



Inhoud

VOORWOORD	6
1. INLEIDING	7
2. DOEL EN STATUS VAN HET PUBLIEK PROGRAMMA VAN EISEN	8
Doel	8
Het instrument om dit te bereiken	8
Status van het programma	8
Wijze van totstandkoming	8
3. LIGGING EN IDENTITEIT VAN HET MMC DONDEREN	10
Ligging en oppervlaktes	10
Bunkercomplex	10
Identiteit van het complex	11
Kenmerken en kwaliteiten	11
4. NAAR DE NIEUWE BESTEMMING	12
Schetsschuit	12
Ruimtelijke kaders gemeenten en provincie Drenthe	12
Scenario's	12
Ambtelijk overleg	13
Bestuurlijke overleg	13
Huidige bestemming	13
Kaders op basis van regelgeving en nader onderzoek	15
RACM - Cultuurhistorische waardestelling	15
Natuuronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet & Nee, tenzij-toets	15
Milieuaspecten	16
5. ONTWIKKELINGSVISIE	17
Ruimtelijke programma van eisen	17
Deelgebieden	18
Deelgebied 1: Noordelijk bosgebied	18
Deelgebied 2: Bunkerterein	18
Functioneel programma van eisen	18
Uitgangspunten	19
Vereisten	19

COLOFON

Dit is een uitgave van Dienst
Landelijk Gebied ©2010

Auteur/samensteller

Alfred Dreijer i.s.m.
Gemeente Noordenveld en
Gemeente Tynaarlo

Fotografie en beeld

Bas van de Wetering
Lydia Langhout
Jannes de Vries
Martin van Dijken

Alfred Dreijer

Grafisch ontwerp

Barbara Peerdeman

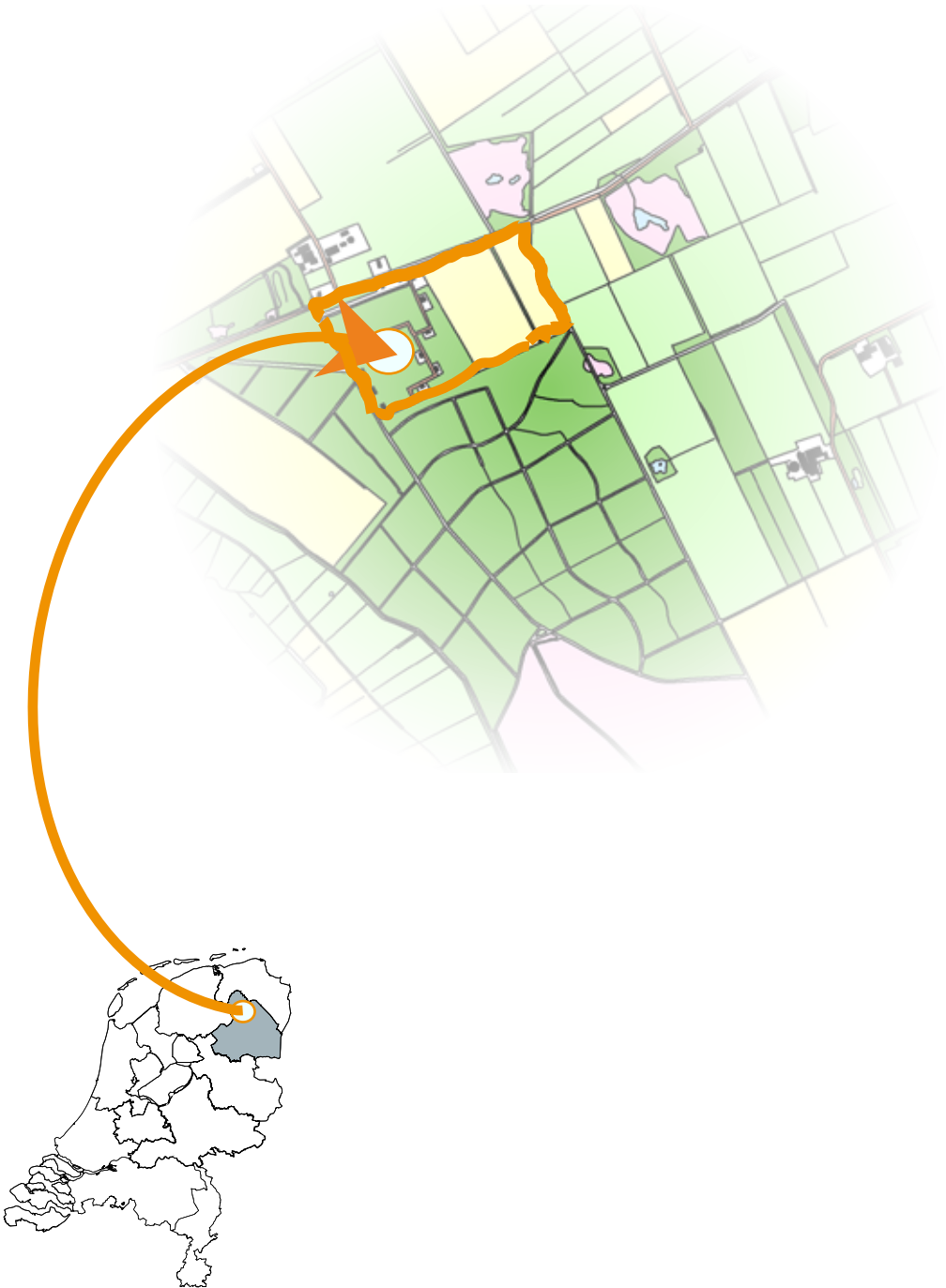
DTP

René Kemper

Druk:

