

Aan de gemeenteraad

Verzenddatum:

Raadsvergadering: 13 december 2012

Agendapunt:

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Landgoed Het Timmerholt te Westerbork'

Behandelend ambtenaar: Tiny van Hoek

Telefoon: 409

E-mailadres: t.vanhoek@middendrenthe.nl

Portefeuillehouder: J. Pit

Programma('s)

- ☐ Burger en bestuur
- ☐ Werk
- ☐ Veiligheid
- ☐ Onderwijs en jeugd
- ☒ Bouwen, wonen en milieu
- ☐ Openbare ruimte
- ☐ Vrije tijd
- ☐ Zorg en welzijn
- ☐ Algemene middelen

Voorstel:

De gemeenteraad besluit:

1. het bestemmingsplan "Landgoed Het Timmerholt te Westerbork" met IMRO-code NL.IMRO.1731.Gagelmaat4WB-VST1 vast te stellen, daarbij betreffend de bijbehorende nota van zienswijzen;
2. het vastgestelde bestemmingsplan bekend te maken en ter inzage te leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting:

Recreatiepark Landgoed Het Timmerholt aan de Gagelmaat in Westerbork wil een duurzame exploitatie voor de toekomst mogelijk maken door de bouw van een nieuw centrumgebouw, uitgebreid met een hotel-, wellness- en congresfunctie. Daarmee wordt ingespeeld op landelijke trends en wordt een sterkere profilering van het park mogelijk. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.

Het ontwerpbestemmingsplan hiervoor heeft vanaf 26 juli 2012 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de nota van zienswijzen. De zienswijzen geven geen aanleiding het plan te wijzigen.

1. Onderwerp

Recreatiepark Het Timmerholt aan de Gagelmaat in Westerbork is opgericht in de jaren '70. Sinds 2003 wordt de naam 'Landgoed Het Timmerholt' gevoerd. Sinds die tijd is een gedeelte van de gronden in eigendom bij Vector Vastgoed of aan haar verbonden BV's. Het overige deel is in eigendom bij Stichting Vakantiecentrum Het Timmerholt. De eigenaren van Vector Vastgoed hebben door een juridische constructie (cessie) de financiële zeggenschap over deze Stichting en kunnen dus de ontwikkeling van het recreatiepark bepalen.

Vector Vastgoed heeft de wens tot een goede exploitatie van het recreatiepark te komen. Het is uiteindelijk de bedoeling dat de exploitatie wordt overgedragen aan een sterke maatschappij of keten. Deze wil echter pas instappen wanneer de ruimtelijke procedures zijn afgerond. Daarom heeft Vector Vastgoed een bestemmingsplan bij de gemeente ingediend.

Om een duurzame exploitatie van het recreatiepark mogelijk te maken, is een aanpassing van de voorzieningen en inrichting noodzakelijk. Uit een SWOT-analyse is naar voren gekomen dat er te weinig beleving is en een te beperkt, deels verouderd aanbod. Hier staan sterke punten tegenover: natuur, water en grote recreatiewoningen. Op deze sterke punten wordt ingezet en daarnaast wordt een plan ontwikkeld om de zwakke punten in sterke punten om te buigen.

Er is een plan ontwikkeld genaamd Xensa. Ingezet wordt op beleven, verkennen en rust in combinatie met water. 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.

Op het zuidelijk gelegen terrein wil men 180 recreatiewoningen rond waterpartijen ontwikkelen. Dit is reeds mogelijk op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe.

Het is de bedoeling de centrumvoorzieningen te verplaatsen naar het zuidelijk gelegen terrein. Daar moet een gebouw van ongeveer 5.500 m² gerealiseerd worden ten behoeve van:

- één viersterren hotel met maximaal 60 kamers en openbare restaurants
- detailhandel ten behoeve van de recreatiefunctie
- overdekte sport- en spelvoorzieningen, waaronder een zwembad, wellness en fitnessvoorzieningen
- vergaderfaciliteiten

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 wil inspelen op deze trends. 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.

Indien voor het plan ten zuiden van de Gagelmaat geen investeerder te vinden is, zal het hotel in een afgeslankte vorm op de plaats van het huidige centrumgebouw ten noorden van de Gagelmaat gebouwd worden. Het hotel is zelfstandig te exploiteren, maar het heeft de voorkeur dat de nog te zoeken exploitant voor het hotel ook de rest van het

recreatiepark zal exploiteren.

2. Voorstel

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het hotel met de functies zoals hierboven genoemd (dat wil zeggen het centrumgebouw) mogelijk gemaakt. Tevens wordt een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. De oppervlakte van het centrumgebouw wordt beperkt tot 5.500 m². Er wordt enige flexibiliteit opgenomen: het centrumgebouw mag ten noorden of ten zuiden van de Gagelmaat gebouwd worden. Het gebouw zal 11 meter hoog zijn, met een accent van 15 meter.

