

HOEKNUMMER - 8 AR 501

STARTNOTITIE MER-PROCEDURE
Ontwikkeling verblijfsrecreatie en golfbaan
te Steenwijk

Breda, 4 februari 1991
Van Schaik Van Waesberghe

INHOUDSOPGAVE	BLZ.
1. HET INITIATIEF	1
2. GEGEVENS BETROKKENEN	2
2.1. De initiatiefnemer	2
2.2. Het bevoegd gezag	2
2.3. De potentiële gebruiker	2
3. MOTIVATIE VAN DE VOORGENOMEN ACTIVITEIT	3
3.1. Voorgeschiedenis	3
3.2. Algemene ontwikkelingen	3
3.3. Doelgroepen	4
3.4. Ligging en bereikbaarheid	7
3.5. Relatie zandwinning	8
3.6. Gevolgtrekking	8
4. AARD EN OMVANG VAN DE ACTIVITEIT	9
4.1. Produktkeuze bungalows	9
4.2. Het "oorspronkelijke" aanbod	10
4.3. De centrumvoorzieningen	11
4.4. Technische infrastructuur	11
4.5. Het imago van het project	11
4.6. Samenvatting	11
5. DE PLAATS VAN HET PROJECT IN DE OMGEVING	13
5.1. De gekozen lokatie	13
5.2. De relatie in regionale context	13
5.3. Omgevingskenmerken en zonering	14
5.4. Fasering	14
6. GEVOLGEN VAN DE ONTWIKKELING VAN HET PROJECT VOOR HET MILIEU	15
6.1. De huidige situatie	15
6.2. Mogelijke gevolgen voor abiotische waarden	15
6.3. Veranderingen in de eigenschappen van grond- en oppervlaktewater	15
6.4. Mogelijke gevolgen voor biotische waarden (onder meer het aantal organismen/floristische kwaliteit)	15
6.5. Ruimtelijk/visuele veranderingen	16

7. DE IN BESCHOUWING TE NEMEN ALTERNATIEVEN	17
7.1. Algemeen	17
7.2. Ruimte voor alternatieven	17
7.3. Alternatieven inclusief nul-alternatief	17
7.4. Inhoudsopgave MER	18
8. OVERHEIDSBESLUITEN MET EEN RELATIE MET DE VOORGENOMEN ACTIVITEIT	20
8.1. Overheidsbesluiten	20
8.2. De Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening/ Extra Ontwerp-planologische Kernbeslissing	20
8.3. Streekplan Noord-West Overijssel	20
8.4. Structuurplan van de gemeente Steenwijk	20
8.5. De geldende bestemmingsplannen	21
9. ORGANISATIE, PROCEDURE EN PLANNING	22
9.1. Bestuurlijke organisatie	22
9.2. Procedure	22

1. HET INITIATIEF

J. Douma C.S. te Breda heeft het voornemen om in nauw overleg met de gemeente Steenwijk een verblijfsrecreatief project met golfbaan te ontwikkelen.

De betreffende grond is door Douma C.S. aangekocht, op voorwaarde dat alle benodigde vergunningen voor december 1991 zijn verleend.

De ligging van het gebied is aangegeven op kaart 1.

Het initiatief omvat:

- definitieve aankoop van 90 ha akkerbouwgrond door J. Douma C.S. per 1 december 1990;
- de ontwikkeling van maximaal 500 à 600 vakantiebungalows;
- de ontwikkeling van centrumvoorzieningen;
- de aanleg van 18 holes-golfbaan;
- de aanleg van landschappelijke beplantingen.

Aangezien voornoemd project een recreatieve voorziening is met een oppervlakte van meer dan 50 ha, die op topdagen meer dan 1.000 voertuigen kan aantrekken, is de aanleg volgens de Wet Algemene Bepalingen Milieuhygiëne (WABM) in principe een MER-plichtige activiteit.

De melding van dit initiatief door middel van de voorliggende startnotitie vormt de start van de MER-procedure (MER). De MER begint met een fase van vooroverleg. De startnotitie dient als informatiebron bij dit overleg. Na advies van de wettelijke adviseurs, de Commissie MER en na insprekers gehoord te hebben, stelt het bevoegd gezag richtlijnen vast voor de inhoud van het milieu-effectenrapport (MER). Vervolgens zal de initiatiefnemer het MER maken en aanbieden aan het bevoegd gezag. Na aanvaarding zal het bevoegd gezag het MER bekend maken. Het bevoegd gezag zal vervolgens insprekers horen en advies vragen aan de wettelijke adviseurs en de Commissie MER. Tenslotte vindt besluitvorming plaats door het bevoegd gezag. Ook stelt zij een programma op voor een evaluatie-onderzoek betreffende de milieugevolgen. De MER wordt afgesloten met de bekendmaking van het door het bevoegd gezag uitgevoerde evaluatie-onderzoek.

2. GEGEVENS BETROKKENEN

2.1. De initiatiefnemer

De initiatiefnemer is degene die de MER-plichtige activiteit wil gaan ondernemen, te weten:

- naam: J. Douma
- adres: Wildeborgstraat 46D
- plaats: 4834 PJ BREDA

2.2. Het bevoegd gezag

Het bevoegd gezag is de overheidsinstantie, die het besluit neemt over het voor-nemen van de initiatiefnemer, waarbij het maken van een MER verplicht is, te weten:

- naam: Gemeenteraad gemeente Steenwijk
- adres: Gasthuislaan 2
- plaats: 8331 MX Steenwijk

De gemeenteraad van Steenwijk is in deze het bevoegd gezag, omdat het voor-nemen van de initiatiefnemer in het verlengde ligt van het vigerende bestem-mingsplan. De gemeente Steenwijk dient een besluit tot wijziging van het bestem-mingsplan te nemen.

2.3. De potentiële gebruiker

De potentiële gebruiker is degene die mogelijk de exploitatie van de door de initiatiefnemer voorgenomen activiteit ter hand zal nemen. De naam van de exploitant is thans nog niet bekend.

3. MOTIVATIE VAN DE VOORGENOMEN ACTIVITEIT

3.1. Voorgeschiedenis

Eind zeventiger jaren heeft de gemeente Steenwijk een ontwikkelingsplan gelanceerd voor het gebied de Eesveense Hooilanden.

Bedoeld ontwikkelingsplan voorziet in de ontwikkeling van verblijfsrecreatie in de vorm van een bungalowpark met circa 500 bungalows, een zwembad, restaurant, winkels, spel- en sportvoorzieningen, een motel annex vergaderruimten, manege, en zeil- en surffaciliteiten.

De ontwikkeling van het recreatieproject wordt wenselijk geacht, omdat:

- het een belangrijke impuls betekent voor Steenwijk en omgeving;
- de werkgelegenheid wordt bevorderd;
- het aanwezige recreatieve potentieel in de regio versterkt;
- een complementaire functie wordt gegeven aan de zandwinplas die te zijner tijd zal ontstaan.

Het ontwikkelingsplan is opgenomen in:

- het Streekplan West-Zuid Overijssel;
- het structuurplan van de gemeente Steenwijk;
- het recreatiebasisplan van het recreatieschap West-Overijssel;
- het bestemmingsplan "Eesveense Hooilanden" (gedeeltelijk).

In de loop der tijd zijn door diverse initiatiefnemers plannen ontwikkeld voor een verdere uitwerking.

Deze plannen hebben in het verleden niet tot een werkbaar resultaat geleid.

Thans is door J. Douma het initiatief genomen om een project te ontwikkelen, welk project in grote lijnen overeenkomt met de hierboven genoemde planonderdelen, aangevuld met een 18 holes golfbaan.

3.2. Algemene ontwikkelingen

De bewegingen in de markt hangen nauw samen met de ontwikkelingen op economisch, demografisch en sociaal-cultureel gebied.

Hierdoor kan het volgende van worden verwacht.

- Economisch:
 - * een toenemend aantal (structurele) werklozen, arbeidsongeschikten en tweeverdieners op de middellange termijn;
 - * verkorting van de werktijden via ATV, VUT en part-time dienstverbanden;
 - * een lichte daling van het gemiddeld besteedbaar inkomen;
 - * toename van "tweedeling" in de samenleving en ontstaan van een grote "modaalgroep";
 - * grotere voorkeur voor kwaliteitsprodukten binnen de consumptiepatronen van degenen die zich dit kunnen veroorloven.
- Demografisch:
 - * groei Nederlandse bevolking tot 2010 (+ 5%);

- * verdergaande "vergrijzing" door stijging gemiddelde leeftijd en toename van 65-plussers met ca 200.000 personen;
 - * daling van de gemiddelde grootte van de huishoudens (tot 2,5 personen) waardoor het aantal huishoudens ($\pm 10\%$) toeneemt;
 - * verdere "ontgroening" door afname van het aantal jongeren tot 25 jaar met ± 300.000 personen.
- Sociaal-cultureel:
- * toenemende individualisering;
 - * vervanging van grote doelgroepen door vele kleine groepen;
 - * een gemiddeld hoger opleidingsniveau.

Bovengenoemde ontwikkelingen beïnvloeden de totale vakantieparticipatie. De verwachting is dat de mate waarin Nederlanders vakantie houden, min of meer stabiel is, dit in tegenstelling tot de duur van de vakanties en het aantal vakanties per persoon.

In het algemeen kunnen op korte termijn de volgende ontwikkelingen worden verwacht:

- meer vakanties van Nederlanders in het buitenland;
- meer korte binnenlandse vakanties.

Projecteren wij bovenbedoelde ontwikkelingen op de verschillende logiessectoren, dan kunnen de toekomstverwachtingen als volgt worden samengevat.

	KORTE VAKANTIES	LANGE VAKANTIES
Bungalowsector	++	+
Toeristisch kamperen	+	+/-
Vaste standplaatsen	-	-
Hotels	++	+
Groepsaccommodaties	-	-

3.3. Doelgroepen

Voor de regio is thans sprake van een overwegend op het water/vaste standplaats georiënteerde doelgroep.

Het plangebied zal, gezien de ligging, nauwelijks op deze doelgroep gericht kunnen zijn. Veeleer zullen specifiekere doelgroepen moeten worden aangeboord.

Hieronder volgt een aantal denkbare doelgroepen/marktsegmenten.

Seniorenmarkt

Het gaat hierbij om de bevolkingsgroep van 55 jaar en ouder.

Vanwege de lagere prijzen, de grotere rust en het niet gebonden zijn aan school-/bedrijfsvakanties heeft de seniorenmarkt een sterke voorkeur voor voor- en naseizoenen.

De volgende criteria zijn van belang:

Lokatie

- Goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer.
- Rust, natuur, mogelijkheden voor dorps-/stadsbezoek, wandelen, fietsen, etc.
- Beschut tegen weersinvloeden.

Accommodatie

De keuze is sterk afhankelijk van leeftijd/gezondheid enerzijds en bestedingsmogelijkheden anderzijds.

- Lagere inkomenscategorieën (klein pensioen c.q. vroegtijdig gedwongen uittredingen); kampeermogelijkheden en/of relatief goedkope hotels/ pensions.
- Hogere inkomenscategorieën; vakantiebungalows (jonge senioren) en kwalitatief goede hotels (oudere senioren).
- Aanvullende voorzieningen: met name horeca van belang.

Exploitatie

- Bij voorkeur geen combinatie met groepen jongeren en dergelijke.

De lokatie leent zich uitstekend voor dit marktsegment.

Gezondheidstoerisme

Onder het gezondheidstoerisme wordt verstaan het (semi-)medisch kuren en alle overige activiteiten voortkomend uit de groeiende gezondheidscultus.

Verwacht wordt dat het gezondheidstoerisme ook in de toekomst nog in omvang zal toenemen. Het verblijf van deze doelgroepen is geconcentreerd in het voor- en naseizoen. De criteria die van belang zijn, zijn de volgende.

Lokatie

- Goede bereikbaarheid vanuit grote bevolkingsconcentraties.
- Landschap: kleinschalig, gevarieerd, beschut, natuurlijk karakter.
- Geen stank- of geluidsoverlast.
- Nabij kleinschalig (authentiek) dorp.
- Aanwezigheid gezonde lucht en/of geneeskrachtig water.

Accommodatie

- All-in accommodatie met laagbouw (appartementen-)hotel, restaurant, kuurcentrum en aanvullende faciliteiten.

Exploitatie

- Geheel eigen, besloten karakter.

De lokatie leent zich uitstekend voor "gezondheidsgroepen".

Voorwaarde voor het aantrekken van deze groepen is de realisering van een eigen accommodatie met voorzieningen. Ook dient er een specifiek voor een dergelijk centrum aangetrokken management en beheer te zijn.

Actieve vakanties en korte verblijven

Het gaat hierbij om een vakantie c.q. kort verblijf, waarbij het actief, meestal sportief bezig zijn, een hoge prioriteit heeft. Voorbeelden zijn: kanoën, fietsen, wandelen, parachutespringen, paardrijden, golf en tennis.

Het gaat vanwege de gezinssituatie veelal om personen tot 32 jaar of ouder dan 45 jaar.

Het aantal actieve vakanties neemt nog steeds toe. Echter, de meerderheid van het aantal vakanties heeft nu en ook in de toekomst een passief karakter.

Actieve vakanties vinden zowel in hoog- als voor- en naseizoen plaats. De criteria die van belang zijn, zijn de volgende.

Lokatie

Het belangrijkste hierbij is het aanbod c.q. landschap dat nodig is voor het uitvoeren van de geplande activiteit, voorbeelden hiervan zijn:

- Aanwezigheid van water ten behoeve van bijvoorbeeld kanoën en dergelijke.
- Uitgestrekt, gevarieerd (natuurlijk) gebied ten behoeve van trektochten per fiets, te voet of per paard.
- Voorzieningen ten behoeve van activiteiten als golf, tennis, etc.

Accommodatie

- Verblijfsaccommodatie; deze behoefte hangt zeer sterk samen met de aard van de activiteit. Bijvoorbeeld bungalows voor golf- en tennisarrangementen.
- Complementaire faciliteiten; deze hangen sterk samen met de aard van de verblijfsaccommodatie, bijvoorbeeld verzorgingspakket ten behoeve van tennis-/golfvakanties.

Exploitatie

Actieve vakanties moeten worden gezien als activiteiten en verblijf die in principe aanvullend zijn op het hoogseizoen. Het is van groot belang dat er goede arrangementen worden samengesteld en dat gezorgd wordt voor goede begeleiding c.q. instructie.

Het plangebied biedt uitstekende uitgangspunten voor de ontwikkeling van voorzieningen voor dit marktsegment.

Tweede woningen

Aangenomen wordt dat er in de regio een zekere vraag is naar tweede woningen. Het aanbod in de omgeving concentreert zich nu tot enkele clusters in de vorm van kleine (ca 10 tot 70 stuks) verspreidliggende concentraties en authentieke woningen/boerderijen die als recreatiewoning fungeren.

Er worden geen vergunningen afgegeven voor bouw aan het water en de woningen in de dorpskernen mogen allen verkocht worden aan economisch gebonden. Dit segment richt zich voornamelijk op de inwoners van de noordelijke provincies alsmede de noordflank van de randstad.

De criteria zijn nagenoeg dezelfde als onder B. genoemd. Het plangebied biedt voldoende aanknopingspunten voor de ontwikkeling van de Tweede woningen.

3.4. Ligging en bereikbaarheid

De bevolkingsdichtheid van de regio en de ligging ten opzichte van grote bevolkingsconcentraties bepaalt de omvang van het marktgebied.

Steenwijk ligt (met ca 20.000 inwoners) in een zeer dun bevolkte (kleine kernen) regio, met een agrarisch karakter. Het inwoneraantal is al een aantal jaren dalende.

De ligging ten opzichte van de grote bevolkingsconcentraties wordt afgemeten in rijtijden (de bereikbaarheid speelt hierbij derhalve een belangrijke rol).

Globaal geschat ligt Steenwijk op ca 2 uur rijden van zowel de Nederlandse als de Duitse bevolkingsconcentraties.

Een reistijd van 2 uur is minder gunstig om een geschikte dag- of weekendbestemming te zijn (alhoewel dit voor Duitsers, die een grote afstandbereidheid hebben, een relatief begrip is).

De eigen regio biedt een gering draagvlak voor economische exploitaties.

Noord-Overijssel herbergt ca 40.000 inwoners.

Aangezien het plangebied direct ontsloten kan worden vanaf Rijksweg 32, wordt het gesignaleerde afstandsnaadeel ten opzichte van de grote bevolkingsconcentraties enigszins afgezwakt. Bovendien is er sprake van een goede intercityverbinding met de randstad (directe verbinding Amsterdam, Schiphol).

3.5. Relatie zandwinning

Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich een zandwinning.

In de eindfase zal deze zandwinning in totaal 25 à 30 ha omvatten. Een waterplas van een dergelijke omvang leent zich goed voor oeverrecreatie en kleine watersport. Essentieel hierbij is de vorm van de plas en de wijze waarop de oevers van de plas worden afgewerkt en ontsloten.