Kaartondergronden

Bas van de Wetering
luchtfoto 2006:
copyright DKLN
Eurosense B.V. Breda





Hooge Veld

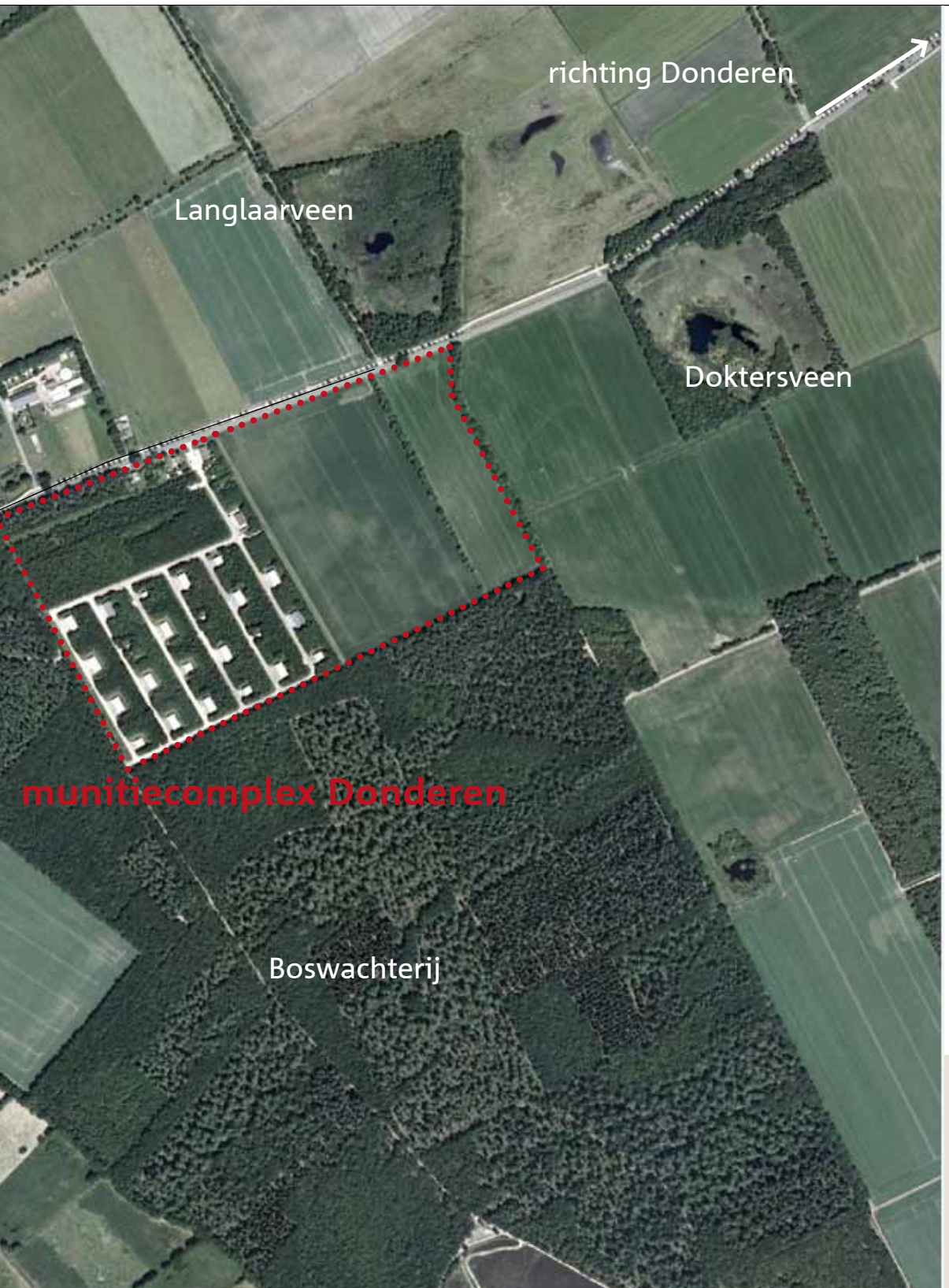
Norgeweg

Oostervoortsche Diep

Peester maden

richting Norg





VOORWOORD

Met dit programma willen we aangeven welke ambities en mogelijkheden er zijn voor het Munitie Magazijnen Complex Donderen (MMC Donderen). Het geeft de kaders weer wat op het complex mag en kan worden ontwikkeld. Wij hopen dat marktpartijen zich uitgedaagd voelen om met een goed plan voor het complex te komen. Dit programma van eisen zal door de ontwikkelaar gebruikt moeten worden als input voor de bestemmingswijziging van het complex naar "Kunstlandgoed".

Project Ontwikkeling Militaire Terreinen

In 2004 heeft De Dienst Landelijk Gebied (DLG) van het ministerie van LNV de opdracht gekregen om, in nauwe samenwerking met Rijks Vastgoed en Ontwikkelbedrijf (RVOB, voorheen Domeinen), voor 53 overtollig geworden militaire terreinen (in totaal 2100 ha) een nieuwe bestemming te vinden. Per terrein zoeken provincies, gemeenten, andere betrokkenen en DLG naar een bestemming die het beste bij het gebied past. De meeste terreinen liggen binnen de Ecologische Hoofdstructuur en krijgen daarom 'groene functies' als natuur en recreatie. DLG en RVOB willen de kosten voor sloop beperken en monumentale gebouwen behouden.

Met de opbrengsten uit de terreinen die geschikt zijn voor nieuwe 'rode functies' wordt de realisatie van de groene functies en het behoud van monumenten gefinancierd. Voorbeelden van rode functies zijn woningbouw, bedrijventerrein, landgoederen of culturele evenementen. DLG heeft de kennis en middelen om als publieke partner te kunnen investeren in vastgoed in landelijk gebied, ook bij



'rood-voor-groen' constructies als bij de ontwikkeling van militaire terreinen. Zodra de planvorming en de inrichting van de terreinen ver genoeg is gevorderd, draagt DLG ze over aan een nieuwe eigenaar.

Kijk ook op onze website:
www.ontwikkelingmilitaireterreinen.nl



1 INLEIDING

Aanleiding

Het militaire complex MMC Donderen maakt deel uit van 53 defensie terreinen in heel Nederland die door inkrimping en herstructurering van de Nederlandse krijgsmacht overtollig zijn geworden. Deze 53 terreinen variëren van traditionele oefenterreinen, kleinere kazernecomplexen tot mobilisatiecomplexen en (munitie)magazijnencomplexen zoals Donderen.

De Dienst Landelijk Gebied heeft van het ministerie van LNV de opdracht gekregen om, samen met het RVOB, voor deze militaire terreinen een nieuwe bestemming te zoeken en de het aankoopbedrag voor deze terreinen (15 miljoen euro voor de 53 terreinen) terug te verdienen. Dit gebeurt in het Project Ontwikkeling Militaire Terreinen.

MMC Donderen grenst aan twee zijden aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De cultuurhistorische waarde van het terrein is als zeer hoog gewaardeerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (voorheen RACM). De Rijksadviseur voor het cultureel erfgoed, dhr. P. Nijhof, heeft deze waardering onderstreept en verzocht de cultuurhistorisch waardevolle structuur van het terrein te behouden.

Omdat het complex niet de monumentale status heeft gekregen is het behoud van de cultuurhistorische waarden als doelstelling van de herbestemming opgenomen.

De doelstelling van het project is daarom: behoud van cultuurhistorische waarden middels een herbestemming welke het complex behoud door gebruik.

Het programma van eisen dat als basis zal dienen voor de verkoop van het terrein is dan ook met name gericht op deze doelen. Daarnaast speelt bij de verkoop natuurlijk ook het financiële aspect een rol.

Het Publiek Programma van Eisen (PPvE) is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft het doel en de status van het publiek programma van eisen,
- hoofdstuk 3 gaat in op de unieke ligging en identiteit van het complex,
- hoofdstuk 4 beschrijft de beleidskaders en de koers waarbinnen herontwikkeling plaats moet vinden,
- hoofdstuk 5 geeft de ontwikkelvisie voor het complex weer.



2 DOEL EN STATUS VAN HET PUBLIEK PROGRAMMA VAN EISEN

Doel

Het Publiek Programma van Eisen (PPvE) beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten die vanuit publieke belangen geborgd moeten worden door een kwalitatief hoogwaardige en zorgvuldige herontwikkeling van het complex op het gebied van cultuurhistorie, landschap, natuur en, in beperkte mate, recreatie. Verder stuurt het programma in de uiteindelijke nieuwe duurzame gebruiksfunctie kunst en cultuur, die maatschappelijk gezien gewenst is en geschikt wordt geacht voor deze locatie. Op basis van dit PPE zal de nieuwe eigenaar een bestemmingsplan wijziging dienen te voeren bij de gemeenten Noordenveld en Tynaarlo.

Het instrument om dit te bereiken

Het PPvE beschrijft de publieke eisen, bijzondere randvoorwaarden en de aandachtspunten waar de verdere herontwikkeling van het complex aan moet voldoen, dan wel waar rekening mee moet worden gehouden. Naast het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen gaat het onder meer over natuur en landschappelijke inpassing, recreatieve toegankelijkheid, infrastructuur en ontsluiting. De invulling van de bunkers met een kunst en cultuurfunctie en de daarmee beoogde maatschappelijke meerwaarde wordt separaat beschreven in het functioneel programma van eisen.

Status van het programma

Het PPvE zal de basis zijn voor de openbare verkoop van het complex. Het programma geeft aan welke kwaliteiten en eisen bij de herontwikkeling van het complex vanuit de publieke belangen centraal staan. De uiteindelijk borging van deze eisen zal middels vastlegging in de bestemmings-

plannen van de gemeenten Noordenveld en Tynaarlo plaatsvinden. De beide gemeenten zijn verantwoordelijk voor de borging en kunnen bij het doorlopen van de procedure afwijken van het PPE. Tevens kunnen in de procedure voor het wijzigen van de bestemming en de noodzakelijke vergunningen voor de ontwikkeling extra eisen worden gesteld.

Het document geeft geïnteresseerden inzicht in de mogelijkheden die het complex biedt en die verder uitgewerkt moeten worden door de nieuwe eigenaar in samenspraak met publieke partijen.

Wijze van totstandkoming

Het PPvE is tot stand gekomen door de waarden uit de schetsschuit, waarin vertegenwoordigers van provincie Drenthe, de gemeenten Noordenveld en Tynaarlo, Staatsbosbeheer, RACM, Drents plateau aanwezig waren,



vast te leggen in dit document. In de schetsschuit zijn de landschappelijke inpassing van het complex ten aanzien van zijn omgeving en de waarden op het complex benoemd. Op basis van deze waarden is uiteindelijk gekozen om het complex te herbestemmen tot kunstlandgoed. Het programma is voor bestuurlijke besluitvorming voorgelegd aan de colleges van Noordenveld en Tynaarlo.