Een paar onderwerpen moeten in het bijzonder aangestipt worden:

Landschappelijke inpassing

In overleg met de gemeentelijk dorpsbouwmeester en is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Rond het recreatiepark zal een groene buffer aangelegd worden. In het recreatiepark worden de singelstructuren van het beekdal versterkt. De uitvoering van het inpassingsplan wordt verzekerd in een met Vector Vastgoed gesloten overeenkomst. Het inpassingsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Vrijstaande bijgebouwen bij recreatiewoningen

In het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat bij recreatiewoningen een vrijstaand bijgebouw mag komen. Vector Vastgoed wil deze mogelijkheid voor Het Timmerholt schrappen. Dit omdat vrijstaande bijgebouwen kunnen leiden tot verrommeling. Binnen de recreatiewoningen zal een inpandig bijgebouw worden gebouwd. Het schrappen van de vrijstaande bijgebouwen past binnen de visie voor dit park dat alle woningen, ongeacht wie de eigenaar wordt, verhuurd moeten worden. Er zijn dus geen individuen, er wordt gestreefd naar eenheid. Het niet mogelijk maken van vrijstaande bijgebouwen op dit park past derhalve binnen een goede ruimtelijke ordening.

Economische uitvoerbaarheid

Vector Vastgoed heeft vertrouwelijk een bedrijfsplan overgelegd. Hierbij zit een begroting die, na een nadere toelichting van Vector Vastgoed, goed te volgen is. Uiteraard kan slechts een inschatting gemaakt worden van de economische haalbaarheid aangezien de exacte uitvoering van de plannen sterk afhankelijk is van de investeerder/ontwikkelaar partij. Er is wel belangstelling van investeerders, maar zoals gezegd willen deze pas instappen nadat de ruimtelijke procedures afgerond zijn. Mocht het noodzakelijk blijken, dan is afslanking van de plannen of fasering mogelijk.

Voor het afwentelen van planschade- en exploitatiekosten is een overeenkomst met Vector Vastgoed gesloten. Het project is voor de gemeente kostenneutraal. Gelet hierop is er in dit geval geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen.

Zienswijzen

Er zijn acht zienswijzen ingediend, waarvan zeven ontvankelijk zijn. Wij hebben deze besproken in de bijgevoegde nota van zienswijzen. De belangrijkste punten gaan over het voorstel van parkeren langs de Gagelmaat, over verkeersveiligheid, over de vrees voor het verdwijnen van rust en over de vraag of er wel voldoende markt is voor de uitbreidingen. Hierop hebben wij de volgende reacties gegeven:

Parkeren

Binnen het landschappelijk inpassingsplan is ook het parkeren meegenomen. Dit is gedaan op verzoek van de gemeente, om aan de omgeving aan te kunnen geven in

welke richting Vector Vastgoed denkt bij de uitvoering van de plannen. Uitgewerkt is dat langs de Gagelmaat voldoende ruimte is om de parkeerplaatsen te realiseren. Dit is door de indieners van de zienswijzen opgevat als een vaststaande ontwikkeling. Echter, 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. Voor de duidelijkheid is dit in de toelichting bij het bestemmingsplan aangepast.

Verkeersaantrekkende werking

Berekend is dat het hotel ongeveer 1.000 motorvoertuigen per etmaal zal genereren. De indieners van de zienswijzen vrezen dat de Gagelmaat dat niet aan kan. De Gagelmaat is weliswaar te typeren als een erftoegangsweg, maar kan deze verkeersintensiteit wel aan. De weg is breed genoeg, de bermen zijn breed genoeg om uit te wijken, er kan niet hard gereden worden.

Het verdwijnen van rust

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.

Markt

Zoals gezegd is in het rapport 'Vrijtijdseconomie, feiten en cijfers 2012' te lezen dat het aantal hotelovernachtingen in Drenthe een stijgende lijn vertoont. Daarbij is er vraag naar kwalitatief hoogwaardige voorzieningen met wellnessfaciliteiten. Eén en ander is verwoord in het bijgevoegde bedrijfsplan dat vanwege marktoverwegingen vertrouwelijk is.

Wij stellen u dan ook voor het bestemmingsplan vast te stellen.

3. Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal **na twee weken** gepubliceerd worden in de Krant van Midden-Drenthe, in de Staatscourant en op de website ruimtelijkeplannen.nl. Het zal worden gemaild aan de betrokken (overheids)instanties en aan de initiatiefnemer. De indieners van de zienswijzen zullen een kennisgeving van het vaststellingsbesluit ontvangen. Vervolgens zal het bestemmingsplan zes weken ter inzage liggen ten behoeve van eventueel beroep.

Stukken ter inzage:

- **Bestemmingsplan**
- **Zienswijzen met zienswijzenverslag**
- **Raadsbesluit**

Burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe,

de secretaris,

de burgemeester,

mr. T. Stelpstra

J. Broertjes

Advies raadscommissie: