van luchtverontreiniging, de uitkomsten van het overleg vanwege de zonering van de radiotelescoop en een nader onderzoek naar de gevolgen voor het naastgelegen agrarisch bedrijf.

10. Het Timmerholt is destijds opgezet voor een langer verblijf van recreanten en niet voor dagrecreatie. Dit dreigt nu verstoord te worden door een voorziening die juist het kortere verblijf beoogt en daarmee veel onrust creëert.

11. Het futuristische gebouw past niet binnen het agrarische buitengebied c.q. natuurgebied. De hoogte van 15m is een grote vervuiling. Het uitzicht vanuit het hotel op het park vormt een onaanvaardbare ingreep op de uitstraling van de omgeving en de privacy van recreanten. Er is geen openbaar vervoer aanwezig.

12. Eerder werd betoogd dat de bebouwing van Het Timmerholt vooral tussen de Börkerstroom en de Gagelmaat gelokaliseerd diende te worden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de zuidkant juist groter dan de noordkant. Er mist een beoordeling van de gevolgen op het nabijgelegen natuurgebied en de woonbebouwing.

13-15. Aan de term 'maatschappelijk zwaarwegend belang' wordt geen verdere uitwerking gegeven. Niet is onderzocht of er ruimte is voor een toevoeging van deze schaal. In de omgeving zijn al zeven accommodaties op het hotelgebied aanwezig. Er is geen ruimte om het aanbod met nog eens zestig kamers uit te breiden. Ook het Van der Valk-hotel in Spier werkt aan een wellnessprogramma.

16-18. Nadere technische eisen met betrekking tot de waterhuishouding ontbreken. Het water loopt na een regenbui moeilijk weg door de harde grond. De pomp van de riolering is niet opgewassen tegen een grote hoeveelheid water, waardoor het rioleringssysteem van het park niet meer werkte. Er moet goed worden gelet op de groei van algen, om botulisme te voorkomen.

19-20. De financiële haalbaarheid wordt onderbouwd met een rapport uit 2008. Dit kan anno 2012 niet meer, de economische situatie is enorm verslechterd. Er staan altijd zo'n circa 30 woningen te koop op het park. De eigenaren zijn niet tevreden over de verhuuropbrengsten. Sinds de verdubbeling van het aantal woningen zo'n vier jaar geleden is er juist sprake van een afname van de opbrengsten. Schaalvergroting biedt niet per definitie de oplossing. Kijk ook naar de Hof van Saksen. Timmerholt zou moeten investeren in bevordering van deskundigheid en relaties. De gemeente heeft de door Timmerholt aangeleverde onderbouwing en redenen niet door een onafhankelijk deskundige laten onderzoeken.

21. Het hotel zou ook zelfstandig rendabel kunnen zijn. Niet wordt duidelijk welke relatie er is of blijft tussen het park, waardoor de mogelijkheid bestaat dat deze wegvalt.

Reactie gemeente

1. *In het bestemmingsplan staat dat het centrumgebouw op de op de verbeelding aangegeven plaats ten zuiden van de Gagelmaat gebouwd mag worden, of op de op de verbeelding aangegeven plaats ten noorden van de Gagelmaat. Het gebruik en de omvang van de bebouwing zijn vervolgens in de regels begrensd, artikel 3. Er is dus een combinatie van flexibiliteit en zekerheid. Het feit dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om op twee verschillende plaatsen de beoogde bebouwing te realiseren, maakt het plan wellicht flexibel, maar in geen enkel opzicht rechtsonzeker. Overigens kan ook nog tegen de te verlenen omgevingsvergunning voor de bouw van het centrumgebouw bezwaar gemaakt worden door belanghebbenden. Het is niet mogelijk om in een bestemmingsplan sancties op te nemen.*

2. *In het bestemmingsplan en ook hiervoor onder 1 is onderbouwd dat het plan past binnen het provinciale beleid. De provincie heeft een positieve reactie op het ontwerpbestemmingsplan gegeven. De bouw van recreatiewoningen op het deel van het park ten zuiden van de Gagelmaat is reeds nu mogelijk op basis van het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied. De bouw van het hotel is geen onacceptabele versterking: de ontwikkeling vindt plaats binnen het huidige recreatieterrein zoals dat is aangegeven in het bestemmingsplan Buitengebied en wordt goed landschappelijk ingepast. Het uitgangspunt van Landgoed Het Timmerholt blijft rust en ruimte. Dat er meer bebouwing en bezoekers bijkomen, brengt niet mee dat er geen sprake meer zal zijn van rust en ruimte. Dit hangt af van de inrichting van het park. Er is een zodanige inrichting beoogd dat de bezoeker rust en ruimte zal ervaren.*