3 LIGGING EN IDENTITEIT VAN HET MMC DONDEREN

Ligging en oppervlaktes

Het MMC Donderen heeft een totale opp. van 24.34.60 ha, bestaande uit 11.36.50 ha bouw-en grasland, 12.98.10 ha bunkercomplex en 2 dienstwoningen op 0.30.89 ha. Het ligt langs een provinciale weg op ca. 4 kilometer van Norg, ca. 3500 inwoners en ca. 3 kilometer van Donderen, ca. 450 inwoners. Het complex ligt op de gemeente grens van de gemeenten Tynaarlo en Noordenveld. Het bouw- en grasland en de dienstwoningen liggen in zijn geheel in de gemeente Tynaarlo. Van het bunkercomplex ligt 8.57.80 ha in de gemeente Tynaarlo en 4.40.30 ha in de gemeente Noordenveld.

Het complex grenst aan de noord- en oostzijde aan een intensief landbouwgebied met grote agrarische bedrijven. Aan de zuid- en westzijde is het complex omsloten door een bosgebied in eigendom van SBB. Aan de zuidzijde gaat dit boscomplex over in een archeologisch waardevol heideterrein; het Noordseveld. Aan de westzijde gaan de bossen over in een beekdal welke in de herinrichting Roden-Norg wordt ingericht als natuur (EHS).

Het publiek programma van eisen beschrijft enkel de herbestemming van het bunkercomplex. Het bouw en grasland behouden hun huidige agrarische functie. Het grasland ligt in het zoekgebied van een ecologische

verbindingszone en kan een natuurbestemming krijgen.

Bunkercomplex

Het bunkercomplex in een omraasterd gebied van ca. 13 ha. Op het complex staat de volgende bebouwing:

- 1 wachtgebouw van 191 m² BVO
- 1 Werkplaats van 160 m² BVO
- 14 munitiebunkers van 203 m² BVO
- 5 munitiebunkers van 99 m² BVO
- 4 munitiebunkers van 31 m² BVO
- 1 magazijn van 31 m² BVO
- 1 trafogebouw van 9 m² BVO



Een aantal van de bunkers is voorzien van een gedeeltelijke omwalling en rond alle bunkers is een bliksemafleiding geplaatst bestaande uit 4 hoge palen met daartussen gespannen draden.

Identiteit van het complex

De identiteit van het complex wordt voornamelijk bepaald door de strakke ruimtelijke structuur vanwege de manier van aanleg van de wegen en de standaardisering en de aard van de bebouwing. Helderheid en herkenbaarheid zijn basiskwaliteiten van de structuur en bebouwing van het complex.

Kenmerken en kwaliteiten

De identiteit van het gebied wordt met name bepaald door cultuurhistorische aspecten (uit Uitgangspunten voor transformatie van MOB-complexen, P. Nijhof, RACM, januari 2008):

- Afgescheiden, fysiek strak begrensde enclaves.
- Het complex is een bewust gecreëerde enclave die niet publiek toegankelijk is en wordt begrensd door groen en hekwerken en heeft één hoofdentree.
- Strakke ruimtelijke opbouw, bepaald door repeterende wegenpatronen.
- De ruimtelijke opbouw is bepaald door de logistieke eisen van aan- en afvoer van munitie.
- Vaste stramien in verhouding verkeersruimte – bebouwing – groen.
- Een beperkte variatie in de vaste stramien voor de ruimtelijke opbouw heeft geleid tot herkenbare patronen in de verhoudingen tussen structuur, verkeersruimte, gebouwen en groenstructuur.
- Losstaande gebouwen in structurerend (bos)landschap.
- De gebouwen zijn losstand, op vaste afstanden van elkaar, in een strakke ordenende structuur. De samenhang van de losse gebouwen blijkt uit het strakke structurerende landschap.

- Repetitie van een beperkt aantal typen seriematige gebouwen met beperkte individuele waarde.
- De gebouwen zijn repetitief en seriematig ontworpen binnen een beperkte typologie. De architectonische en bouwkundige waarde van de individuele gebouwen is beperkt. Details en materialisatie zijn zeer beperkt en uniform.
- Uniforme, repeterende situering en nokrichting van vierkante en rechthoekige gebouwen.
- De overwegend rechthoekige gebouwen liggen evenwijdig aan de wegen. Bij de entree is een wachtgebouw gesitueerd. Naast de entree staan de dienstwoningen.
- De bebouwing is sober en strak, overwegend van beton en/of baksteen met gestandaardiseerde constructiemethoden, details en materialen.
- De groen structuur met inlandse beplanting is sterk bepalen voor de 'natuurlijke' beleving.

In de schetsschuit zijn deze kwaliteiten vertaald in Rust, Reinheid en Regelmaat.



4 NAAR DE NIEUWE BESTEMMING

Schetsschuit

Op 18 maart j.l. is onder leiding van Wim Boetze en twee ontwerpers in twee teams geschetst aan een toekomstige bestemming van het complex. Door beide teams is behouden geschetst naar een aantal eind schetsen die allen uitgaan van het behoud van het huidige wegenpatroon en bebouwingspatroon van het huidige bunkercomplex. Er is meer een programma van eisen/kwaliteiten van het terrein opgesteld waarbinnen een toekomstige functie zal moeten passen dan een eenduidig eindbeeld.

Ruimtelijke kaders gemeenten en provincie Drenthe

Uitdrukkelijk uitgesloten door de beide gemeentes en de provincie bij de schetsschuit zijn permanente en recreatieve woningen op het terrein. Het eerste omdat beide gemeenten en de provincie Drenthe een terughoudend beleid hebben t.a.v het bouwen van woningen in het buitengebied. Recreatiewoningen zijn door beide gemeenten uitgesloten omdat beide gemeenten geconfronteerd zijn met de problematiek van permanente bewoning van recreatiewoningen en de noodzaak hierop te handhaven.

Ook een Rood-voor Rood regeling waarbij de woningen tegen bestaande dorpen Norg en Donderen gebouwd kunnen worden werden door de gemeenten uitgesloten. Bouwen bij Norg zal op een dermate grote publieke

weerstand stuiten dat de gemeente Noordenveld dit niet eens wil overwegen. Donderen heeft net in 2008 een klein uitbreidingsplan toegekend gekregen waarmee de groei van dit kleine dorp al maximaal is.

De provincie Drenthe heeft ook een bedrijvigheid uitgesloten. De provincie wil alleen nieuwe bedrijvigheid toestaan grenzend aan dorpen en steden.

Scenario's

Op basis van bovenstaande kwaliteiten en ruimtelijke kaders zijn voor het bunkercomplex van MMC Donderen drie scenario's opgesteld:

1. Crematorium.
2. Kunst en Cultuur.
3. 2 Landgoederen.



Ambtelijk overleg

Voor het maken van de beste herbestemming van het MMC Donderen heeft een ambtelijk projectgroep de verschillende scenario's beoordeeld op financiële en planologische haalbaarheid. In de projectgroep zaten vertegenwoordigers van de gemeenten Tynaarlo en Noordenveld en van de provincie Drenthe. Geen van de scenario's werd beoordeeld als een geschikte herbestemming. Wel werden nogmaals de ruimtelijke kwaliteiten door de partijen onderkend. Voor een passende herbestemming is een bestuurlijk overleg ingepland.

Bestuurlijke overleg

Op 21 september 2009 heeft Henk Koster, accountmanager Drenthe, een bestuurlijk overleg gehad met gedeputeerde Rein Muniksmä. Uit dit overleg is een door DLG en provincie gedragen scenario, een Kunstlandgoed gekomen.

Aan de voorzijde van het bunkercomplex is een bouwka-vel voor een landhuis gerealiseerd met het behoud van de huidige bunkers. De bunkers krijgen op dit landgoed de functie kunst en cultuur.

Dit scenario is op 28 september 2009 besproken met de wethouders Kemkers van de gemeenten Noordenveld en Assies van Tynaarlo. Beide wethouders kunnen instemmen met het voorgelegde scenario Kunstlandgoed en willen hun planologische medewerking verlenen aan het herbestemmen van het bunkercomplex als landgoed met de mogelijkheid tot het bouwen van een landhuis.

Huidige bestemming

De huidige bestemming van het complex is vastgelegd in de bestemmingsplannen buitengebied van de gemeenten Tynaarlo en Noordenveld. Het complex is in beide plannen bestemd als Munitiedepot. Beide gemeenten zijn bezig met de actualisering van de bestemmingsplan- nen buitengebied. Het complex behoud bij de actualise- ring van het bestemmingsplan buitengebied de huidige bestemming. Voor de herbestemming tot landgoed dient een separate bestemmingswijziging gevoerd te worden conform bestaande regelgeving. Een exploitatieplan en een planschadeovereenkomst zullen deel uitmaken van de bestemmingswijziging.

Huidige beleid op Landgoederen

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid t.a.v. Landgoederen is vastgelegd in de: Natuurschoonwet
Structuurschema Groene Ruimte (1995)
Visie Stadslandschappen (1993)

In deze beleidsstukken heeft het Rijk de volgende aspek- ten vastgelegd:

- Fiscale voordelen om landgoederen groter dan 5 ha in stand te houden.
- Het rijk stimuleert provincies en gemeenten mede- werking te verlenen voor de aanleg van landgoede- ren voor bosuitbreiding.
- Een nieuw landgoed is een nieuw te ontwikkelen en



Financiële haalbaarheid
Planologische haalbaarheid
Bestuurlijke haalbaarheid



duurzaam te beheren boscomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin één gebouw (woonhuis) van allure met daarin maximaal 3 wooneenheden. Het gebouw heeft primair een woonfunctie. De minimale omvang van de bebossing is vijf hectare. Maximaal 10% van het totale oppervlak is privé-terrein en de rest is openbaar toegankelijk. Het geheel heeft een belangrijke maatschappelijke meerwaarde.

Provinciaal beleid

De provincie Drenthe heeft het beleid t.a.v. Landgoederen vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe.

De provincie stimuleert de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, als vorm van kleinschalige nieuwe woonmilieus.

Voor nieuwe landgoederen hanteren de provincie de volgende voorwaarden:

- Het landgoed bestaat minimaal uit 5 hectare bos.
- Het landgoed is in principe openbaar toegankelijk.
- Het landgoed vormt een ecologische, economische en esthetische eenheid.
- Het landgoed past in het aanwezige landschap en houdt rekening met de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid. Provinciaal Omgevingsplan (1998)

Gemeentelijk beleid

De gemeente Tynaarlo heeft het beleid t.a.v. Landgoederen vastgelegd in de beleidsnotitie "Nieuwe Landgoederen als spiegel van de 21ste eeuw".

In deze beleidsnotitie heeft de gemeente de volgende aspecten vastgelegd:

- De gemeente wil dat landgoederen een

versterking zijn van de bestaande ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden van het gebied. Een nevenfunctie op een landgoed geen negatieve invloed hebben op deze waarden.

- Nieuw te ontwikkelen landgoederen dienen van allure te zijn met een hoge ruimtelijke kwaliteit en een hedendaags programma.
- De inzet van een erkende (landschaps)architect voor borging van kwaliteit zal een voorwaarde zijn bij herontwikkeling.
- Een landgoed moet tenminste 10 hectare groot zijn en bij voorkeur nog groter.
- Maximaal 10% van het landgoed is privé-terrein en de rest is openbaar toegankelijk.

De gemeente Noordenveld heeft het beleid t.a.v. landgoederen vastgelegd in het "Landschapsbeleidsplan Noordenveld"

In het landschapsbeleidsplan heeft de gemeente de volgende aspecten vastgelegd:

- Eén van de belangrijkste randvoorwaarden bij de realisatie van of initiatief tot een nieuw landgoed geldt, dat er duidelijk sprake moet zijn van een maatschappelijke meerwaarde. Deze meerwaarde moet vooral gezocht worden in versterking van bestaande of ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten.
- In het verlengde van de hiervoor weergegeven mogelijke meerwaarden ligt een ander belangrijk uitgangspunt: er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van het clusteringsprincipe. Dit houdt in dat de voorkeur uitgaat naar realisatie bij of binnen bepaalde (bebouwings-) structuren of patronen, zoals bij bosranden of bij afronding van nieuwbouwggebieden.
- In de gemeente Noordenveld wordt uitgegaan van minimaal 10 hectare bos voor een nieuw landgoed, vooral omdat de gemeente reeds



vele natuur- en landschapswaarden kent.

- Bebouwing op een landgoed wordt beschouwd als een complementair onderdeel van het geheel; nieuwbouw moet met andere woorden beslist niet worden beschouwd als een uitgangspunt voor ontwikkeling.

Kaders op basis van regelgeving en nader onderzoek

De wensen en eisen vanuit het beleid zijn niet de enige sturende randvoorwaarden voor de herontwikkeling. Het complex zelf kent ook (fysieke) beperkingen en mogelijkheden, al dan niet voortvloeiend uit bestaande wet- en regelgeving op het gebied van onder meer ecologie, cultuurhistorie, milieu, verkeer en gebruiksdruk. Voor een deel gaat het om bestaande informatie, voor een deel is aanvullend onderzoek verricht. Volstaan wordt met de samenvatting van de belangrijkste informatie.

RACM - Cultuurhistorische waardestelling

De cultuurhistorische waarde van het terrein is bepaald door het RACM in het 'Categoriaal onderzoek Wederopbouw 1940–1965' (2007).

De waardering van het complex is als volgt:

- Zeer gaaf complex met regelmatige structuur uit een relatief late periode (1960)
- Stedenbouwkundige/ensemble waarde: maximaal
- Gaafheid/herkenbaarheid: maximaal
- Zeldzaamheid: maximaal
- Waardering: 9

Her RACM heeft te kennen gegeven dat met het behoud van de kenmerkende structuren de aanwezige cultuurhistorische waarde behouden blijft.

Natuuronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet & Nee, tenzij-toets

Het complex grenst grotendeels aan de Ecologische Hoofdstructuur. In opdracht van DLG is in 2009 een natuuronderzoek gestart uitgevoerd conform de Flora- en faunawet. Medio 2010 is dit rapport gereed. In de huidige concept rapportage is de vleermuis de enige soort waarmee conflicten kunnen ontstaan bij de herontwikkeling van het complex. Bij de sloop van bunkers of intensief gebruik zullen deze negatieve effecten weggenomen moeten worden middels mitigatie. Het inrichten van een vleermuisenkamer of vleermuisenkasten zijn hier een voorbeelden van.



Milieuaspecten

Op het terrein is onderzoek gedaan naar diverse milieuaspecten, enkele belangrijke aspecten hieruit zijn:

Stralingsonderzoek

Op 26 augustus is door de Stralingsbeschermingdienst een onderzoek ingesteld naar de aanwezigheid van kernmaterieel en waarschuwingssymbolen ioniserende straling. Bij dit onderzoek zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Asbest

Uit een in opdracht van de DVD Noord uitgevoerde asbestinventarisatie is gebleken dat op het object op een aantal plaatsen asbest is aangetroffen. Het betreft de CV installatie en een kachel. Het betreft geen vindplaatsen die een urgente sanering vereisen.

Bodemonderzoek

In opdracht van de DVD Noord is door het bureau Tauw achtereenvolgens een verkennend bodemonderzoek en een actualiserend grondwateronderzoek uitgevoerd. Op het terrein zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten EOX aangetroffen evenals sterk verhoogde gehalten aan zink, nikkel en Pak. Daarnaast is er sprake van verhoogde concentraties aan arseen, zink en minerale olie. Deze resultaten hebben aanleiding gegeven tot actualiserend vervolgonderzoek van het grondwater. Tijdens dit onderzoek zijn opnieuw verhoogde concentraties gemeten. Deze concentraties lagen over het algemeen onder de streefwaarde of het toetsingscriterium.. Uitzondering daarop waren bicarbonaat en ijzer. De overschrijdingen waren echter niet van dien aard dat nader onderzoek of sanering is aanbevolen omdat de aangetroffen overschrijding niet belemmerend zijn voor de herontwikkeling.

Nutsvoorzieningen

- Alle gebouwen op het terrein zijn voorzien van elektra
- Het wachtgebouw en het onderhoudsgebouw zijn voorzien van stromend water
- In het wachtgebouw is een combiketel geplaatst die het wachtgebouw en het onderhoudsgebouw verwarmd.



5 ONTWIKKELINGSVISIE

Uitgangspunten ontwikkelingsvisie: behouden van de koude oorlog karakter, behouden van natuurwaarden en nieuwe gebruiksfunctie met maatschappelijke meerwaarde.

Op basis van de schetsschuit, de overleggen met provincie, gemeenten en de adviezen van staatsbosbeheer en het DPG is een ontwikkelingsvisie gemaakt.

Bij de herontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende algemene uitgangspunten:

1. Het behoud van het cultureel militair erfgoed staat centraal in de herontwikkeling. Dat betekent dat de cultuurhistorische structuur bestaande uit het wegenpatroon en bebouwingspatroon behouden moet worden,
2. Het terrein grenst aan de EHS, behouden van de huidige natuurwaarden en een goede inpassing van nieuwe gebruiksfuncties binnen het complex en met de omgeving worden belangrijk geacht,
3. Her terrein wordt grotendeel toegankelijk en opengesteld,
4. Op het terrein mag 1 landhuis met 1 wooneenheid gebouwd worden in het noordelijke bosgebied,
5. In het geval dat herbouw van bunkers gewenst is: vindt de herbouw plaats in het huidige stramien waarbij de gebouwen een gelijke nokhoogte krijgen als huidige bunkers en m2 en m3 bebouwing gelijk blijven,
6. Het landgoed wordt als één samenhangend geheel van landhuis, bosgebied en bunkers ontwikkeld, beheerd en behouden,

7. De bijbehorende bouw- en architectuuropgave, inclusief de gebruikte materialen, vormen daarmee een uitdaging in het vinden van een balans tussen zichtbaarheid (van het oude) en camouflage (van het nieuwe). Het is de uitdaging eigentijds te bouwen geïnspireerd op het verleden met toekomstgerichte functies.

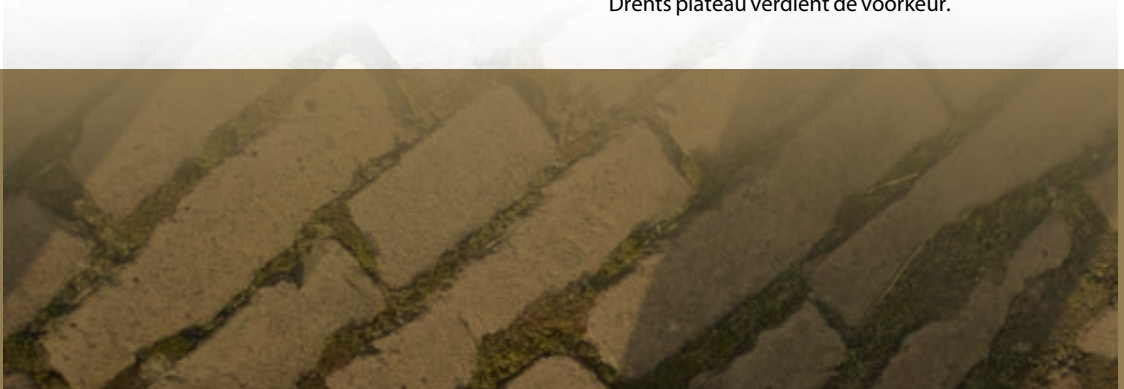
Ruimtelijke programma van eisen

Ruimtelijke keuzes: drie hoofdopgaven

Op basis van de overleggen met partijen en aanvullend onderzoek is door DLG een ruimtelijke uitwerking gegeven aan de algemene uitgangspunten. Dit heeft geresulteerd in onderstaande drie hoofdopgaven:

Behoud militair erfgoed:

- Behouden van de zichtbaarheid van het wegenpatroon.
- Behouden van zichtbaarheid van bebouwingspatroon.
- Voor nieuwbouw en verbouw zal een "cultuurhistorisch" beeldkwaliteitplan moeten worden opgesteld. Het opstellen van dit plan in samenspraak met RCE en Drents plateau verdient de voorkeur.



Behoud natuurwaarden:

- Behoud van inlandse beplanting.
- Landschappelijke inpassing complex in zijn omgeving.

Ontwikkelen van maatschappelijk meerwaarde terrein:

1. Openstelling 90% van het terrein.
2. Kunst-en cultuurfunctie op het terrein.
3. Bij de ontwikkeling en beheer van het landgoed duurzaamheid in materiaal gebruik en energieverbruik na steven.

Deelgebieden

Het kunstlandgoed dient als één geheel ontwikkeld en beheerd te worden door de nieuwe eigenaar. Op het landgoed zijn echter twee stedenbouwkundige deelgebieden te onderscheiden. Op deze deelgebieden hebben een verschillende ontwikkelvisie en worden derhalve separaat uitgewerkt. De te onderscheiden deelgebieden zijn:

1. Het langs de weg gelegen bosgebied, bouwlocatie landhuis; Noordelijk bosgebied .
2. Het achterterrein bebouwd met bunkers; Bunkerterrein.

Deelgebied 1: Noordelijk bosgebied

Ontwikkelvisie wordt gerealiseerd door:

Bebouwing

- In bosgebied mag 1 landhuis worden gebouwd met in achtneming gemeentelijk en provinciaal landgoedenbeleid.
- Het landhuis sluit aan bij de specifieke kenmerken van het terrein (militair/strak) en ondersteund de huidige kwaliteit.

