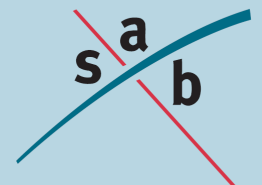


Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Landgoed Het Timmerholt te Westerbork

Gemeente Midden-Drenthe

Datum: 13 november 2012
Projectnummer: 90183.01
ID: NL.IMRO.1731.Gagelmaat4WB-VST1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie plangebied en directe omgeving	6
2.2	Vooronderzoek	6
2.3	Visie toekomstige situatie plangebied	7
3	Haalbaarheid van het plan	10
3.1	Beleid	10
3.2	Milieuaspecten	17
3.3	Water	21
3.4	Flora en fauna	25
3.5	Archeologie	28
3.6	Verkeer en parkeren	30
3.7	Economische uitvoerbaarheid	31
4	Wijze van bestemmen	32
4.1	Algemeen	32
4.2	Dit bestemmingsplan	33
5	Procedure	35
5.1	Advies instanties	35
5.2	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	37

Separate bijlagen

- *Bijlage 1: Landgoed Timmerholt Westerbork, landschappelijke inpassing nieuwbouw, Rob Aben landschapsarchitectuur en Sylvie Uenk adviseur landelijk gebied, juni 2011*
- *Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, nr. ON-D20092833, DHV BV, oktober 2009*
- *Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740, Gagelmaat 4 Westerbork, De Klinker Milieu Adviesbureau en Milieuadviesbureau Soils bv, rapp nr 211061-LW1.1, 30 mei 2011*
- *Bijlage 4: Onderzoek luchtkwaliteit, SAB Arnhem BV, april 2011*
- *Bijlage 5: Memo verkeer, SAB, 20 april 2011*
- *Bijlage 6: Vooroverlegreactie Waterschap Reest en Wieden met bijbehorende notitie van het waterschap (augustus 2011)*

- *Bijlage 7: Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudingsplan, projectlocatie Landgoed Timmerholt, Westerbork, Ecopart BV, 11 juli 2012*
- *Bijlage 8: Quick scan flora en fauna, SAB Arnhem BV, 22 mei 2009*
- *Bijlage 9: Archeologisch onderzoek, projectnr. S090323, Synthegra bv, 5 november 2009*
- *Bijlage 10: Archeologisch onderzoek, projectnr. S110085, Synthegra bv, 16 juni 2011*
- *Bijlage 11: Advies instanties*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Recreatiepark Het Timmerholt aan de Gagelmaat in Westerbork is opgericht in de jaren '70. Vanaf 2003 is het recreatiepark in eigendom van de Ontwikkelingscombinatie Timmerholt v.o.f. en wordt de naam 'Landgoed Het Timmerholt' gevoerd.

Om een goede exploitatie van het recreatiepark mogelijk te maken, is een aanpassing van de voorzieningen en inrichting noodzakelijk. In de huidige situatie voldoet het park niet aan de eisen van deze tijd. De bedoeling is dat er een modern en duurzaam recreatiepark ontstaat.

Een klein deel van de noodzakelijke aanpassingen is reeds doorgevoerd, namelijk de vervanging van verouderde stacaravans door chalets in het noordelijke deel van het terrein en de nieuwbouw van luxe recreatiewoningen. De aankomende gewenste ontwikkeling is een aanpassing van de centrumvoorzieningen en de ontwikkeling van het zuidelijk gelegen terrein.

Na uitvoerig onderzoek naar concurrentie en doelgroepen door de eigenaren van het recreatiepark is een concept ontwikkeld dat gebaseerd is op het natuurlijk aanwezige water (bronnen) en 'wellness'. Dit concept is geschikt voor zowel de toeristische als ook de zakelijke markt en geeft Het Timmerholt een solide brede basis.

Een combinatie van receptie en centrumvoorzieningen met hotelaccommodatie kan het gat in het accommodatieaanbod opvullen en mede door de combinatie van functies zelfstandig exploitabel zijn.

Het vigerende bestemmingsplan laat de bouw van een hotel met bijbehorende voorzieningen in de gewenste vorm niet toe. Op 15 december 2010 heeft het college van B&W een positieve grondhouding ingenomen ten aanzien van de ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische onderbouwing om de realisatie van de nieuwe centrumvoorzieningen mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Westerbork, aan de Gagelmaat, in de gemeente Midden-Drenthe. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Westerbork en aan de zuidzijde van het Oranjekanaal. Op onderstaande kaart is de ligging van Landgoed Het Timmerholt weergegeven.



Ligging van Landgoed Het Timmerholt.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het projectgebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied Midden-Drenthe” van de gemeente Midden-Drenthe. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 26 januari 2012. Het plangebied, ter plaatse van het voorzieningengebouw, heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming Verblijfsrecreatie 2 met een aanduiding ‘speeltuin’.

De gronden met de bestemming Verblijfsrecreatie 2 zijn bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerterrein en/of in de vorm van recreatiewoningen met daaraan on-dergeschikt onder andere beheer en dienstverlening, waaronder een horecavoorziening in de vorm van een kantine/restaurant, sanitaire voorzieningen en onderhoud.

Het bouwen van een hotel (ten aanzien van het gebruik) in de gewenste vorm (ten aanzien van de bouwmogelijkheden) is niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan, zodat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om voorliggend project mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud en het ontwerp van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie plangebied en directe omgeving

Het plangebied betreft het Landgoed Het Timmerholt. Het recreatiepark is opgericht in de jaren '70. Na een eerste fase herontwikkeling eind jaren '90 en een recent afgewerkeld vervolg op basis van een nieuw in 2003 opgesteld masterplan, bestaat het park op dit moment uit ongeveer 100 moderne recreatiewoningen en ruim 20 bungalows. Het voormalig stacaravanterrein is volledig vernieuwd tot een chaletpark met ruim 60 kavels. Het centrumgebouw van het landgoed bestaat uit een receptie, kantoor, restaurant en recreatieruimten en is in de jaren '70 gebouwd. Dit gebouw, rood omcirkeld op onderstaande afbeelding, voldoet niet meer aan de huidige eisen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het gehele recreatiepark, uitgezonderd het chaletpark. De bestemmingen zijn gebaseerd op het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe. De verandering van het bouwvlak en het toevoegen van een hotelfunctie is de reden voor de wijziging van het bestemmingsplan. Het gehele terrein heeft reeds een recreatieve bestemming.



Bestaande situatie

2.2 Vooronderzoek

De eigenaren van het recreatiepark hebben in 2008 een onderzoek laten verrichten om de haalbaarheid en wenselijkheid van de herontwikkeling van het recreatiepark in één vervolgfase op te pakken. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- het park is bijzonder vanwege de aanwezige waterpartijen, maar er ontbreekt een duidelijk concept waarmee voldoende onderscheid wordt geboden ten opzichte van andere recreatievoorzieningen in, met name, Drenthe;
- het centrumgebouw voldoet niet aan de eisen van deze tijd en dient vervangen te worden;

- het park voorziet in onvoldoende moderne 1 tot 2 à 3 persoonsunits voor kort verblijf;
- bij voltooiing van het park zijn slechtweervoorzieningen als een overdekt zwembad onontbeerlijk.

2.3 Visie toekomstige situatie plangebied

Na uitvoerig onderzoek naar concurrentie en doelgroepen door de eigenaren van het recreatiepark is een concept ontwikkeld dat gebaseerd is op het natuurlijk aanwezige water (bronnen) en 'wellness'. Dit concept is geschikt voor zowel de toeristische als ook de zakelijke markt en geeft Het Timmerholt een solide brede basis.

Een combinatie van receptie en centrumvoorzieningen met hotelaccommodatie kan het gat in het accommodatieaanbod opvullen en mede door de combinatie van functies, zelfstandig exploitabel zijn. Realisatie wordt voorzien in de directe nabijheid van het bestaande centrumgebouw. Voortzetting van de waterpartijen, onderling bevaarbaar, tussen de woningen is geënt op het wellness concept.

Het bestaande centrumgebouw, dat tot op heden onrendabel en verliesgevend is wordt daarom vervangen en zal geheel selfsupporting en rendabel zijn. Het plan betreft dan ook de sloop en nieuwbouw van een hoofdgebouw. Bij de nieuwbouw worden diverse voorzieningen aan de oorspronkelijke functie van het hoofdgebouw toegevoegd, waardoor het een centraal punt in het park wordt.

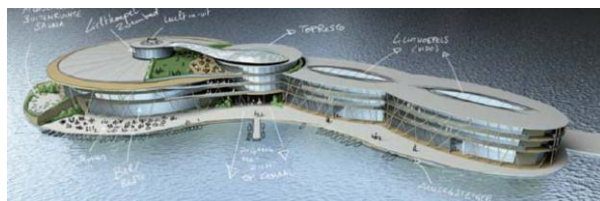
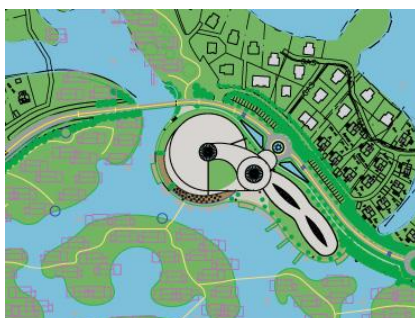
Op dit moment is er op het park sprake van een werkgelegenheid van maximaal tien fte's. Door de nieuwbouw met alle bijbehorende voorzieningen zal dit aantal naar verwachting toenemen met 30 tot 40 fte's.

Varianten centrumvoorzieningen

Er zijn verschillende ontwerpen voor de centrumvoorzieningen ontwikkeld die hieronder worden toegelicht. Het betreft een indicatie van de planontwikkeling, ontwerpen en verhoudingen kunnen nog wijzigen.

Variant 1: ontwikkeling nieuw centrumgebouw zuidzijde Gagelmaat

- een nieuw centrumgebouw ten zuiden van de Gagelmaat;
- recreatiewoningen ter plaatse van het huidige centrumgebouw;
- het gebied ten zuiden van de Gagelmaat wordt ontwikkeld met recreatiewoningen (passend binnen het vigerende bestemmingsplan);
- parkeervoorzieningen binnen het recreatieterrein langs de Gagelmaat of aan de oostzijde van het terrein.



Variant 1: mogelijk ontwerp gebouw Xensa: plattegrond, 3D-aanzicht en vooraanzicht.

Het nieuwe voorzieningengebouw is ten zuiden van de Gagelmaat gesitueerd. De oppervlakte die beschikbaar komt na sloop van het huidige voorzieningengebouw is te krap en visueel-ruimtelijk komt het gebouw beter tot haar recht op deze plek.

Het nieuwe gebouw bestaat onder andere uit een hotel (capaciteit 60 kamers), receptie voor het gehele park, overdekt zwembad met wellness, horeca, recreatief winkelgebied, fitnessruimten en vergaderfaciliteiten. Naast een functie voor het park is deze voorziening aantrekkelijk voor de bredere omgeving om een dagje te verblijven, te sporten of te dineren.

De totale oppervlakte bedraagt circa 5.000 – 5.500 m², de hoogte is circa 11 meter met een accent van 15 meter. Het nieuwe gebouw is duurzaam van opzet voor wat betreft het materiaalgebruik en het energieverbruik.

Om het gevoel van rust, ruimte en natuur (het motto van het landgoed) te ondersteunen, wordt het parkeren langs de Gagelmaat of geconcentreerd aan de oostzijde van het park opgelost. Zo is er minimaal autoverkeer over het park en binnen het park zo min mogelijk zicht op geparkeerde auto's. Het parkeerterrein wordt ruimtelijk ingepast door aanplant van bosschages.

De ruimte die vrijkomt ter plaatse van het huidige centrumgebouw wordt ingevuld met circa 25 recreatiewoningen. Het ontwerp sluit naadloos aan op de structuur die reeds aanwezig is. Ten zuiden van de Gagelmaat worden circa 155 recreatiewoningen gerealiseerd. In totaal worden daarmee circa 180 nieuwe recreatiewoningen ontwikkeld. Dit laatste past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Variant 2: ontwikkeling huidige locatie centrumgebouw

- een nieuw centrumgebouw met hotelfunctie op de huidige locatie ten noorden van de Gagelmaat;
- het gebied ten zuiden van de Gagelmaat wordt volledig ontwikkeld met recreatiewoningen (passend binnen het vigerende bestemmingsplan).

Het idee is om het ontwerp van het Xensa-gebouw, variant 1, te volgen, zij het in een afgeslankte vorm. Het gebouw komt op de plaats van het huidige centrumgebouw.

Met net als in de huidige situatie een receptie en horecafunctie.

Om een betere jaarrond exploitatie mogelijk te maken, wordt ten opzichte van de huidige situatie een hotelfunctie toegevoegd, tevens met vergaderfaciliteiten. De hoogte van het gebouw is circa 11 m, de oppervlakte circa 3.000 m² en het hotel zal een capaciteit hebben van circa 60 kamers.

In het gebied ten zuiden van de Gagelmaat worden circa 180 recreatiewoningen ontwikkeld.

Er is nog geen definitieve keuze voor variant 1 of variant 2 gemaakt. Ook is bovenstaande vormgeving van het voorzieningengebouw slechts een concept, de definitieve vormgeving moet nog bepaald worden. Er zijn serieuze gesprekken met mogelijke exploitanten (en investeerders). De eerste variant kent de meest positieve exploitatie, daar is de planvorming dan ook met name op gericht. Indien deze variant niet haalbaar blijkt, dan wordt de juridische mogelijkheid voor nieuwbouw van een centrumgebouw op de huidige locatie behouden en het toevoegen van een hotelfunctie aldaar voorzien in dit bestemmingsplan.

Wat betreft de aanleg van de waterpartijen is nader hydrologisch onderzoek nodig. Harde randvoorwaarde is dat de aanleg geen negatieve consequenties heeft voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Zo moet voorkomen worden dat het een waterwegtrekkende werking heeft op de omgeving en is de waterkwaliteit een belangrijk aandachtspunt. Dit is in het belang van zowel het waterschap als de eigenaar van Landgoed Timmerholt (zie ook paragraaf 3.3).

Landschappelijke inpassing

De gemeente Midden-Drenthe hecht belang aan een goede landschappelijke inpassing van het recreatieterrein en het nieuwe voorzieningengebouw. Daarom is er door landschapsarchitect Rob Aben een studie gedaan naar de inpassing van de nieuwbouw in de directe omgeving, in het landschap en ten opzichte van het dorp (zie bijlage).

Uit de landschappelijke analyse blijkt dat het recreatiepark op de grens ligt van het beekdal van de Westerborkerstroom en de velden (Hooimaveld). Oude structuurdragers van het beekdal zijn singels die dwars op de beek staan. Opvallend is dat deze binnen het recreatiepark terug te vinden zijn.

Voor het overige oogt het recreatiepark vanuit het landschap als een opgaande groene massa. De schaal van het complex komt overeen met andere bosgebieden. Doordat het park omgeven is door een ruime groensingel is er geen zicht op de huidige recreatiewoningen. Door de breedte van de singel is er zelfs in een wintersituatie weinig zicht op de woningen.

Bij de verdere ontwikkeling van het park wordt de huidige formule voorgezet: veel water en het geheel naar binnen gekeerd (weinig visuele relatie met het landschap), verpakt in een groene singel. Rond het nieuw te ontwikkelen terrein wordt een stevige groene buffer aangelegd. Er wordt gekozen voor een mix van dezelfde bomen die er nu al staan: eik, els, populier en berk. Na 5 tot 10 jaar na aanplant zal de singel zo hoog zijn dat er vanuit het landschap (woonwijk Hooimaatsveld), omliggende wegen) nagenoeg geen zicht zal zijn op het nieuwe voorzieningengebouw.

Er zijn twee denkrichtingen voor het parkeren. In de voorkeursvariant vindt het parkeren plaats langs de Gagelmaat. Door het ontwerp krijgt de entree meer allure. In de andere variant vindt het parkeren geconcentreerd plaats aan de oostzijde van het recreatiepark. In beide varianten geldt dat zowel vanuit de recreatiewoningen als vanuit het omliggende landschap er geen zicht is op de geparkeerde auto's.

Hoe het parkeren vorm zal krijgen, wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan. 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.

Een accent wordt toegevoegd bij de entree richting het landgoed op de kruising Gagelmaat en N374. In het landschapsplan wordt een suggestie gedaan voor een passende naamsvermelding op een stenen bank en een markante boom als een rode beuk.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale staten van Drenthe hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie Drenthe vervangt het tweede Provinciaal omgevingsplan (POPII) en is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

De missie van provincie Drenthe luidt: “Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.”

De kernkwaliteiten zijn: rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, kleinschaligheid, naoberschap, menselijke maat en veiligheid. Onder een ‘bruisend Drenthe’ wordt een provincie verstaan waarin het goed wonen en werken is en waar voldoende te doen is voor jong en oud.

Daarbij heeft de provincie de kernwaarde bedrijvigheid opgenomen, zodat bij keuzen en beslissingen voldoende rekening wordt gehouden met economische belangen. Bij die afweging is de kernwaarde bedrijvigheid gelijkwaardig aan de kernkwaliteiten.

Op de visiekaart 2020 ligt Landgoed Het Timmerholt in ‘multifunctioneel gebied’.

In het multifunctioneel gebied zijn meerdere functies van belang, dit in tegenstelling tot de robuuste systemen waar sprake is van een hoofdfunctie die leidend is in de ordening. Naast water, landbouw en natuur gaat het in de meeste gevallen om recreatie. Er is in deze gebieden een duidelijke samenhang tussen de genoemde functies en de aanwezige kernkwaliteiten. Het behouden en ontwikkelen van functies en kernkwaliteiten gebeurt hier gebiedsgericht en waar nodig met maatwerk. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de van oudsher bestaande en/of dominante functie zo min mogelijk negatieve gevolgen mag ondervinden van de ontwikkeling van nieuwe of andere functies.

Daarbij geldt de kernkwaliteit van het beekdal. Zuidelijk richting het dorp is een es gelegen. Kenmerkend voor de beekdalen is dat het onbebouwde gebieden zijn met kleinschalige beplantingen en beekdalrandbeplantingen. Doelstelling van de provincie is het behoud van de onbebouwdheid en beekdalrand-beplanting. Als ontwikkelingsrichting ziet de provincie een agrarische gebruikruimte zonder bebouwing.

Toerisme is een belangrijke economische pijler voor Drenthe. Drenthe moet aantrekkelijk blijven voor recreanten en toeristen. Van provinciaal belang is daarom het verbeteren en vernieuwen van het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en van de toeristisch-recreatieve infrastructuur. Ten aanzien van de verblijfsrecreatie zet de

provincie in op versterking, uitbreiding en vernieuwing van de bestaande bedrijven in samenhang met de omgeving, het vrijetijdslandschap.

Landgoed Het Timmerholt ligt niet in of nabij natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Het Nationaal Landschap Drentse Aa ligt circa 3 kilometer ten noorden van het plangebied.

Met betrekking tot de waterhuishouding (wateroverlast en watertekort) is het beleid erop gericht bij de opvang van extreme neerslag gebruik te maken van de veerkracht van het watersysteem. Dit betekent dat er ruimte is voor water, waardoor wateroverlast en watertekort wordt voorkomen. Ruimte wordt onder andere gecreëerd in de beekdalen. Hier geldt het 'nee, tenzij' beleid. Het 'nee, tenzij'-beleid houdt in dat nieuwe kapitaalintensieve functies alleen toegestaan zijn als:

- er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang;
- er geen reële alternatieven zijn;
- de functie op de locatie geen feitelijke belemmering vormt om in de toekomst de afvoer- en bergingscapaciteit van het regionale watersysteem te vergroten;
- compensatie van het negatieve effect op het watersysteem deel uitmaakt van het plan.

Deze regel is ook vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (zie onder). Het waterbeleid wordt nader beschreven in paragraaf 3.3.

Conclusie

De plannen voor Landgoed Het Timmerholt passen binnen de provinciale doelstelling "versterking, uitbreiding en vernieuwing van de bestaande bedrijven". Binnen de landschappelijke inpassing wordt ingespeeld op de kenmerken van het beekdal en de nabijgelegen es.

Het gegeven dat Landgoed Het Timmerholt in een beekdal ligt, vereist een nadere afweging, binnen het 'nee, tenzij' beleid dat hier geldt ten behoeve van het watersysteem. Ten eerste betreft het niet een geheel nieuwe kapitaalintensieve functie. Er is reeds sprake van een recreatiepark met een centrumgebouw. Nieuw is dat het bebouwd oppervlakte wordt vergroot, nieuwe functies worden toegevoegd (hotel en congresfaciliteiten) en het nieuwe centrumgebouw mogelijk aan de zuidzijde van de Gaggelmaat wordt gerealiseerd. De vernieuwing van het centrumgebouw van het Timmerholt kent een zwaarwegend maatschappelijk belang. Om een goede exploitatie van het recreatiepark mogelijk te maken, is een aanpassing van de voorzieningen en inrichting noodzakelijk. In de huidige situatie voldoet het park niet aan de eisen van deze tijd. Met de vernieuwing van het centrumgebouw wordt de werkgelegenheid in het park fors uitgebreid. Aangezien het om een bestaand recreatiepark gaat, is een alternatieve locatie niet reëel.

In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op het hydrologisch onderzoek waarin de gevolgen voor de waterhuishouding in beeld zijn gebracht. In de regels van dit bestemmingsplan is ruimte opgenomen voor het realiseren van de in het waterhuishoudingsplan genoemde voorzieningen.

Voorliggend plan past hiermee in het beleidskader van de Omgevingsvisie Drenthe.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

Gedeputeerde Staten hebben op 9 november 2010 de ontwerp Provinciale omgevingsverordening Drenthe vastgesteld, op 13 april 2011 is de verordening in werking getreden.

De omgevingsverordening maakt de doorwerking van de omgevingsvisie juridisch mogelijk. De verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Relevant voor het plan is artikel 3.7 van de verordening over de kernkwaliteiten.

Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- a wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie zoals uiteengezet in de Omgevingsvisie en de uitwerkingen daarvan;
- b maakt het desbetreffende plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijzigingen van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Het plangebied heeft de kernkwaliteiten 'landschap', 'cultuurhistorie' en 'archeologie'.

In de omgevingsvisie is de ambitie neergezet: het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Van provinciaal belang is het behouden van landschapskenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen. Op de Kernkwaliteitenkaart (kaart 2 in de Omgevingsvisie) is aangegeven welke landschappen en onderdelen daarvan van provinciaal belang zijn. Voor het plangebied Timmerholt betreft dit het 'esdorpenlandschap/esgehuchten: essen en beekdalen.

Voor de kernkwaliteit 'cultuurhistorie' concentreert de provincie zich op andere gebieden dan het gebied rondom Westerbork. Daarbij hebben de cultuurhistorische waarden in de omgeving van Timmerholt eveneens betrekking op het esdorpenlandschap. Voor de kernkwaliteit 'archeologie' heeft de provincie als eerste doelstelling het behoud ter plaatse (in situ). Indien dit niet mogelijk is, is opgraven en duurzaam veilig stellen aan de orde. In het kader van ruimtelijke plannen staat de provincie voor het op goede wijze uitvoeren van archeologisch onderzoek

Conclusie

In het landschapsplan van Rob Aben landschapsarchitectuur is op lokaal niveau de landschappelijke en cultuurhistorische waarden onderzocht. Daarin wordt geconstateerd dat Landgoed het Timmerholt verankerd ligt aan het beekdal/de stroom en de Gagelmaat, maar al tientallen jaren haar eigen landschap creëert. Het landschapsplan borduurt daar op voort door een stevige omkadering van het recreatieterrein in te zetten. Het zicht vanuit de omgeving op de recreatiewoningen, het centrumgebouw en de parkeervoorzieningen wordt daarmee weggenomen. En het contrast met het open beekdal blijft gehandhaafd.

Opvallend is dat op een groot aantal plaatsen de houtwallen van het beekdal nog steeds herkenbaar zijn in het landgoed, ze zijn veelal gespaard. In die zin vormen zij de verbinding tussen het oude en nieuwe landschap. In het landschapsplan worden deze houtwallen versterkt.

De es is op dusdanige afstand, dat er geen directe relatie zichtbaar is met de planontwikkeling. Er is een sterkere relatie tussen de nieuwbouw van Westerbork en deze es.

De kernkwaliteit 'archeologie' is in het kader van de planvorming onderzocht, zie hiervoor de conclusie in paragraaf 3.5.

Met de planontwikkeling worden de kernkwaliteiten van landschap, cultuurhistorie en archeologie niet aangetast. Met de uitvoering van het landschapsplan worden de waarden versterkt op het niveau van Landgoed het Timmerholt.

Provinciaal Meerjarenprogramma Drenthe Landelijk Gebied 2007-2013

De provincie Drenthe heeft voor het landelijk gebied een meerjarenprogramma opgesteld. Het meerjarenprogramma is tot stand gekomen in samenspraak met een groot aantal partijen die bij het platteland betrokken zijn. Het Provinciaal Meerjarenprogramma Drenthe Landelijk Gebied bevat een overzicht van de doelstellingen die tussen 2007 en 2013 in het landelijk gebied van Drenthe gerealiseerd gaan worden en geeft de juridische en financiële kaders aan die bij de uitvoering van belang zijn.

Beleidsopgave voor recreatie en toerisme

Het kwalitatief en kwantitatief op peil houden en waar mogelijk verbeteren van de recreatiemogelijkheden en het zodanig versterken van de positie van Drenthe op de Nederlandse vakantiemarkt dat het aantal overnachtingen toeneemt en het bestedingsniveau stijgt.

Kenmerken voor recreatie en toerisme

Doordat toerisme in Drenthe zich voor een groot deel afspeelt in het landelijk gebied, draagt het in belangrijke mate bij aan de werkgelegenheid en het voorzieningenniveau op het platteland. In een aantal plattelandsgemeenten is 1 op de 5 banen verbonden met de toeristische sector. De keuzemogelijkheden voor de consument zijn echter groot en om de toerist of recreant ook in de toekomst te verleiden om naar Drenthe te komen, is het nodig om herkenbare, unieke en sterke producten te blijven ontwikkelen. Met name korte vakanties in voor en naseizoen en bezoek vanuit het buitenland zijn daarbij potentiële bronnen van groei. Het beleid is erop gericht om met duurzame maatregelen de concurrentiekracht van de sector te versterken, zodat de inkomenspositie verbetert en de werkgelegenheid toeneemt. Dat gebeurt mede door het kennisniveau (bijvoorbeeld op het gebied van informatie en communicatietechnologie) en het ondernemerschap te verbeteren.

Voorliggend plan voorziet in een kwaliteitsverbetering van de recreatiemogelijkheden en een uitbreiding van de werkgelegenheid in de toeristische sector op het bestaande park. Het plan past daarom binnen het Provinciaal Meerjarenprogramma Drenthe Landelijk Gebied 2007-2013.

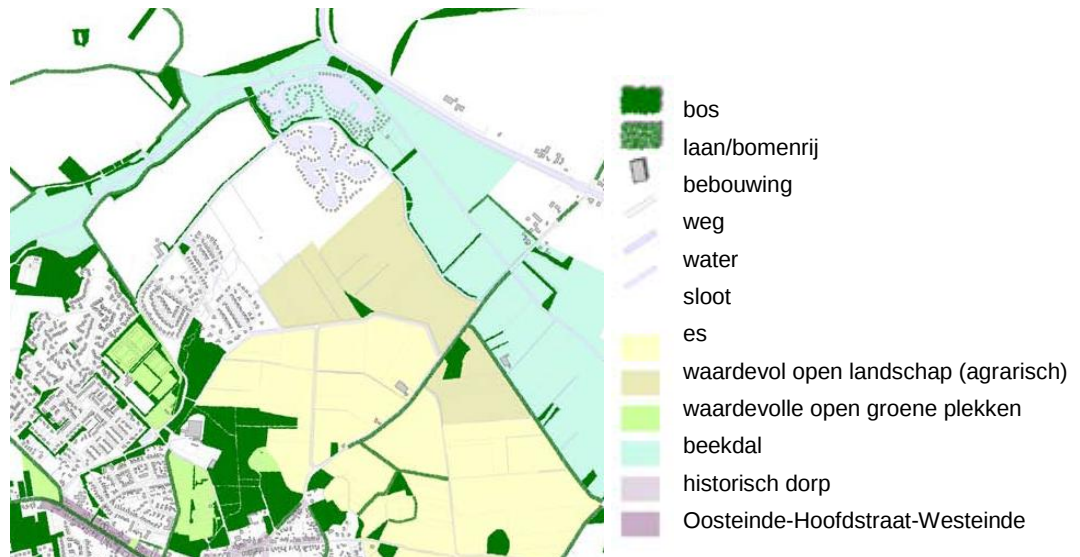
3.1.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Westerbork 2009-2020

In maart 2009 is de "structuurvisie Westerbork 2009-2020" vastgesteld door de gemeenteraad Midden-Drenthe. Dit document is richtinggevend tot 2020, waarin voor overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers duidelijk wordt

welk ruimtelijk beleid de gemeente voor Westerbork nastreeft. Ook zal de structuurvisie als onderlegger dienen voor de nog te actualiseren bestemmingsplannen. Daarnaast zal de structuurvisie dienen als vertrekpunt voor de afweging bij elke beslissing over concrete ruimtelijke invullingen.

De toekomstige ontwikkeling van Westerbork wordt gebaseerd op het behouden en versterken van de functie van recreatieve uitvalsbasis voor Midden-Drenthe. Er wordt ingezet op het behouden van een landelijke uitstraling voor het dorp door een passende omvang en meer dorpse kwaliteit in de kern.



Uitsnede uit structuurvisie: landschappelijke structuur

De structuurvisie continueert het landschapsbeleid dat de gemeente en de provincie al decennia consequent voor Westerbork voeren, namelijk het herkenbaar houden van de karakteristieke Drentse landschapseenheden. Dit betekent dat de essen onbebouwd blijven en niet worden doorsneden door infrastructuur, de beekdalen indien nodig naast landbouwkundig gebruik worden ingezet voor waterberging en natuurontwikkeling, de bossen door middel van bosaanplant en nieuwe landgoederen worden uitgebreid en het dorp lommerrijk wordt beplant. Met name in de rand van het Timmerholt is de aanplant van eikenbomen noodzakelijk voor een boomrijke afronding van het recreatiepark. Op deze wijze ontstaan boomrijke randen, die passen bij het Drentse landschap.

Een uitbreiding van het recreatiepark Timmerholt is nu nog niet aan de orde, maar kan in de toekomst niet worden uitgesloten. Temeer omdat de vrijetijdseconomie een sterke pijler is voor de voorzieningen van Westerbork. Wel zal er een verhoogde kwaliteit moeten worden aangeboden.

Wanneer je, zoals nu op Timmerholt, uitsluitend met dezelfde huisjes wordt geconfronteerd, komt dat het vrijetijdsgevoel niet ten goede. In geen geval mag het complex verder richting Hooimaveld of richting de es uitbreiden. Een eventuele uitbreiding mag plaatsvinden tussen de Westerborkerstroom en de Gagelmaat, wanneer er ook landschapsbouw plaatsvindt. Er tevens doorzicht en transparantie van en naar het landschap in het ruimtelijk plan zijn opgenomen, evenals een voor wandelaars openbaar toegankelijk padennet.

De Gagelmaat blijft een openbare weg toegankelijk voor auto's, fietsers en wandelaars. Naast de ruimtelijke aspecten spelen ook andere vraagstukken een rol bij de beoordeling om wel of niet te komen tot een uitbreiding van het recreatiepark Timmerholt. Met name het vraagstuk rondom permanente bewoning van recreatiewoningen zal daarbij een belangrijke afweging zijn.

Dit betekent ook dat bij een eventuele planuitwerking er tussen de woonwijk Hooimaveld en het recreatiepark Timmerholt sprake moet zijn van een substantiële buffer.



Voorbeelduitwerking uitbreiding Timmerholt.

Qua woningbouw zet de gemeente ten eerste in op de inbreidingsmogelijkheden van Westerbork. De inbreidingslocaties hebben genoeg capaciteit (plusminus 225 wooneenheden) om te voldoen aan de in het gemeentelijk Woonplan 2005+ berekende woningbouwvraag van plusminus 200 wooneenheden. Ten tweede zet de gemeente in op de mogelijkheden voor landschappelijk wonen in het buitengebied van Westerbork. Hierdoor wordt het mogelijk dat het groene karakter van de dorpsranden van Westerbork in de toekomst verder wordt versterkt.

Voorliggend plan voorziet in een kwaliteitsverbetering van de recreatieve voorzieningen. Het plan voorziet niet in een uitbreiding van het park, eerst wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan om meerdere recreatiewoningen te realiseren. Het plan past daarom binnen de structuurvisie Westerbork 2009-2020.

Visie document Recreatie en Toerisme

In september 2008 is het Visiedocument Recreatie en Toerisme vastgesteld door de gemeenteraad van Midden-Drenthe. In dit document zijn de speerpunten voor de periode 2008 tot 2017 vastgelegd. Ten behoeve van de doorvertaling in het bestemmingsplan buitengebied is in september 2010 een discussienota opgesteld met de titel 'Ruimte voor toeristisch ondernemen'. In deze discussienota ligt de focus op de ruimtelijk relevante aspecten. De discussienota is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan buitengebied Midden-Drenthe toegevoegd.

De gemeente biedt ruimte voor groei in de toeristisch en recreatieve sector, maar niet tegen elke prijs. Het karakter van een plattelandsgemeente moet behouden blijven. De ontwikkelingen moeten passen binnen het ruimtelijke beleid. De gemeenteraad kiest voor het stimuleren en faciliteren van het ondernemerschap en het ontwikke-

lingsperspectief in de toeristische sector. Door het scheppen van goede randvoorwaarden wil de gemeente de komende 10 jaar:

- De groei van de werkgelegenheid in de toeristische-sector bevorderen.
- Ruimte bieden voor groei van zowel kleinschalige als grootschalige activiteiten.
- De kwaliteit van de voorzieningen verbeteren.
- Midden-Drenthe promoten als een aantrekkelijke toeristische gemeente.

Het aanbod van verblijfsaccommodaties in Midden-Drenthe is gevarieerd. Zowel grootschalige als kleinschalige accommodaties zijn gevestigd in Midden-Drenthe. Bungalowparken zijn gevestigd door de gehele gemeente. Er is een toenemende behoefte aan laagdrempelige en betaalbare verblijfsrecreatie. De gemeente kiest er niet voor om het aantal (nieuwe) recreatie bedrijven vóóraf te beperken.

Gewenste beleidskeuzes met betrekking tot dit plan:

- De bestaande grootschalige verblijfsrecreatie krijgt, mist dit past in de omgeving en het ruimtelijke beleid, de ruimte om op een bedrijfs-economisch verantwoorde manier te (blijven) functioneren.
- Specifiek beleid wordt ontwikkeld voor het stimuleren van betaalbare verblijfsrecreatie met een goede mix van kampeer- en vaste verblijfsvoorzieningen zoals logies en bed & breakfast, waardoor Midden-Drenthe de toerist in elk seizoen een passende verblijfplaats kan aanbieden.

Voorliggend plan voorziet in een kwaliteitsverbetering van de recreatieve voorzieningen, de groei van werkgelegenheid en de ruimte om op een bedrijfs-economisch verantwoorde manier te (blijven) functioneren. Het plan past derhalve binnen de ambities van het Visiedocument Recreatie en Toerisme.

Bestemmingsplan buitengebied

Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe het bestemmingsplan buitengebied Midden-Drenthe vastgesteld. Het plan voorziet in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor het gehele landelijke gebied.



Uitsnede bestemmingsplan buitengebied Midden-Drenthe.

Landgoed Het Timmerholt heeft in het bestemmingsplan de bestemming Verblifsrecreatie 2 (artikel 22) met een aanduiding 'speeltuin'. Het chaletpark heeft de bestemming Verblifsrecreatie 1 (artikel 21). Direct ten noorden heeft het gebied de bestemming Natuur. Op grond van onderzoeksresultaten van het archeologisch onderzoek dat Landgoed Timmerholt heeft uitgevoerd, is geen dubbelbestemming voor Archeologische waarden opgenomen.

Uitgangspunt van de toegekende bestemmingen is dat de mogelijkheden vanuit het vigerende plan overgenomen en waar nodig gemoderniseerd zijn. De eigenaren van Landgoed Het Timmerholt hebben een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan omdat het nieuwe bestemmingsplan een aantal beperkingen bevat, die het vigerende plan niet bevat. Een aantal van deze zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen in het definitieve bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied

In het bestemmingsplan wil de gemeente zo goed mogelijk inspelen op de mogelijkheden voor en eigenschappen van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Daarnaast wil de gemeente de kwaliteiten van het buitengebied hoog houden. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom worden ingepast met het oog op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Om hieraan sturing te geven, heeft de gemeente voor de meest voorkomende ontwikkelingen beeldkwaliteitsrichtlijnen vastgelegd. Hierbij gaat het om richtlijnen voor de bouw van stallen, loodsen, silo's en nieuwe woningen in het buitengebied.

Landgoed Timmerholt ligt op het grensvlak van het landschapstype 'beekdal' en 'jonge veldontginningen'. De richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan zijn niet toegespitst op de recreatieve ontwikkeling zoals beschreven in dit plan. In de landschappelijke onderbouwing is uiteraard wel uitgegaan van de kenmerken van de landschapstypen.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Door DHV BV is in oktober 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie van het voorzieningengebouw ten noorden van de Gagelmaat. In 2011 is door milieuadviesbureau Soils bv en De Klinker milieu adviesbureau een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht ten zuiden van de Gagelmaat. De onderzoeken maken deel uit van de bijlagen.

Bodemonderzoek ten noorden van de Gagelmaat

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de locatie onderzocht moet worden volgens de strategie 'onverdacht'.

Uit het verkennend bodemonderzoek is echter gebleken dat één bovengrondmonster een licht verhoogd gehalte aan PAK bevat. Twee ondergrondmonsters bevatten een licht verhoogd gehalte aan PCB's. Het grondwater uit de peilbuizen 18 en 19 bevatten

licht verhoogde concentraties aan barium en dichloortehenen. Het grondwater uit buis 19 bevat tevens een licht verhoogde concentratie aan nikkel. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat geen gehalten en/of concentraties boven de betreffende tussen-/interventiewaarde(n) zijn aangetoond.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen bezwaar voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de realisering van een faciliteitencomplex op de onderzoekslocatie.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd volstaat het verkennend bodemonderzoek van DHV niet en dient formeel een onderzoek conform Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

Bodemonderzoek ten zuiden van de Gagelmaat

Ook dit gebied is onderzocht volgens de methode 'onverdacht'. Extra aandacht is uitgegaan naar de vermeende verontreiniging van het grondwater dat aan het licht is gekomen bij een bodemonderzoek in 1997. Ook is extra aandacht uitgegaan naar de opslagruimte van de beheersdienst waar een bovengrondse dieseltank gesitueerd staat.

De bodem bestaat uit matig fijn, matig tot sterk siltig, zwak tot matig humeus zand. De kleur van het zand varieert van geel, beige tot (roest)bruin grijs. Bij een beperkt aantal boringen is puin aangetroffen (bij één bungalow en bij de afgebrande bungalow) variërend van sporen tot sterk aanwezig.

Ter plaatse van een aantal boringen verspreid over de onderzoekslocatie is een leemlaag aangetroffen op een diepte variërend van 150-220 cm-mv. Het leem is zwak tot sterk zandig en roestbruin grijs van kleur.

Tijdens de monsterneming varieerde de grondwaterstand van 95-250 cm-mv.

Tijdens het veldonderzoek is in het opgeboorde materiaal van de uitgevoerde boringen geen asbestverdacht materiaal aangetroffen (enkel visuele toets).

In een beperkt aantal boringen zijn lichte verontreinigingen aangetroffen met koper (monster met puin) en minerale olie (ter plaatse van een bovengrondse tank). In de overige mengmonsters is geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof.

In verband met een eerder aangetroffen verhoogd zink en nikkelgehalte in het grondwater (verkennend onderzoek van 1997) zijn op dezelfde locatie aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie peilbuizen geplaatst.

Op basis van de huidige analyses worden de matig/sterke overschrijdingen niet meer aangetroffen. Er is geen aanleiding om aanvullende onderzoeks- en/of saneringsmaatregelen te treffen. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten wordt aan de provincie Drenthe aanbevolen de eerdere artikel 41-melding van de gemeente als afgehandeld te beschouwen.

Op basis van de onderzoeksresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk en bestaan er op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen bij het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

3.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Indien door middel van een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de omliggende wegen.

In dit plan wordt geen geluidsgevoelige bebouwing in het kader van de Wet geluidshinder gerealiseerd. Uitgangspunt bij recreatieve doeleinden is dat zo lang de te verwachten geluidsbelasting niet hoger is dan de Wet geluidhinder bij woningen maximaal toestaat, de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast kan de VNG-bochure "Bedrijven en milieuzonering" geraadpleegd worden. 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.

In dit plan gaat het om eventuele geluidsgevolgen van het hotel en de overige voorzieningen, installaties en werkzaamheden in het hotel en de overige faciliteiten voor de omliggende recreatiewoningen.

Het centrumgebouw valt in de VNG-bochure onder categorie 'Hotels en pensions met keukens, conferentieoord 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. De 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, waarin de volgende paragraaf wordt ingegaan). 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.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Met de inwerkingtreding van het NSL is de (N)IBM-grens verhoogd met een factor 3 (tot 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ stikstofdioxide of fijn stof). Hierdoor valt het overgrote deel van bouwprojecten nu in de NIBM categorie. Hoewel deze projecten niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de Europese grenswaarden moet er wel sprake moet zijn van een aanvaardbare blootstelling aan luchtverontreiniging in het kader van een goede ruimtelijke ordening; dit is het geval als de concentraties onder de grenswaarden liggen.

Door SAB Arnhem B.V. is in juni 2011 een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd om de luchtkwaliteit te toetsen. Het onderzoek is in de bijlagen van dit bestemmingsplan opgenomen. Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- het project betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg;
- het project leidt 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, echter;
- de concentraties luchtvervuilende stoffen liggen in het onderzoeksjaar 2011 onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

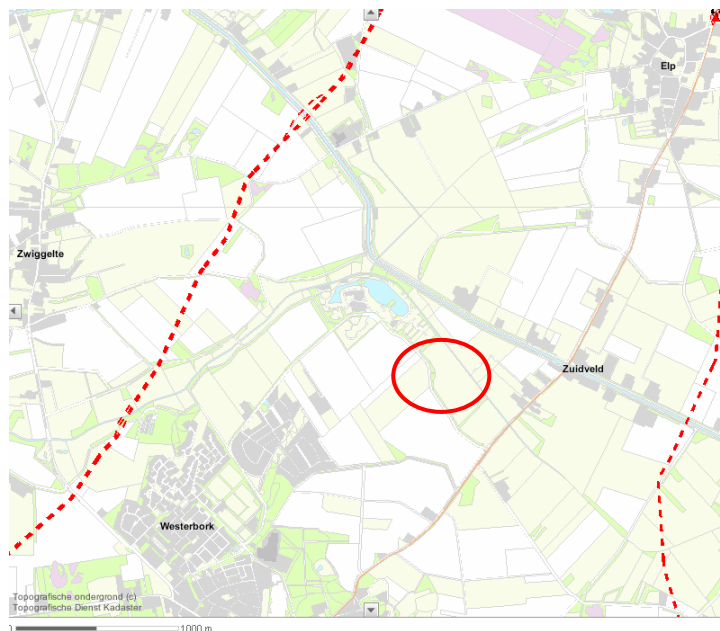
Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

3.2.4 *Bedrijven en milieuzonering*

Omliggende bedrijven mogen geen negatieve gevolgen ondervinden van voorliggend plan. Tevens mag de nieuwe functie geen hinder ondervinden van omliggende gevoelige functies. In de directe omgeving van het plangebied is één agrarisch bedrijf gelegen. De afstand tot dit agrarisch bedrijf is circa 600 meter en daarmee dermate groot dat het niet aannemelijk is dat het bedrijf door de ontwikkelingen in het plangebied wordt gehinderd. Hierdoor is er voor het plan geen belemmering voor bedrijven en milieuzonering.

3.2.5 *Externe veiligheid*

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagen, gasleiding) bronnen.



Uitsnede risicokaart provincie Drenthe

Op circa 900 meter afstand van het plangebied is een buisleiding gelegen. Deze ligt echter te ver van het plangebied om een risico te vormen. De Gagelmaat, waaraan het plangebied gelegen is, is geen route voor gevaarlijke stoffen. Er zijn ten aanzien van externe veiligheid geen beperkingen voor het plangebied.

3.3 **Water**

3.3.1 *Bestaande waterhuishouding*

Het plan ligt in het stroomgebied van de Oude Vaart. Aan de noordzijde van plangebied ligt een watergang van het waterschap (De Westerborkerstroam) en daarboven het Oranjekanaal. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 14,0 m (opgemerkt wordt dat dit peil de instelhoogte van het kunstwerk is en zodoende voor het laagste deel van het peilvak de drooglegging garandeert. Lokaal kunnen dus (grote) verschil-

len optreden). De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op circa NAP 15,4 m. De bodem (deklaag) bestaat ter plaatse van de ontwikkeling voornamelijk uit zand. Ten noorden van de geplande bebouwing komt veen voor. De maximale grondwaterstand ligt tussen 40 en 80 cm onder het maaiveld (Vllo).

3.3.2 Waterbeleid

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. Vanuit de Europese Unie is de Kaderrichtlijn Water (2000) van kracht geworden. Het doel van deze richtlijn is het realiseren van een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Per stroomgebied moet hiertoe in 2009 een beheersplan worden opgesteld.

Volgens de nota Waterbeheer in de 21^e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal.

In navolging van de nota Waterbeheer 21^e eeuw en de Kaderrichtlijn Water is in 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend door het rijk, provincies, waterschappen en gemeenten. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat en om het behalen van de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water.

Provinciale Omgevingsvisie Drenthe

In de omgevingsvisie is het beleidskader gegeven voor het provinciale beleid van de gehele provincie. Ook is beleid opgenomen ten aanzien van water dat betrekking heeft op het plangebied.

De basis van het waterhuishoudkundige beleid in het Omgevingsplan zijn de stroomgebiedsvisies. Per stroomgebied is een visie opgesteld waarin maatregelen worden voorgesteld. De gemeente behoort grotendeels tot het stroomgebied Vecht-Zwarte Water. De uitgangspunten zijn vertaald in de volgende drie opgaven:

Welke ruimte is nodig voor het herstel en behoud van de veerkracht van het watersysteem?

Welk waterbeheer mogen functies in dagelijkse omstandigheden verwachten?

Wat zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van functies, gerelateerd aan het waterbeleid?

Met betrekking tot de waterhuishouding (wateroverlast en watertekort) is het beleid erop gericht bij de opvang van extreme neerslag gebruik te maken van de veerkracht van het watersysteem. Dit betekent dat er ruimte is voor water, waardoor wateroverlast en watertekort wordt voorkomen. Ruimte wordt onder andere gecreëerd in de beekdalen. Hier geldt het ‘nee, tenzij’ beleid.

Het 'nee, tenzij'-beleid houdt in dat nieuwe kapitaalintensieve functies alleen toegestaan zijn als:

- a er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang;
- b er geen reële alternatieven zijn;
- c de functie op de locatie geen feitelijke belemmering vormt om in de toekomst de afvoer- en bergingscapaciteit van het regionale watersysteem te vergroten;
- d compensatie van het negatieve effect op het watersysteem deel uitmaakt van het plan.

Deze regel is ook vastgelegd in de Ruimtelijke verordening van de provincie Drenthe. Voor de onderbouwing van onderliggend plan op dit aspect, zie paragraaf 3.1.1.

In het kader van het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regiem (GGOR) wordt het waterbeheer afgestemd op de functie. Dit betekent onder meer dat zoveel mogelijk water wordt vastgehouden om een bijdrage te leveren aan de verdrogingsbestrijding. Ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit krijgt het verbeteren van de waterkwaliteit van de beken prioriteit.

Waterschap Reest en Wieden

In het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar doelen uit voor deze beheersperiode.