3. *Het Landschapsbeleidsplan waar indieners op wijzen, stamt uit 2000. Inmiddels is het Landschapsbeleidsplan 2012 vastgesteld. In dit Landschapsbeleidsplan staat niet dat het aanbod voor verblijfsrecreatie in de gemeente toereikend is. Er staat dat binnen de gemeente kansen liggen voor recreatie. De visie op het aanbod voor verblijfsrecreatie is overigens al gewijzigd met de komst van de Structuurvisie Westerbork in 2009. De gemeente zet in op recreatie en toerisme als sterke pijler voor de voorzieningen van Westerbork. Eén en ander staat ook verwoord in paragraaf 3.1.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Het speelpark en het tennispark dragen slechts beperkt bij aan het onderscheidend vermogen. Door het toevoegen van extra voorzieningen, die bovendien ook dienen als*

jaarrond (slechtweer) voorzieningen, wordt bijgedragen aan een betere exploitatie van het recreatiepark.

4. Zoals gezegd is het genoemde Landschapsbeleidsplan inmiddels vervangen voor een nieuw Landschapsbeleidsplan. Indieners lijken de stelling dat het aanbod voor verblijfsrecreatie toereikend is vooral te richten op recreatiewoningen. Echter, de geplande recreatiewoningen zijn al mogelijk op grond van het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe en staan nu niet ter discussie. Het hotel richt zich op een heel andere markt en is hiermee niet te vergelijken.

5. De Gagelmaat wordt niet gelijkgesteld met de N374. Er wordt enkel gesteld in paragraaf 3.6 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dat aangenomen mag worden dat de Gagelmaat niet drukker is dan de nabijgelegen provinciale weg Elperweg (N374). Deze vergelijking wordt gemaakt omdat er geen verkeersstellingsgegevens beschikbaar zijn voor de Gagelmaat. De volgende motivatie is wellicht duidelijker: in de nieuwe situatie worden maximaal 2.150 motorvoertuigen per etmaal verwacht. De Gagelmaat is te classificeren als een erftoegangsweg. Een erftoegangsweg is geschikt voor een dergelijke verkeersintensiteit. Zelfs ondanks de bochten in de weg, zal het verkeer geen hinder ondervinden van de nieuwe ontwikkeling. De weg is niet geschikt om hard te rijden en de bermen zijn breed genoeg om uit te wijken. Mocht er schade ontstaan, dan zijn hiertegen maatregelen mogelijk. Bijvoorbeeld het afnemen van de berm of het plaatsen van graskeien. Problemen met de verkeersveiligheid worden dan ook niet verwacht.

6. Parkeren langs de Gagelmaat is slechts een denkrichting. Uitgangspunt is dat het parkeren binnen het recreatiepark gefaciliteerd wordt. Hoe dit er uiteindelijk uit komt te zien, is een uitvoeringsaspect en dat is in dit kader niet aan de orde. In het kader van het bestemmingsplan kan volstaan worden met de constatering dat er voldoende ruimte is binnen het recreatiepark om voldoende parkeergelegenheid te realiseren en dat de Gagelmaat als doorgaande weg behouden blijft. Uiteraard is het niet de bedoeling van de ontwikkelaar om verkeersonveilige situaties te creëren en deze vraag zal zeker betrokken worden bij de uitvoering van de parkeervoorziening. Voor de duidelijkheid wordt dit in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Bij de parkeerbehoefte is wel degelijk rekening gehouden met de bestaande recreatiewoningen. Verspreid over het terrein is een aantal kleinere parkeerplaatsen aanwezig, daarnaast is het toegestaan om één auto bij de recreatiewoning te parkeren.

7. Er is onderzoek verricht naar de mogelijke effecten wat betreft luchtkwaliteit. De conclusie is te vinden in paragraaf 3.2.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het plan gevoegd.

8. In het plan staan geen uitkomsten van het vooroverleg met Stichting ASTRON, omdat van de stichting geen reactie is ontvangen.

9. Er is in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan aandacht aan dit aspect besteed in onder andere paragraaf 3.2.4.

10. De combinatie van doelgroepen zorgt voor een stabiele exploitatie. De relatie tussen dagverblijf en onrust wordt niet nader onderbouwd en wordt door de gemeente niet gezien.