Infrastructuur

- Ten behoeve van de ontsluiting van het landhuis direct op de Donderseweg mag een extra toegang worden aangelegd.

Terreininrichting

- Maximaal 5000 m2 bos mag gekapt worden t.b.v. bouw landhuis.
- Overige bos blijft behouden.
- Oppervlakte te kappen bos dient gecompenseerd te worden conform de boswet op het terrein of alternatieve locatie.

Deelgebied 2: Bunkerterrein**Bebouwing**

- Bunkers kunnen allemaal of gedeeltelijk gesloopt, behouden of herbouwd worden.
- Bij sloop kan herbouw plaatsvinden met een gelijke nokhoogte, dakhelling, m2 en m3 in een gelijk stramien als huidige bunkers.
- Bij herbouw vindt geen historisering plaats maar wordt gebouwd in een nieuwe stijl welke de specifieke kenmerken van het terrein ondersteunen.

Infrastructuur

- De huidige wegeenstructuur blijft herkenbaar.

Terreininrichting

- Maximaal 1 hectare beplanting mag gekapt worden t.b.v. landgoed ontwikkeling.
- Oppervlakte te kappen beplanting dient gecompenseerd te worden conform de boswet op het terrein of alternatieve locatie.
- Overige beplanting bestaande uit inlandse houtopstanden blijven gehandhaafd.
- Grondwallen rond bunkers blijven behouden.
- Op terrein wordt parkeervoorziening aangelegd voor bezoekers.

**Stedenbouwkundige deelgebieden**

- = Landgoed
- = Noordelijk bosgebied
- = Bunkerterrein

Functioneel programma van eisen

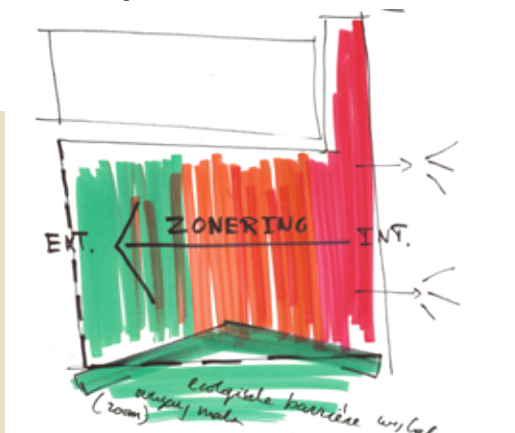
Het functioneel programma van eisen beschrijft de uitgangspunten eisen aan de mogelijke functies die passen binnen de herontwikkeling naar Kunstlandgoed. Met het functioneel programma van eisen wordt voorgestaan om de maatschappelijk meerwaarde van het terrein te verhogen. Het functioneel programma maakt onlosmakelijk deel uit van het ruimtelijk programma.

Uitgangspunten

Met de herbestemming naar Kunstlandgoed wordt het behoud van de het militair erfgoed en huidige natuurwaarden voorgestaan door de bunkers een nieuwe functie te geven, behoud door gebruik. Daarnaast zijn de unieke ligging grenzend aan een cultuur historisch waardevol bos-en heideterrein belangrijke afwegingscriteria geweest om het complex te herbestemmen tot Kunstlandgoed.

De functie kunst en cultuur als drager voor het behoud van het complex zijn de volgende specifieke uitgangspunten van belang:

- Bunkers en landhuis mogen gebruikt worden t.b.v. kunst en cultuur in brede zin. Hier vallen onder:
 - o atelier
 - o oefenruimte
 - o expositieruimte
 - o opslag
 - o werkplaats t.b.v. kunstfunctie
 - o kantoren t.b.v. kunstfunctie
 - o leslokalen t.b.v. kunstfunctie
 - o kleinschalige gastenverblijven t.b.v. kunstfunctie
 - o kleinschalige Artists in residence
- Diverse van bovengenoemde functies kunnen alleen plaatsvinden na verbouw of herbouw van de aanwezige bunkers.



- Het aantal kantoren, gastenverblijven en Artist in residence zal in omvang moeten passen bij de overige kunstfuncties en dienstbaar moeten zijn aan de kunstfunctie in de andere gebouwen op het complex.
- In de gastenverblijven en Artist in residence is permanente en semi-permanente bewoning uitgesloten.
- Koppeling van de gastenverblijven en Artist in residence aan het hoofdgebouw heeft de voorkeur.
- Intensiviteit van gebruiksfunctie neemt af van oost naar west.
- Op het terrein kunnen evenementen in het kader van kunst en cultuur worden gehouden. Op basis van de toekomstige inrichting en gebruik zal de omvang van de evenementen worden bepaald.

Vereisten

Het functioneel programma moet in samenhang met het ruimtelijk programma ontwikkeld worden en moet de identiteit van het ensemble versterken.

- De cultuurhistorie van de plek dient herkenbaar terug te komen en geïntegreerd te zijn in de plannen voor herontwikkeling.
- De schaal, omvang en intensiteit van het functioneel programma moet in overeenstemming zijn met de aanwezige waarden in het gebied en passend in het gebied.
- Verkaveling, fysieke opdeling, afscheiding van het bunkerterrein niet toegestaan.
- (gedeeltelijke) afscheiding van het terrein kan uitsluitend indien dit niet ten koste gaat van de openbaarheid, natuur (bijv. verspreiding van dieren) en het karakter van het terrein.
- Functies en activiteiten die de rust en stilte verstoren (met name tussen zonsondergang en zonsopgang) zijn niet gewenst.