Daarnaast onderschrijft waterschap Reest en Wieden het in de provinciale omgevingsvisie en -verordening genoemde 'nee tenzij' beleid voor kapitaalintensieve functies in beekdalen.

Voor de waterparagraaf is contact opgenomen met waterschap Reest en Wieden. Het waterschap heeft aangegeven dat de 'normale procedure' volgens de notitie 'Reest en Wieden Watertoets' gevolgd moet worden. Het waterschap heeft hiertoe een notitie opgestuurd met daarin: korte omschrijving van de bestaande waterhuishouding, uitgangspunten en toetsingscriteria voor het plan en het vervolg van de watertoets en beoordeling (zie bijlage). In deze paragraaf zijn de gegevens van het waterschap verwerkt en zijn de consequenties van het plan op de waterhuishouding in beeld gebracht.

Gemeentelijk beleid

Het beleid voor water en afvalwater van de gemeente en het waterschap is vastgelegd in het waterplan 2007-2011 en het gemeentelijk rioleringsplan 2006-2010.

Waterplan 2007-2011

De gemeente Midden-Drenthe en het waterschap Reest en Wieden hebben voor het grondgebied van de gemeente Midden-Drenthe een waterbeleid opgesteld. Het waterplan is vooral bedoeld om gezamenlijk beleid af te stemmen tussen verschillende betrokken organisaties. Het verbeteren van de samenwerking, het maken van afspraken en het communiceren over water en water gerelateerd beleid zijn belangrijke doelstellingen van het waterplan.

Gemeentelijk rioleringsplan 2006-2010 (GRP)

In het GRP heeft de gemeente het rioleringsbeleid vastgelegd. De Provincie Drenthe, de waterschappen Noorderzijlvest, Reest en Wieden, Hunze en Aa's en Velt en Vecht zijn bij het opstellen van het plan betrokken geweest. De riolering dient doelen op het gebied van de volksgezondheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Dit is vertaald in het GRP.

3.3.3 Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudingsplan

In november/december 2011 is door Ecopart BV een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport bevindt zich in de bijlage. Het waterschap Reest en Wieden heeft op 22 december 2011 telefonisch aangegeven in te kunnen stemmen met de conclusies van het onderzoek. Op 10 juli 2012 heeft een aanvullend overleg plaatsgevonden met het waterschap Reest en Wieden en gemeente Midden-Drenthe, dat geleid heeft tot een aantal aanscherpingen in deze paragraaf.

3.3.4 Conclusie

Het onderliggende bestemmingsplan maakt een voorzieningengebouw met bebouwd oppervlak van ten hoogste 5.500 m² mogelijk. In de huidige situatie is er een voorzieningengebouw aanwezig met een grondoppervlak van circa 1.500 m² groot. Bij nieuwbouw, wordt dit voorzieningengebouw gesloopt. Het bebouwd oppervlak zal dan ook maximaal toenemen met 4.000 m². In het vigerende bestemmingsplan is het reeds mogelijk om recreatiewoningen te bouwen en groen- en watervoorzieningen te realiseren op het terrein. Deze laten we hierbij dan ook buiten beschouwing, het geohydrologisch onderzoek richtte zich op de bouwvlakken.

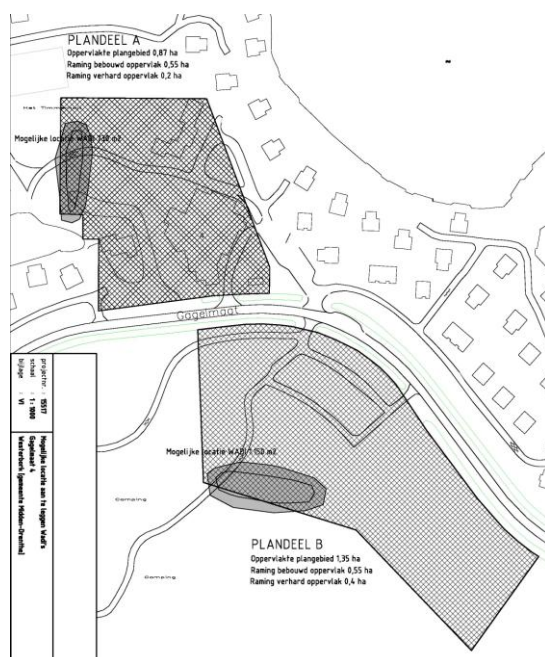
In paragraaf 3.1.1. wordt ingegaan op eerste twee voorwaarden (ad. a en b) van het 'nee, tenzij' principe. In het geohydrologisch onderzoek zijn de laatste twee voorwaarden onderbouwd (ad. c en d).

De conclusie van het geohydrologisch onderzoek luidt dat op basis van de beschikbare gegevens kan worden gesteld dat bij de realisatie van de genoemde nieuwbouw/herinrichting het waterbelang op voldoende wijze wordt gerespecteerd door de in het advies opgenomen voorzieningen in het ruimtelijk plan op te nemen.

De voorzieningen betreffen de aanleg van twee wadi's. Eén wadi in het gebied ten noorden van de Gagelmaat met een bergend vermogen van tenminste 182 m³ en daarbij een oppervlakte van naar schatting 730 m². En één wadi ten zuiden van de Gagelmaat met een bergend vermogen van tenminste 353 m³ en een oppervlakte van naar schatting 1.150 m².

Bij het definitief uitwerken van de plannen worden de afmetingen; de grootte, de diepte, hellingshoek en daarmee de capaciteit van de wadi's exact berekend. Ook wordt dan in het bouwplan en inrichtingsplan rekening gehouden met de bouwtechnische voorwaarden voor de waterafvoer, zoals benoemd in het hydrologisch onderzoek.

Er is voldoende ruimte op het recreatiepark om waterberging te realiseren. Bijgaande tekening geeft het zoekgebied voor de wadi's weer. In de regels van het bestemmingsplan is er ruimte voor het realiseren van waterhuishoudkundige maatregelen.



Zoekgebieden wadi's (Ecopart, 11 juli 2012)

Het gebied ten zuiden van de Gagelmaat is reeds bestemd ten behoeve van verblijfs-recreatie. Met dien verstande is het op basis van het bestemmingsplan buitengebied reeds mogelijk recreatiewoningen met bijbehorende groen en watervoorzieningen te realiseren. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het realiseren van re-creatiewoningen is er in de regels een zinsnede opgenomen dat de waterbeheerder om advies wordt gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

Wat betreft de aanleg van de waterpartijen is nader hydrologisch onderzoek nodig. Harde randvoorwaarde is dat de aanleg geen negatieve consequenties heeft voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Zo moet voorkomen worden dat het een waterwegtrekkende werking heeft op de omgeving en is de waterkwaliteit een belagn-rijk aandachtspunt. Dit is in het belang van zowel het waterschap als de eigenaar van Landgoed Timmerholt. Het hydrologisch onderzoek zal plaatsvinden indien er een de-finitief inrichtingsplan voor het te ontwikkelen terrein gemaakt wordt. Het onderzoek wordt dan voor advisering voorgelegd aan het waterschap Reest en Wieden.

Verder geven het waterschap en de gemeente (riolering) een aantal technische eisen mee voor de ontwikkeling van het terrein. Deze randvoorwaarden worden meegenomen bij het ontwerp van het nieuwe gebouw en de inrichting van de buitenruimte.

De bedoeling is bij de bouw van het nieuwe voorzieningengebouw duurzame materia-len toe te passen. Zo wordt uitloging naar het oppervlakte- en grondwater voorkomen.

3.4 Flora en fauna

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaats-vinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregeling. Bij deze activiteit moet rekening gehouden wor-den met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Er is een quick scan

uitgevoerd door SAB Arnhem B.V. op 22 mei 2009 waarin op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning uitspraken zijn gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Deze quickscan was gericht op het terrein rondom het huidige voorzieningengebouw. In overleg tussen gemeente en initiatiefnemer is bepaald dat de quickscan te extrapoleren is naar het overige plangebied. Het gaat dan om het mogelijke bouwvlak van het voorzieningengebouw aan de zuidzijde van de Gagelmaat. Door de gelijke gesteldheid van het gebied, zijn dezelfde conclusies te verwachten. De quick scan flora en fauna is in de bijlagen van dit bestemmingsplan opgenomen.

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of direct nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde gebied aangewezen als EHS ligt op ongeveer 250 meter ten noorden van het plangebied. Het betreffen de gronden langs de Westerborkerstroom. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied aangewezen in het kader van de NB-wet ligt op ongeveer 2500 meter afstand van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied Elperstroom. Door de verharde en bebouwde situatie in het plangebied en het intensieve gebruik ontbreekt een relatie met zowel de EHS als Natura 2000-gebied. Zowel directe als indirecte effecten van het plan op het beschermde gebied zijn gezien de afstand en lokale karakter van de ingreep niet te verwachten.

Soortenbescherming van algemeen voorkomende soorten

Door de sloop, de grondbewerking en de nieuwbouw, zullen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zijn de tuinen waarschijnlijk ook weer geschikt als leefgebied. De meeste van deze soorten, zoals Bruine kikker, Gewone pad, Konijn en Haas zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een ontheffing mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Soortenbescherming van strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Indien bomen met een stamdoorsnede van > 30 centimeter en/of bomen met holtes behouden blijven, zijn negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels, vleermuizen en overige strikt beschermde soorten niet te verwachten. Wel kunnen vogels broeden in het aanwezige struweel en bomen. Alle vogelsoorten zijn beschermd tijdens het broedseizoen. Het betreft dan met name de actieve broedplaatsen en vaste verblijfplaatsen van deze soorten. Voor de meeste vogels loopt dit broedseizoen van half maart tot half juli. Kap van bomen en verwijderen van struweel dient plaats te vinden buiten de bovengenoemde periodes.

Conclusies

Nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten wordt niet noodzakelijk geacht. De effecten van de sloop, groundbewerking en nieuwbouw zullen voor de meeste soorten namelijk slechts tijdelijk van aard zijn. Wel wordt aanbevolen om voor vleermuizen open stootvoegen aan te brengen in muren, of vleermuiskasten te plaatsen in de spouw of tegen de muur op > 2,5 meter hoogte in nieuw te bouwen gebouw. De omgeving is zeer geschikt voor onder anderen de Meervleermuis. Gemeente Midden-Drenthe stimuleert het vleermuisvriendelijk bouwen middels het verstrekken van de handreiking 'vleermuisvriendelijk bouwen' van o.a. Landschapsbeheer Flevoland, Zoogdiervereniging en Tauw (december 2011).

Zorgplicht

In de directe omgeving van het plangebied kan de Rugstreeppad voorkomen. Het plangebied zelf is in de huidige situatie niet geschikt voor de rugstreeppad (grotendeels bebouwd en verhard). Bij uitvoering van bouwactiviteiten kan de soort zich echter alsnog in het plangebied vestigen. Maatregelen om kolonisatie door de Rugstreeppad te voorkomen zijn:

- dempen van natte plekken;
- paddenschermen plaatsen rondom het terrein;
- ingangen van de planlocatie kunnen voorzien worden van een paddenrooster. Een paddenrooster bestaat uit twee balken of bijvoorbeeld spoorstaven op tien centimeter van elkaar met daartussen een ruimte waardoor de dieren zijdelings kunnen weggelopen naar buiten het paddenscherm. Een dergelijk rooster hindert het verkeer niet;
- het paddenscherm kan omdat de Rugstreeppad nu niet voorkomt op elk gewenst moment geplaatst worden, mits dit maar gebeurt voorafgaand aan de grondwerkzaamheden.

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

1. In het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen ontheffing te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
2. Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

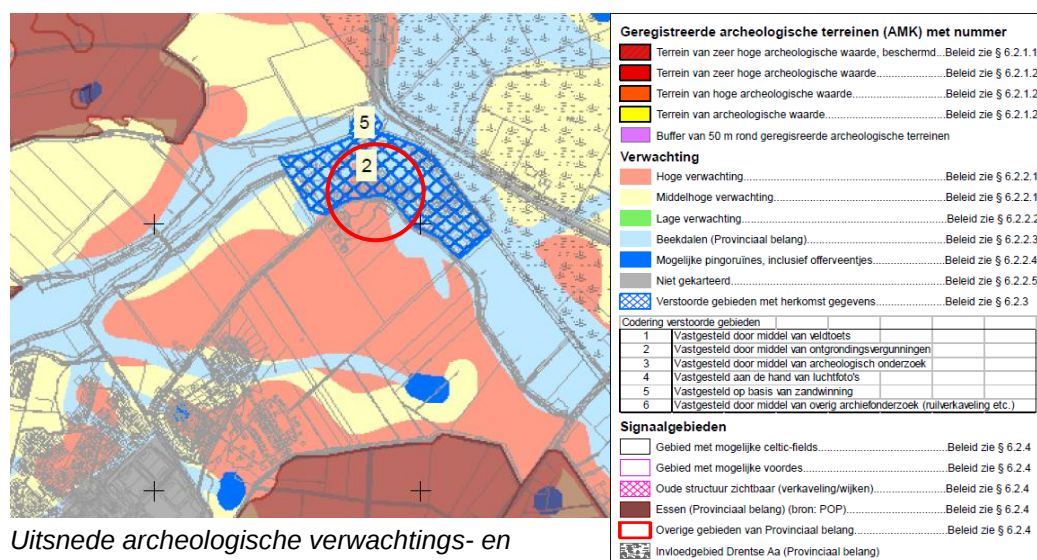
3.5 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. In het najaar van 2010 heeft de gemeente haar archeologiebeleid vastgesteld. Op basis van de archeologische verwachtingskaart heeft de gemeente beleidslijnen uitgezet.

Het plangebied van dit bestemmingsplan, landgoed Het Timmerholt, ligt voor het merendeel in het gebied met een hoge verwachtingswaarde. Het gebied ten noorden van de Gagelmaat is aangeduid als 'verstoord gebied', waarschijnlijk heeft dat te maken met het grondverzet dat daar heeft plaatsgevonden. Het oostelijk deel van het plangebied ligt in het beekdal dat van provinciaal belang is (zie onderstaande kaart).

Voor terreinen met een hoge- en middelhoge verwachtingswaarde geldt dat er archeologisch onderzoek (bureau- en veldonderzoek) uitgevoerd moet worden bij ingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Afhankelijk van de uitkomsten vindt vrijgave plaats of waarderend vervolgonderzoek.

Voor de beekdalen geldt dezelfde norm voor de ingrepen, groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Voor beekdalen gelden specifieke eisen voor onderzoek, alsmede dat er contact met de provinciaal archeoloog opgenomen moet worden.



Uitsnede archeologische verwachtings- en Beleidskaart voor Midden-Drenthe.

Onderzoek noordelijk van de Gagelmaat

In een eerdere planfase, in 2009, is het gebied waar het huidige centrumgebouw staat, onderzocht door archeologisch onderzoeksbureau Synthesgra (zie bijlage). Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek. Deze onderzoeken zijn toegevoegd als bijlage. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een hoge verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd gold een lage verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Op basis van de boringen kan geconcludeerd worden dat in het plangebied geen veldpodzolgrond is ontwikkeld, maar dat vanwege de hoge grondwaterstand veengronden op dekzand zijn ontstaan. Het dekzand (C-horizont) is aangetroffen onder een (sub)recent ophogingspakket. In boring 1 t/m 4 is de top van de C-horizont verdwenen, maar ter plaatse van boring 5 en 6 is deze nog intact. De veenlaag, die in boring 6 is aangetroffen en de veenbrokken in boring 5 en 6 wijzen erop dat het plangebied oorspronkelijk een veengebied is geweest, net als de omgeving van het plangebied. In het plangebied is het veen (grotendeels) afgegraven, waarna het gemengde ophoogpakket is aangebracht.

Gezien de verstoring van de bodem tot grotendeels in de C-horizont, het ontbreken van een podzolbodem, de waarschijnlijke ligging binnen een veengebied en het relatief kleine dekzandkopje in het noordelijk deel van het plangebied is de kans klein dat hier archeologische vindplaatsen aanwezig zijn of bewaard zijn gebleven. Daarom worden in het plangebied geen archeologische resten verwacht en worden deze ook niet bedreigd door de geplande graafwerkzaamheden.

De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek om vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum aan te treffen, kan op basis van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek om nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen aan te treffen kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek ook naar laag worden bijgesteld. De lage archeologische verwachting uit het bureauonderzoek om nederzettingssporen uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd aan te treffen kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek worden gehandhaafd.

Onderzoek zuidelijk van de Gagelmaat

In het voorjaar van 2011 heeft Synthegra archeologisch onderzoek verricht in het deel van Landgoed Het Timmerholt dat ten zuiden van de Gagelmaat ligt (zie bijlage).

De conclusies sluiten aan op de conclusie uit 2009.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het oostelijk deel van het plangebied onderdeel is geweest van het veengebied van het beekdal van de Westerborker Stroom. Vanwege de veengroei is het plangebied geen geschikte bewoningslocatie geweest voor de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen maar hier kunnen eventueel off site sporen worden aangetroffen. Tijdens het veldwerk is een overwegend verstoorde bodem aangetroffen. Bovendien zijn geen archeologische vondsten of indicatoren gevonden, die wijzen op activiteiten uit deze periode. Daarom kan de hoge verwachting voor off site sporen uit het laat-paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen naar laag worden bijgesteld en de lage verwachting voor off site sporen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd gehandhaafd blijven.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. Het plangebied wordt gekenmerkt door een verstoorde bodem. Voor de vijf boringen met een intacte bodem geldt dat deze verspreid in het plangebied voorkomen en geïsoleerde locaties vormen. Indien daar een archeologische vindplaats aanwezig is, is de informatiewaarde waarschijnlijk gering. Deze locaties hoeven niet nader onderzocht te worden.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten tijdens de geplande werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of bij de hem vertegenwoordigende bevoegde overheid, de gemeente Midden-Drenthe.

De archeologische verwachtingswaarde is voor het hele plangebied laag. Er is op de verbeelding geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen.

3.6 Verkeer en parkeren

Het hotel met bijbehorende voorzieningen wordt ontsloten via de hoofdingang van het recreatiepark op de Gagelmaat. Voor voetgangers zijn meerdere uitgangen op het recreatieterrein aanwezig.

Parkeren

De gemeente hanteert het beleid dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het project voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de standaard kengetallen van het CROW¹. Op basis van de CROW publicatie wordt uitgegaan van de functie 'hotel' gelegen in een niet stedelijk gebied. De parkeernorm bedraagt daarbij minimaal 0,5 parkeerplaats per hotelkamer en maximaal 1,5. Uitgaande van maximaal zestig kamers resulteert dit in een parkeerbehoefte van in totaal 30 tot 90 parkeerplaatsen.

Voor de recreatiewoningen geldt een vergelijkbare norm. De parkeernorm voor 180 recreatiewoningen bedraagt dan maximaal 90-270 parkeerplaatsen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het wellnessgedeelte wordt bepaald door de norm 4-5 parkeerplaatsen per 100m² bvo of 10-12 parkeerplaatsen per 100 m² bassin. Er is ongeveer 3.000 m² bvo voor het wellnessgedeelte, het is niet bekend hoe groot het bassin gaat worden. Dit komt dan op 120-150 parkeerplaatsen.

De parkeernorm voor een congrescentrum is 6-8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Er is ongeveer 1.000 m² bvo gepland. Dit betekent 60-80 parkeerplaatsen.

De totale behoefte aan parkeerplaatsen als per functie gekeken wordt, komt daarmee tot 590. De parkeerplaatsen worden gemiddeld door twee auto's per dag gebruikt dan wel betreft het geen unieke bezoekers. Het aantal benodigde parkeerplaatsen komt dan uit op 295 parkeerplaatsen.

Binnen de studie naar de landschappelijke inpassing is het onderdeel parkeren ook meegenomen (zie bijlage). Hieruit blijkt dat langs de Gagelmaat ofwel geconcentreerd aan de oostzijde van het park voldoende ruimte is om de parkeerplaatsen te realiseren. Hoe het parkeren uiteindelijk vormgegeven wordt, is een uitvoeringsaspect en komt in een latere fase aan de orde.

¹ CROW publicatie 182, 'parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering', 2008.

Verkeer

Het verkeer uit het plangebied rijdt via de Gagelmaat naar de Elperweg (N374).

Van de Gagelmaat zijn geen verkeersgegevens voorhanden.

In de nieuwe situatie worden maximaal 2.150 motorvoertuigen per etmaal verwacht (zie paragraaf 3.2.2). 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.

De capaciteit van de Gagelmaat en de achterliggende provinciale weg Elperweg (N374) zijn voldoende om de verkeersafwikkeling van het plan te verzorgen. Op basis van de verwachte etmaalintensiteit met plan en de capaciteit van de weg zijn er geen problemen te verwachten voor de ontsluiting van dit plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

De mogelijkheden die met voorliggend bestemmingsplan worden vastgelegd, worden op particulier initiatief gerealiseerd. Voor de gemeente zijn hier geen kosten aan verbonden. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Aangetoond is dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het bedrijfsplan is een vertrouwelijke bijlage bij het bestemmingsplan.

De gemeente sluit met de initiatiefnemer een exploitatie- en planschadeovereenkomst.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde doelen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent voor het overgrote deel de bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie 2.

Binnen de bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie 2 wordt er in hoofdzaak ruimte geboden voor recreatiewoningen. Daarnaast is het realiseren van een voorzieningengebouw met onder andere wellnessfaciliteiten, congresfaciliteiten, een hotel en restaurants mogelijk. Zo ontstaat er een brede mogelijkheid voor diverse recreatieve functies, de ondernemer kan inspelen op de marktomstandigheden.

Daarnaast is in de bestemming Recreatie – verblijfsrecreatie 2 aangegeven dat de gronden tevens bedoeld zijn voor groenvoorzieningen, spelvoorzieningen en water. Op deze manier kan water worden gerealiseerd waarbij aansluiting wordt gezocht op omliggende bestaande wateren. Daarbij kan de landschappelijke inpassing door singels aan de buitenranden een plek krijgen.

‘Specifieke bouwaanduiding-1’ en ‘specifieke bouwaanduiding-2’ geven de mogelijke locaties aan voor het nieuwe voorzieningengebouw. In één van de aanduidingsvlakken is realisering toegestaan. Binnen het aanduidingsvlak is het terrein vrij in te delen zoals de recreatieondernemer wenst.

Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk geschakelde recreatiewoningen te realiseren. Voorwaarde hierbij is onder andere dat de recreatiewoningen bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Hier onder verstaan wij het door middel van een bedrijf beheeren en/of exploiteren van recreatiewoningen alsmede het beheer van het park ten behoeve van recreatiewoningen die in particulier eigendom zijn.

De Gagelmaat en het doorgaande fietspad aan de westzijde van het plangebied hebben de bestemming Verkeer. Ook het parkeren is in deze bestemming mogelijk.

Landgoed Het Timmerholt ligt onder invloed van de zone van de radiotelescoop gelegen in boswachterij Hooghalen. Daarom is er een aanduiding opgenomen ‘vrijwaringszone radiotelescoop’. In de regels is opgenomen dat omtrent de mogelijke storingsgevolgen bij het vergunning verlenen, dan wel het toestemming verlenen vooraf overleg worden gepleegd met de Stichting ASTRON teneinde een zoveel mogelijk ongestoord functioneren van de observatieposten te kunnen bewerkstelligen.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

In deze paragraaf worden de uitkomsten van de procedure verwerkt.

5.1 Advies instanties

Op 15 juli 2011 heeft gemeente Midden-Drenthe een verzoek om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening uitgedaan naar diverse instanties. Er zijn reacties binnengekomen van Inspectie VROM, provincie Drenthe en Waterschap Reest en Wieden. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de reacties en wordt aangegeven hoe dit verwerkt wordt in het bestemmingsplan. De reacties zijn opgenomen in de bijlage.

5.1.1 Provincie Drenthe

De provincie geeft in haar reactie d.d. 13 september 2011 aan dat de volgende aspecten van provinciaal belang zijn: water, archeologie, landschap en bodem. De provinciale belangen landschap en bodem is goed verwerkt. De belangen water en archeologie nog onvoldoende.

In de Provinciale Omgevingsverordening is vastgelegd dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gebieden die op kaart 9 (Oppervlaktewater) als “beekdal” zijn aangeduid, niet in nieuwe kapitaalintensieve functies voorziet. Hiervan kan worden afgeweken indien voldaan wordt aan vier voorwaarden, zoals genoemd in de omgevingsverordening. De provincie geeft aan dat op dit moment onvoldoende gemotiveerd is waarom dit artikel 3.36 lid 2 van toepassing zou zijn op het bestemmingsplan.

De toelichting, regels en verbeelding voor het onderdeel archeologie zijn niet in overeenstemming met elkaar. Hierdoor zijn de archeologische waarden binnen het plangebied onvoldoende beschermd. Daarnaast dient aangegeven te worden dat toevalsvondsten gemeld moeten worden bij de provinciaal archeoloog in plaats van bij de Minister van OCW, zoals vermeld in de tekst.

Het verkennend bodemonderzoek uit 2009 was niet bijgevoegd bij de bijlagen. Daarnaast het verzoek om contact op te nemen met de provincie, indien bij de ontmanteling/graafwerkzaamheden toch bodemverontreiniging/bodemvreemd materiaal wordt aangetroffen.

Reactie

Verschillende beleidskaarten geven een ander beeld van de situering van het beekdal. Daardoor is dit aspect abusievelijk niet meegenomen. Doorvoeren van de vernieuwing van het centrumgebouw van het Timmerholt kent een zwaarwegend maatschappelijk belang. Om een goede exploitatie van het recreatiepark mogelijk te maken, is een aanpassing van de voorzieningen en inrichting noodzakelijk. In de huidige situatie voldoet het park niet aan de eisen van deze tijd. Met de vernieuwing van het centrumgebouw wordt de werkgelegenheid in het park fors uitgebreid. De toelichting wordt op dit punt aangevuld.

Het archeologisch onderzoek dat verricht is in het kader van de planvorming geeft aanleiding om de verwachtingswaarde voor archeologie bij te stellen naar laag. De verbeelding geeft een dubbelbestemming weer 'waarde - archeologie 2'. De verbeelding wordt in overeenstemming gebracht met de toelichting en regels.

Tekstuele aanpassingen worden verwerkt.

5.1.2 VROM-inspectie

In de brief van 26 mei 2009 aan alle gemeenten heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid gemeente altijd overleg moeten voeren met het Rijk. In de reactie van de VROM-inspectie gaat zij in op het nationaal belang nummer 21: Toeristisch-recreatieve voorzieningen. Daarbij geeft de inspectie wel aan dat inmiddels de ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld door het kabinet. Hierin is aangegeven dat het rijk meer ruimte wil geven aan andere overheden en aan burgers. De structuurvisie is nog niet vastgesteld door de Tweede Kamer, en daarmee nog niet definitief. Het genoemde nationaal belang zal vermoedelijk verdwijnen.

Nationaal belang 21 stelt dat gemeenten in de regels van hun bestemmingsplannen de eis van bedrijfsmatige exploitatie moeten opnemen, naast de bestemming recreatie, om zo de bedrijfsmatige exploitatie te verzekeren. In de toelichting is reeds opgenomen dat er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie, in de regels is dit niet opgenomen. De VROM-inspectie doet het verzoek de bedrijfsmatige exploitatie alsnog in de regels op te nemen.

Reactie

In de regels is aansluiting gezocht bij de regels in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe. Het is niet wenselijk om op dit aspect af te wijken van de overige recreatieparken in de gemeente. Voor de geschakelde recreatiewoning is in de regels de eis opgenomen dat er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie. De overige regels worden niet aangepast conform het bestemmingsplan buitengebied.

5.1.3 Waterschap Reest en Wieden

Het waterschap Reest en Wieden geeft in haar reactie d.d. 30 augustus 2011 aan op dit moment geen wateradvies te kunnen geven omdat de consequenties voor het waterpeil nog onvoldoende inzichtelijk zijn gemaakt.

De geplande ontwikkeling houdt rekening met een toename van het areaal oppervlaktewater (aantal hectare). Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de gevolgen van de peilstijging/ -daling. Onduidelijk is ook of er invloed op de omgeving is.

Gezien de omvang van het project en de complexiteit van het oppervlaktewatersysteem adviseert het waterschap om dit nader te beschouwen.

Reactie

Er is naar aanleiding van deze reactie van het waterschap een hydrologisch onderzoek uitgezet om de gevolgen van de globale plannen voor de waterhuishouding in beeld te brengen. De conclusies van het onderzoek zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. In de regels van dit bestemmingsplan wordt ruimte opgenomen voor waterberging. In december 2011 en op 10 juli 2012 hebben gesprekken met het waterschap plaatsgevonden om de resultaten van het onderzoek te bespreken en de vertaling in het bestemmingsplan af te stemmen.

5.2 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Het Timmerholt te Westerbork' met ingang van donderdag 26 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Er zijn in totaal acht zienswijzen ingediend. Een aantal hiervan heeft geleid tot verduidelijking van de toelichting. In de apart opgestelde zienswijzennota wordt hier op ingegaan.