De plas kan, mits goed geïncorporeerd, een aanzienlijke bijdrage leveren aan een positief imago van het te ontwikkelen project.

Randvoorwaarden hierbij zijn:

- evenwichtige zonering dag- en verblijfsrecreanten;
- oeverontsluiting en oeverafwerking;
- tempo waarin zandwinning wordt afgerond.

3.6. Gevolgtrekking

- Hoewel de regio, waarin het plangebied zich bevindt voldoende aanknopingspunten biedt voor een toeristisch-recreatieve ontwikkeling, mist het plangebied zelf, in vergelijking met de nabij gelegen bos-heidegebieden, een zekere uitstraling. Door een intensieve landschapsbouw kan dit nadeel worden opgeheven.
- Een op watergerichte ontwikkeling ligt, gezien de ligging van het plangebied, niet voor de hand. In dit verband is de toekomstige zandwinplas meer ondersteunend dan imagobepalend.
- De ligging van het plangebied ten opzichte van de grote bevolkingsconcentraties vraagt om een specifieke formule, waardoor de afstandsbereidheid toeneemt.
- Het is van essentieel belang dat het gebied een sterke eigen identiteit/attractiviteit krijgt.
- De lokatie leent zich voor een verblijfsrecreatieve ontwikkeling met voorzieningen voor actieve en passieve ontspanningen.

4. AARD EN OMVANG VAN DE ACTIVITEIT

4.1. Produktkeuze bungalows

De basisopzet van het project Eesveense Hoollanden dient door de planstructuur een veelzijdig en wervend verblijfsmilieu mogelijk te maken. Alvorens nader op de planstructuur in te gaan volgt hieronder allereerst een aantal produktvariabelen naar prijsniveau.

In principe zijn drie potentiële ontwikkelingsrichtingen denkbaar, gedifferentieerd naar prijs/produktverhouding.

Op basis van een inschatting van het huidige aanbod in de regio en in Nederland, kan worden aangenomen dat de grootste concurrentie zich afspeelt in het gebied tot f 60.000,- (luxe stacaravans en bungalows) en het gebied van f 120.000,- tot f 200.000,-. Daarbij wordt het prijzengebied vanaf circa f 160.000,- gekenmerkt door een beperktere en zeer kritische vraag.

De drie denkbare formules richten zich op de bovenkant, de onderkant en het middengebied van de vakantiebungalowmarkt.

1. De bovenkant van het prijsbereik (f 120.000,- tot f 160.000,-)

In deze formule vindt concurrentie plaats met de lagere en hogere prijsklassen in de omgeving. Uit de voorgaande analyse komt duidelijk naar voren, dat de projectlocatie een wezenlijk nadeel heeft ten opzichte van het concurrerend aanbod (op het water georiënteerd). Dit impliceert, dat bij hetzelfde prijsniveau een hogere en meer specifieke kwaliteit moet worden geleverd. Daarbij moet worden gedacht aan relatief grote kavels (400 à 500 m²), een grote woonkamer 30 à 35 m² en ruime slaapkamers. Daarnaast leveren voorzieningen gericht op de senioren- en gezondheidsgroepen een belangrijk marketingvoordeel op.

2. De onderkant van het prijsbereik (f 60.000,- tot f 90.000,-)

In feite wordt in dit model de concurrentie aangegaan met de top van de markt van de stacaravans en bungalows, waardoor sprake is van een "upgrading" van het huidige markt/gebruikersprofiel van Noord-West Overijssel. In dit geval kan worden gedacht aan een eenvoudig maar degelijk produkt met een kavelgrootte van 100 - 150 m², een woonkamer van 25 m² en 3 slaapkamers van gemiddeld 7 à 8 m².

Het voordeel van dit scenario is een hoge bebouwingsdichtheid en een mogelijkheid tot schakeling. Hierdoor kunnen op specifieke doelgroepen gerichte clusters worden gecreëerd met een zekere "uitstraling".

De doelgroepen kunnen hier het segment van de gezondheidsgroepen en jongeren bestrijken.

3. Het midden van het prijsbereik (f 90.000,- tot f 120.000,-)

Ook in dit geval dient een betere kwaliteit bij dezelfde prijs, ter compensatie van de hiervoor geschetste zwakkere punten van de lokatie, te worden nagestreefd.

Vanuit deze optiek dient gestreefd te worden naar sobere maar kwalitatief goede woningen op kavels van circa 300 m².

Ook hier geldt een voorzieningenpakket gericht op senioren- en gezondheids-groepen.

In het voorgaande zijn ontwikkelingsmogelijkheden geschetst in geval van verkoop met verhuurclausule.

Ook een exploitatie op basis van integraal verhuur is denkbaar, omdat de verhuurmarkt in de regio weinig concurrerend lijkt. De sterke concurrentiepositie van een eventueel bungalowpark c.a. in de regio, met een specifiek voorzieningenpakket, kunnen een voldoende hoog bezettingspercentage mogelijk maken, mits een consistente en structurele publieksbewerking wordt toegepast.

4.2. Het "oorspronkelijke" aanbod

Een zeer belangrijke drager van een project wordt gevormd door de kwaliteit van de lokatie. In dit verband is in hoofdstuk 3. vastgesteld dat het landschap indifferent is en de nodige uitstraling mist.

Een absolute randvoorwaarde is daarom de toepassing van een adequate "landschapsbouw". Deze dient te bestaan uit:

- spoedige grootschalige klimaatscheppende beplantingen op en in de omgeving van het project;
- versterken van relaties met de Woldberg en de boswachterij Eese (fietspaden/rulterpaden/groene encadsering;
- spoedige afwerking van de noordzijde van de huidige zandwinplas. Hierbij wordt gedacht aan een landschappelijk en natuurwetenschappelijk aanvaardbare oeverafwerking. Aldus kan het micro-milieu worden verbeterd en beschutting worden geboden.

4.3. De centrumvoorzieningen

De volgende voorzieningen zijn voorzien:

- | | | |
|-----|--|--------------------------------|
| 1. | overdekt zwembad | (bruto 2.500 m ²); |
| 2. | golfcourse 18 holes | (bruto 50 ha); |
| 3. | tennisbanen overdekt/squash | (bruto 3.000 m ²); |
| 4. | tennisbanen in open lucht | (bruto 5.000 m ²); |
| 5. | sportvelden | (bruto 2 ha); |
| 6. | gezondheidscentrum/fitness | (bruto 1.000 m ²); |
| 7. | horecavoorzieningen met enerzijds
kantine/recreatie ruimten en
anderzijds bar/restaurant | (bruto 700 m ²); |
| 8. | wintertuin, te combineren met
andere voorzieningen | (bruto 4.000 m ²); |
| 9. | winkelruimten | (bruto 700 m ²); |
| 10. | kantoorruimten | (bruto 300 m ²); |
| 11. | beheerderswoning | (bruto 500 m ²). |

4.4. Technische infrastructuur

In feite geldt voor de ontwikkeling van een verblijfsrecreatief project dezelfde criteria als voor een woonwijk en wordt gedacht aan een adequate riolering alsmede de overige nutsvoorzieningen. De kwaliteit van de verkeerskundige ontsluiting kan daarentegen op een wat lager niveau worden ontwikkeld.

4.5. Het imago van het project

Het imago van het project is moeilijk onder woorden te brengen. Er dienen echter associaties te worden opgeroepen met de "warmte" en "kleurrijkheid" van de architectuur, zoals deze in Scandinavische landen worden toegepast en ook in Nederland, in de voormalige IJsselmeedorpjes zijn te vinden. Bewust dient te worden gestreefd naar een identiteit die ontleend is aan het "noordelijke" klimaat in tegenstelling tot het "mediterane".

4.6. Samenvatting

De belangrijkste uitgangspunten voor de projectformule kunnen als volgt worden samengevat:

Vanuit de lokatie:

- landschapsbouw van plangebied en omgeving een absolute vereiste;
- relaties met Woldberg en boswachterij Eese;
- in de aanloopfase een seizoenmatige exploitatie.

Vanuit de markt:

- verhuur van bungalows;
- kwalitatief zeer hoog aanbod;
- specifieke voorzieningen voor senioren- en gezondheidsgroepen;
- sport- en spelvoorzieningen;
- ruime kavels;
- specifieke "warme" uitstraling.

Vanuit de exploitatie:

- kapitaalintensieve voorzieningen hebben een breed draagvlak nodig, dat in beginsel niet door een seizoenexploitatie wordt verkregen. Aanbevolen wordt een meervoudig gebruik. Er dient voorts rekening te worden gehouden met de onverenigbaarheid van voorzieningen ten behoeve van meerdere doelgroepen. Dit met het oog op de uitwerking van inrichting en exploitatie.

5. DE PLAATS VAN HET PROJECT IN DE OMGEVING

5.1. De gekozen lokatie

De gekozen lokatie is aangegeven op kaart 1.

Aan de keuze liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- totale oppervlakte 91,5 ha open landbouwgrond. Nagenoeg geheel als akkerbouwgebied in gebruik.
Het gebied is ontsloten vanaf de Eesveenseweg en ligt hemelsbreed op een afstand van 400 m van de bossen van de Woldberg.
Door middel van landschapsbouw kan een relatie worden gelegd met de Woldberg;
- de transformatie van landbouwgrond tot een recreatiegebied, waaronder een golfbaan van 50 ha, kan in het onderhavige geval redelijkerwijs een "landschappelijke" en "natuurwetenschappelijke" meerwaarde opleveren.
Een project van vergelijkbare grootte in of direct grenzend aan een bosgebied met natuurwetenschappelijke waarden levert in veel gevallen in dit licht het omgekeerde evenredige op;
- het projectgebied grenst aan de huidige zandwinning. Na afronding van deze zandwinning kan te zijner tijd een relatie worden gelegd tussen de zandwinplas en het onderwerpelijke project;
- aangezien nog niet duidelijk is wanneer de zandwinning zal zijn afgerond, is een volledige anticipatie thans nog niet goed mogelijk.
Echter de situering van het projectgebied in relatie tot de huidige zandwinning, te zamen met de omliggende landbouwgronden, bieden voldoende perspectief om te zijner tijd tot een geïntegreerde aanpak te komen.

5.2. De relatie in regionale context

Kenmerkend voor de regio is de sterke koppeling van de verblijfsrecreatie aan het water.

Giethoorn heeft een internationale naam als "waterdorp". Deze karakteristiek brengt een seizoenmatige exploitatie met zich mee. Watersportgebieden zijn namelijk s'winters veelal kaal en guur. Zandgronden en bossen zijn dan veel geliefder dan waterrijke "open" gebieden.

De recreatieve en toeristische druk concentreert zich dan ook in het seizoen op plaatsen zoals Giethoorn.

Gevreesd mag worden, dat een verdere uitbreiding van voorzieningen in de kerngebieden op den duur contraproductief zal gaan werken en de karakteristiek van het gebied zal overvleugelen. "Het wordt er dan te vol." Uit dien hoofde kan het plangebied een uitstekend alternatief vormen in de regio; ver genoeg verwijderd van de brandpunten en toch nabij genoeg voor dagtochten.

5.3. Omgevingskenmerken en zonering

De ruimtelijke organisatie van het complex van recreatieve elementen op het beschikbare terrein wordt in hoofdlijnen bepaald door de kenmerken van de situatie, te weten:

- de ontsluitingsmogelijkheid; het terrein zal ontsloten moeten worden vanaf de Eesveenseweg;
- de ligging van de zandwinning; de oever van de zandwinning vormt als het ware het "gezicht" van het project naar de rijksweg toe. Voorgesteld wordt, om dit gezicht niet geheel door beplantingen te versluieren, maar een gedeelte van het project zichtbaar te laten vanaf de Rijksweg;
- de ligging langs de Steenwijker Aa; deze natuurlijke grens van het gebied vormt de eerste aanzet voor de landschappelijke inpassing: het complex zal enigszins verscholen achter de dijk liggen;
- het landbouwontsluitingsweggetje noordelijk van het terrein biedt de mogelijkheid het complex een "achterdeur" te geven voor (fiets-)tochten in de omgeving.

De verdeling van de diverse functies over het terrein wordt in eerste instantie bepaald door de wenselijkheid om de diverse recreatieve voorzieningen (golfbaan, zwembad, horeca, etc.) in belangrijke mate beschikbaar te doen zijn voor gebruikers "van buiten" (naast de bewoners van de verblijfsvoorzieningen). Daarom zijn die recreatieve voorzieningen in het gebied in eerste instantie aan de Eesveenseweg gedacht en de verblijfsvoorzieningen (bungalows) in het gebied daarachter, grenzend aan de Steenwijker Aa. In het kader van de MER-studie zullen ook andere indelingsvariabelen worden onderzocht.

5.4. Fasering

De ontwikkeling van het project zal in fasen geschieden.

Welke fasen en over welke perioden, dienen nader onderwerp van studie te zijn.

Vooralsnog kan worden vastgesteld, dat in de eerste fase het accent dient te liggen op de feltelijke ontwikkeling van grootschalige klimaatscheppende beplantingen en de golfbaan.

Centrumvoorzieningen met verblijfseenheden kunnen eveneens in de eerste fase worden ontwikkeld, indien er een voldoende exploitatiedraagvlak kan worden gevonden.

Qua periode dient de eerste fase voor de klimaatscheppende per medio oktober 1991 te starten.

6. GEVOLGEN VAN DE ONTWIKKELING VAN HET PROJECT VOOR HET MILIEU

6.1. De huidige situatie

De gekozen lokatie bestaat uit goed tot intensief bemeste landbouwgronden (akkerbouw). Voornamelijk rond de boerderij komt een gering aantal loofhoutbomen voor. Bodemkundig gezien bevindt het projectgebied zich in het beekdal van de Steenwijker Aa, bestaande uit gedeeltelijk afgegraven eutroof veen. Het gebied is relatief open. De begroeiing bij de boerderijen en langs de wegen en scheidingssloten breken de openheid. Ten westen van het projectgebied bevindt zich de Woldberg en de Boswachterij Eese, opgebouwd uit zanden en keileem.

In combinatie met het dal van de Steenwijker Aa hebben deze heuvels (stuwwallen tot 10 m.) de morfologie van een stuwmorene. Deze heuvels worden nog geaccentueerd doordat zij bebost zijn.

6.2. Mogelijke gevolgen voor abiotische waarden

Door de aanleg van met name een golfbaan zullen lokaal, het landschap, de geomorfologie en de bodemgesteldheid veranderen.

Bij de aanleg van het project kan worden gestreefd naar de instandhouding van geomorfologische kenmerken van het landschap. Niettemin worden voor met name de golfbaan wijzigingen aangebracht door kleine heuvels op te werpen. In het beekdalgebied gaan de aanleg en de exploitatie voorts gepaard met bodemkundige veranderingen als gevolg van de bodembewerking, berijding en bemesting.

6.3. Veranderingen in de eigenschappen van grond- en oppervlaktewater

Vooraf bij overgangen van hoog naar laag in het landschap speelt het grondwatersysteem met lokale kwel en de overgang naar het oppervlaktewater een grote rol in de kwaliteit van het milieu. In het algemeen is het natuur- en landschapsbeleid gericht op het behoud en waar mogelijk herstel van gedifferentieerde gradiëntmilieus. Aangegeven zal worden in hoeverre ingrepen als drainage, sproelen en peilverlaging dit behoud in de weg staan, mede gezien in relatie tot het nul-alternatief. Ook de effecten van eventuele toepassing van bestrijdingsmiddelen worden in deze beschouwing getrokken.

6.4. Mogelijke gevolgen voor biotische waarden (onder meer het aantal organismen/floristische kwaliteit)

Bij de aanleg van het project kan de nog enigszins waardevolle erfbepanting worden gehandhaafd. Door gedeeltelijke bebossing van de huidige akkers en graslanden zal de biotische kwaliteit veranderen. Aanleg van flauwe taluds in het kader van de zandwinning schept mogelijkheden tot ontwikkeling van gradiëntbiotopen.

6.5. Ruimtelijk/visuele veranderingen

Ten oosten van de gekozen lokatie stroomt de Steenwijker Aa. De aanleg van het project zal de openheid van het dal van de Steenwijker Aa aldaar teniet doen. Aandacht zal worden besteed aan de ruimtelijke landschappelijke inpassing en aan de relatie tussen het "stuwwallen"-landschap van de Woldberg en het projectgebied.

7. DE IN BESCHOUWING TE NEMEN ALTERNATIEVEN

7.1. Algemeen

Het MER zal beschrijven welke milieugevolgen bij de aanleg van de exploitatie van de diverse voorzieningen zijn te verwachten.

Ook zal aangegeven worden hoe mogelijke negatieve gevolgen kunnen worden voorkomen of gecompenseerd. De in beschouwing te nemen alternatieven zullen zich minimaal moeten uitspreken over:

- de keuze van de ligging van de onderdelen binnen de lokatie;
- de denkbare inrichtingsalternatieven;
- de maatregelen te nemen bij de aanleg;
- de maatregelen te nemen betreffende het beheer.