11. Het uiteindelijke ontwerp voor het centrumgebouw zal in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voorgelegd worden aan de gemeentelijke Welstandscommissie. Daar wordt beoordeeld of de uitstraling van het gebouw in de omgeving past. In de landschapsstudie, bijlage 1 bij het bestemmingsplan, is de landschappelijke inpassing onderbouwd vanuit verschillende invalshoeken rondom Landgoed Het Timmerholt. Uit de schetsen blijkt dat na een periode van 5 tot 10 jaar het zicht op het centrumgebouw vanuit de omgeving is weggenomen door de groene omlijsting. Binnen het recreatiepark zal het gebouw zichtbaar zijn, zij het grotendeels verscholen achter het groen. Gezien de functie van een centrumgebouw voor recreanten is dit niet als een obstakel te zien. Gelet op de afstand tussen het centrumgebouw en de naastgelegen recreatiewoningen is geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy te verwachten. Een goede aansluiting op het openbaar vervoer is niet een eerste randvoorwaarde voor een landelijk gelegen hotel met congresfaciliteiten.

12. De bouw van recreatiewoningen op het zuidelijke deel is reeds mogelijk op grond van het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied. Op de gevolgen voor het nabijgelegen

natuurgebied en woonbebouwing is in hoofdstuk 3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan ingegaan.

13-15. Op Landgoed Het Timmerholt is sprake van verouderde centrumvoorzieningen. Het is dan ook van belang dat deze aangepast worden aan de hedendaagse eisen, één en ander op een financieel verantwoorde wijze. Dit onderstreept het maatschappelijk belang, maar ook het belang van de individuele eigenaren van de recreatiewoningen. In het recent verschenen rapport van de provincie Drenthe 'Vrijtijdseconomie, feiten en cijfers 2012' is te lezen dat het aantal hotelovernachtingen in Drenthe een stijgende lijn vertoont. Daarbij is er vraag naar kwalitatief hoogwaardige voorzieningen met wellnessfaciliteiten. De maatschappelijke trend is dat consumenten steeds meer letten op hun gezondheid en welzijn. Dit uit zich tijdens hun vakantie in de vorm van sporten en wellness. Timmerholt gaat inspelen op deze trends. Een dergelijke ontwikkeling is noodzakelijk voor een duurzame bedrijfsvoering van Landgoed Het Timmerholt. Met een sterkere profilering met een concept gebaseerd op wellness en water, het realiseren van slechtweervoorzieningen en een betere spreiding van activiteiten door het jaar heen wordt gewerkt aan een gezonde bedrijfsvoering. Eén en ander is verwoord in het bedrijfsplan dat door de gemeente geaccordeerd is, maar vanwege marktoverwegingen vertrouwelijk is. Andere accommodaties in de omgeving en ook Van der Valk in Spier richten zich op andere doelgroepen. De wellness bij deze laatste drijft op de Van der Valk-formule. De wellness bij Timmerholt drijft op de formule van Timmerholt en richt zich voornamelijk op de gasten van Timmerholt.

16-18. Onderzoeksbureau Ecopart bv heeft de nadere technische onderbouwing wat betreft de waterhuishouding gegeven. Het rapport is te vinden bij de bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan. Dat in een deel van het park het rioleringssysteem niet meer werkte, betrof een storing door een constructiefout. Bij de uitbreiding wordt de riolering uiteraard opnieuw gedimensioneerd. Overigens is de waterhuishouding een verantwoordelijkheid van het waterschap. Het waterschap heeft positief geadviseerd over het ontwerpbestemmingsplan.

19. Het vooronderzoek komt uit 2008. Het bedrijfsrapport is van 2012. De verdubbeling van het aantal recreatiewoningen heeft er niet voor gezorgd dat de huuropbrengsten verslechterden. Huuropbrengsten tonen over de jaren altijd een golvende lijn. Afgelopen jaar is de begroting bijvoorbeeld sluitend geweest. Wel is duidelijk dat Het Timmerholt kampt met een moeizame exploitatie en dat daarom de nu aangevraagde koerswijziging noodzakelijk is.

20. Om significante verbetering te bewerkstelligen is het doen van investeringen onontbeerlijk. Zonder uitbreiding van het park is dit niet te verantwoorden. Uiteraard is er altijd een ondernemersrisico, maar dat brengt niet mee dat de gemeente de plannen van Timmerholt door een onafhankelijk (financieel) deskundige zou moeten laten toetsen.

21. Dat het hotel met congresfaciliteiten ook zelfstandig rendabel is, wil niet zeggen dat de relatie met het park niet zal voortbestaan. Het wil aangeven dat de potentie, samen met het recreatiepark nog groter is. Het hotel biedt ook toeristen en bezoekers (familie e.d.) van het park, mogelijkheid om korter en kleiner te huren.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen, maar geeft wel aanleiding de toelichting te verduidelijken.

4 Conclusie en overzicht aanpassingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het plan aan te passen. Wel zal de toelichting bij het bestemmingsplan worden verduidelijkt.