7.2. Ruimte voor alternatieven

Ruim 70 ha bestaat uit intensief in beheer en gebruik zijnde delen, zoals gebouwen, parkeerplaatsen, paden, sportvelden, tees en greens. Overigens kunnen ook de fairways en de roughs min of meer intensief worden beheerd.

De bruto oppervlakte van het lokatiegebied beslaat, zoals eerder is aangegeven, 90 ha. De te ontwikkelen alternatieven moeten worden uitgewerkt binnen dit projectgebied.

7.3. Alternatieven inclusief nul-alternatief

De onderdelen waarmee alternatieven kunnen worden ontwikkeld liggen op drie vlakken:

- de ruimtelijke indeling, van alle projectonderdelen de ontsluiting en interne infrastructuur, de zonering druk-rustig;
- de omvang en inrichting van de golfbaan en overige groenvoorzieningen (grondbalans, omvang en figuratie greens en tees, beplantingen, fairways en roughs);
- de inrichting en het uiteindelijke beheer van de overige projectonderdelen.

Het nul-alternatief schetst de milieukwaliteit en de natuurwaarden bij autonome ontwikkeling zonder realisatie van het project.

7.4. Inhoudsopgave MER

Hieronder volgt in trefwoorden de inhoudsopgave van de MER.

De aanpak van de studie kan worden gekenschetst als "Cyclisch" in tegenstelling tot "Lineair". Dat wil zeggen telkenmale wordt teruggekoppeld naar eerder geformuleerde studiedoelen, zienswijzen en standpunten, in tegenstelling tot een studieproces zonder terugkoppeling.

De onderdelen zijn:

1. PROBLEEMSTELLING EN DOEL

Probleemstelling

Behoefte aan een golfbaan in de regio

Lokatiekeuze

Doel van de voorgenomen activiteit

2. VOORGENOMEN ACTIVITEIT EN ALTERNATIEVEN

- Uitgangspunten en randvoorwaarden
- Ruimtelijke indeling, zoneringen, bereikbaarheid en ontsluiting
- Inrichting van de golfbaan en overige groenvoorzieningen en inrichting van de voorzieningen
- Uitvoeringswijze en fasering
- Gebruik en beheer van alle voorzieningen
- Nul-alternatief

3. TE NEMEN EN EERDER GENOMEN BESLUITEN

- Het besluit waarvoor het MER wordt opgesteld
- De bestemmingsplanprocedure en MER-procedure
- Het bestemmingsplan
- Overzicht van eerder genomen besluiten:
 - . Rijk
 - . Provincie
 - . Gewest
 - . Gemeente
- Te nemen besluiten

4. BESTAANDE TOESTAND EN AUTONOME ONTWIKKELING VAN HET MILIEU

- Algemeen
- Geologie, geomorfologie, bodem, waterhuishouding en hydrologie
- Flora en vegetatie, fauna en ontwikkelingspotenties
- Bodemgebruik
- Landschap

5. GEVOLGEN VOOR HET MILIEU

- Algemeen
- Geologie, geomorfologie, bodem, waterhuishouding en hydrologie
- Flora en vegetatie, fauna en ontwikkelingspotenties

- Bodemgebruik:
 - . Algemeen
 - . Effecten van de aanleg
 - . Effecten van het gebruik en het beheer
 - . Samenvatting en conclusies
- Landschap
- Geluid

6. VERGELIJKING VAN DE ALTERNATIEVEN

- Algemeen
- Effecten:
 - . Effecten van de aanleg
 - . Effecten van het gebruik en het beheer
- Vergelijking van de alternatieven
- Effectbeperkende maatregelen
- Meest milieu-vriendelijke alternatief

7. LEEMTEN IN KENNIS

8. EVALUATIE

8. OVERHEIDSBESLUITEN MET EEN RELATIE MET DE VOORGENOMEN ACTIVITEIT

8.1. Overheidsbesluiten

De volgende overheidsbesluiten hebben een relatie met de voorgenomen activiteit.

- De Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening.
- Het Streekplan Noord-West Overijssel.
- Het Structuurplan van de gemeente Steenwijk.
- Het Bestemmingsplan "Eesveense Hooilanden".

8.2. De Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening/Extra Ontwerp-planologische Kernbeslissing

Een belangrijke keuze houdt verband met de bijzondere positie van het noorden.

De regering wil de toekomstwaarde van het landelijk gebied in het noorden versterken door ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van toerisme en recreatie en in verband daarmee ook natuur- en bosontwikkeling.

Het plangebied valt in een zogenaamde blauwe koerszone.

De blauwe koers komt hierop neer, dat gestreefd wordt naar een sterke ruimtelijke en economische integratieplaats, waarbij specifieke regionale kwaliteiten richtinggevend zijn. Daarbij zal de nadruk liggen op economisch interessante combinaties van recreatie en toerisme, natuurbeheer, bosbouw, landschapsbeheer en watervoorziening.

8.3. Streekplan Noord-West Overijssel

Het streekplan Noord-West Overijssel dateert van 25 februari 1987.

In het streekplan Noord-West Overijssel zijn de Eesveense Hooilanden aangegeven met de aanduiding Landelijk Gebied I.

In deze zone kan "in beginsel de vestiging van verblijfsrecreatieve voorzieningen plaatsvinden, voorzover dat niet in strijd is met het bevorderen van de agrarische ontwikkeling".

Voorts is aangegeven dat in dit gebied een zandwinningszone aanwezig is welke nog kan worden uitgebreid. In de toelichting van het streekplan is opgenomen dat "voor de zandwinplas Eesveense Hooilanden, waar het accent ligt op de dagrecreatie, is een daaraan gekoppelde verblijfsrecreatieve ontwikkeling denkbaar".

Tevens wordt in het streekplan omschreven dat het gewenst is dat het residu (na de zandwinning) wordt ingericht ten behoeve van water- en oevergebonden recreatie (zwemmen, surfen, zonnen).

De voorgenomen activiteit is derhalve in beginsel niet in strijd met de uitgangspunten van het streekplan.

8.4. Structuurplan van de gemeente Steenwijk

Het structuurplan van de gemeente Steenwijk is in de zeventiger jaren opgesteld. Het plan werd op 15 juli 1982 door de gemeenteraad vastgesteld.

In het structuurplan is (nog) geen rekening gehouden met de zandwinlokatie en het recreatieve gebruik van het residu.

In het structuurplan zijn de gronden bedoeld voor het agrarische gebruik.

8.5. De geldende bestemmingsplannen

Het gebied de "Eesveense Hooilanden" is opgenomen in twee geldende bestemmingsplannen.

1. Het bestemmingsplan Eesveense Hooilanden vastgesteld door de gemeenteraad van Steenwijk op 26-06-1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 11-08-1981. In dit bestemmingsplan is de zandwinlokatie en de ontsluitingsweg vanaf de zandwinning naar de Eesveenseweg opgenomen. Totaal omvat dit bestemmingsplan ongeveer 55 hectare. Circa 10 hectare van het plangebied is bestemd voor "doeleinden van landschaps- en natuurbouw (natuurgebied met enkele vormen van extensieve dagrecreatie)". Deze bestemming betreft hoofdzakelijk de huidige waterpartij. Het overige gebied heeft de bestemming agrarische doeleinden, welke via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO gewijzigd mag worden ten behoeve van een terrein voor zandwinning.
Deze wijzigingsbevoegdheid mag pas gebruikt worden afhankelijk van de resultaten van een onderzoek naar de behoefte aan recreatiemogelijkheden in Steenwijk en omgeving.
2. Het overige gebied ten noorden van de zandwinlokatie is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied Steenwijkerwold, vastgesteld door de gemeenteraad van Steenwijkerwold op 26-05-1971 en goedgekeurd op 28-08-1972. In dit bestemmingsplan hebben de gronden die in de voorgenomen activiteit betrokken zijn de bestemming agrarisch gebied zonder bebouwing. Rondom de bedrijfsgebouwen is een bouwperceel van ± 1 hectare aangebracht.

In beide bestemmingsplannen zijn de verblijfsrecreatieve ontwikkeling, zoals deze zijn voorgenomen, niet voorzien. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

9. ORGANISATIE, PROCEDURE EN PLANNING

9.1. Bestuurlijke organisatie

De handleiding MER schrijft voor de rollen van initiatiefnemer en bevoegd gezag zoveel mogelijk gescheiden te houden.

Douma C.S. treedt op als initiatiefnemer. De initiatiefnemer speelt hierbij een (voor)trekkersrol en dient in beginsel het MER op te stellen. De initiatiefnemer zal steeds voor zichzelf duidelijk moeten bepalen wat hij wil en waar zijn grenzen liggen ten aanzien van wat nog wel en wat niet meer acceptabel is.

De gemeente Steenwijk zal als bevoegd gezag optreden. Dat betekent dat de gemeente de aanvaarding en vaststelling van het aan het MER ten grondslag liggende besluit voor haar rekening neemt.

9.2. Procedure

De Wet algemene bepalingen milieuhygiëne schrijft ten aanzien van de milieu-effectrapportage een procedure voor. Hieronder wordt deze procedure in het kort beschreven.

1. Douma C.S. stelt als initiatiefnemer de startnotitie op. In de startnotitie wordt het voornemen omschreven. De Gemeente wordt bij de opstelling betrokken en informeert de wettelijke adviseurs. Hierna stelt de gemeente de startnotitie in al of niet gewijzigde vorm vast.
2. Waar de betrokkenheid van de gemeente als bevoegd gezag zich bij de start van de volgende fase in de procedure (het vaststellen van de richtlijnen na advies en inspraak) beperkt tot enige administratieve handelingen, maakt de gemeente het voornemen bekend ten behoeve van de inspraak en doen zij conform de wettelijke regel schriftelijke melding aan het Ministerie van VROM. Tevens zal de gemeente over de op te stellen richtlijnen advies vragen aan:
 - a. de MER-commissie te Utrecht;
 - b. het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie (LNO) in Zwolle en;
 - c. het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, de Regionale Milieu-inspectie in Zwolle.

Na ontvangst van het advies en de inspraakresultaten worden de richtlijnen voor het MER opgesteld. Na behandeling in de gemeente worden de richtlijnen vastgesteld. Daarna worden deze gezonden aan alle bij het proces betrokken partijen.
3. Vervolgens wordt het MER opgesteld. De Gemeente en overige betrokkenen worden daarbij geconsulteerd. Na afronding daarvan zal het MER door de gemeente dienen te worden aanvaard. Als belangrijk basisstuk zal parallel aan de opstelling van het MER ook het concept-ontwerp bestemmingsplan worden voorbereid. Vanaf dit moment lopen de procedures van de MER en die van de voorbereiding van het betreffende globale bestemmingsplan parallel.

4. Na de formele aanvaarding van het MER vraagt de gemeente Steenwijk advies aan de onder 2. genoemde wettelijke adviseurs. Tegelijkertijd worden namens de raad het MER en het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage legt.
5. Het toetsingsadvies, de inspraakreacties en commentaren op het MER worden bij het MER gevoegd waarna op grond van deze en andere stukken (waaronder planologische, financiële) door de gemeente een besluit betreffende het ontwerp-bestemmingsplan wordt genomen. Bij een positief besluit wordt het (globale) bestemmingsplan met als bijlage het MER vervolgens ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten voorgelegd.
6. De Gemeente zal als bevoegd gezag zowel in de uitvoerings- als in de gebruiks- en beëindigingsfase de werkelijk optredende gevolgen van de activiteit met betrekking tot onverwachte of niet voorspelde effecten moeten evalueren.

