

Nota van uitgangspunten bestemmingsplanherziening Eeserwold

Concept

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	3
1.1. Aanleiding	3
1.2 Status nota uitgangspunten	3
1.3 Leeswijzer	3
2. <u>Analyse</u>	4
3. <u>Beleidskaders</u>	6
3.1 Landelijk kader	6
3.2. Provinciaal/regionaal beleid	7
3.3. Lokaal beleid	8
4. <u>Toekomstige situatie</u>	9
4.1 Handhaven centrale doelstelling bestemmingsplan	9
4.2 Bedrijventerrein en behoefte aan bedrijfsruimte	10
4.3 Woningbouw	11
4.4 Overige functies	13
5. <u>Uitgangspunten</u>	15
6. <u>Uit te voeren onderzoek</u>	16
7. <u>Beschrijving op te nemen bestemmingen</u>	18
8. <u>Planning (verdere) bestemmingsplanprocedure</u>	23

Bijlagen:

- Bijlage 1 Onderbouwing behoefte aan bedrijfsruimte

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Een aantal jaren geleden is de gemeente Steenwijkerland gestart met de actualisering van alle oude bestemmingsplannen. Op dit moment is de gemeente bezig de herziening van het bestemmingsplan Eeserwold voor te bereiden. Op grond van de overgangsregeling van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet dit bestemmingsplan uiterlijk medio 2015 zijn vervangen door een nieuw (digitaal) bestemmingsplan; het bestemmingsplan "Eeserwold 2015".

Voordat het nieuwe bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, zijn de beleidsuitgangspunten met betrekking tot een aantal (actuele) thema's in het plangebied geformuleerd. Deze thema's zijn in deze nota beschreven. Met deze nota wordt beoogd:

- de belangrijkste (beleids)uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan vaststellen;
- een voorstel doen voor de plansystematiek van het nieuwe bestemmingsplan;
- een keuze maken over welke ontwikkelingen worden meegenomen en welke niet;
- de bestemmingsplanprocedure een duidelijke start te geven.

De inhoud van de nota van uitgangspunten zal in een later stadium in het bestemmingsplan Eeserwold 2015 worden vertaald.

1.2 Status nota van uitgangspunten

De (concept) nota van uitgangspunten heeft de status van een **advies** en dient (nog) door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Over het concept van de nota wordt inspraak verleend. Zodra de gemeenteraad met de nota van uitgangspunten heeft ingestemd, bevat de nota **richtlijnen** voor de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan Eeserwold 2015. Zowel het conceptnota als de vaststelling van de nota van uitgangspunten als een beleidsstuk zullen worden bekend gemaakt zodat voor een ieder tijdig kenbaar is welke veranderingen er ten opzichte van het huidige bestemmingsplan Eeserwold zullen worden doorgevoerd. De richtlijnen van de nota van uitgangspunten zullen ook worden gebruikt in het overleg tussen gemeente en de projectontwikkelaars die bij de ontwikkeling van het plangebied Eeserwold betrokken zijn.

1.3 Leeswijzer

De nota van uitgangspunten is als volgt gebouwd. In paragraaf 2 is een analyse van het plangebied beschreven. Deze analyse bestaat zowel uit een weergave van de regeling van het huidige bestemmingsplan als een beschrijving van de feitelijke situatie.

In paragraaf 3 wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste beleidskaders die voor de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan relevant (kunnen) zijn.

Paragraaf 4 beschrijft de aanwezigheid van toekomstige ontwikkelingen in de omgeving en de (daarmee samenhangende) ontwikkelingsrichting voor het plangebied Eeserwold.

Paragraaf 5 is de kern van deze nota en bevat, per thema, de belangrijkste planologische uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan.

In paragraaf 6 is een overzicht opgenomen van de onderzoeken die op basis van de uitgangspunten van paragraaf 5 voor de opstelling van het bestemmingsplan nodig zijn.

Vervolgens wordt in paragraaf 7 een beknopt overzicht gegeven van de inhoud van de belangrijkste bestemmingen die op basis van deze uitgangspunten in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.

Tenslotte wordt in paragraaf 8 een beschrijving gegeven van de verdere bestemmingsplanprocedure.

2. Analyse

Het plangebied Eeserwold ligt ten noorden van de stad Steenwijk. De zuidgrens van het plangebied volgt de Rijksweg A32. De westkant van het plangebied wordt begrensd door de Eesveenseweg. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de Steenwijker Aa. De noordgrens wordt gevormd door de noordzijde van de watergang tussen de Eesveenseweg en de Steenwijker Aa.



Voor dit plangebied is momenteel het bestemmingsplan Eeserwold van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 14 juni 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. Nadien is dit plan op enkele ondergeschikte onderdelen met de herzieningsplannen “Eeserwold 1^e herziening” (2011) en “Steenwijk woon werklocaties Eesveenseweg” (2013) nog gecorrigeerd en aangevuld. Bij dit bestemmingsplan hoort ook een beeldkwaliteitsplan.

Het bestemmingsplan Eeserwold voorziet in een aanzienlijke ruimtelijke (her)ontwikkeling van dit plangebied in de vorm van een combinatie van bedrijven, wonen en recreëren. Het plangebied is daarvoor in dit bestemmingsplan verdeeld in een aantal deelgebieden:

- a) twee woongebieden;
 - 1) Eeser Landgoed, een woonpark met 61 klassieke villa's en;
 - 2) Eeser Buiten, een watergericht woonpark met 69 villa's en 24 appartementen;In het bestemmingsplan is voor beide woongebieden een totaal maximum opgenomen van 154 woningen. Daarbij is in de planregels verder bepaald dat dit aantal 30 % minder mag bedragen (108 woningen), door toepassing van een binnenplanse wijzigingsregeling zou het aantal woningen overigens nog verhoogd kunnen worden tot 170;
- b) Eeser Gaard, een bedrijvenpark met een oppervlakte van 29 ha;
- c) Eeser Campus een combinatie van kantoren en bedrijven in een parksetting (oppervlakte 7 ha);
- d) Eeser Strand, een strand met een hotel (met ongeveer 50 kamers) en een zwembad;

- e) Eeser golf, een golfterrein.

In 2005 al aanwezige functies, voornamelijk langs de Eesveenseweg, zijn in het bestemmingsplan met een woon-, gemengde of agrarische bestemming conform bestaand gebruik ingepast. Ook het aanwezige zandwinningsbedrijf is voorzien van een passende bestemming.

Het initiatief voor de realisering van de ontwikkelruimte in het bestemmingsplan Eeserwold ligt niet bij de gemeente Steenwijkerland. De daarvoor bestemde gronden in het plangebied zijn eigendom van een projectontwikkelaar die bovengenoemde ontwikkelingen wil realiseren. Tussen de gemeente Steenwijkerland en de ontwikkelaar is daartoe in 2004 een exploitatieovereenkomst gesloten. De rol van het gemeentebestuur is met betrekking tot het plangebied dus beperkt tot een voorwaardenscheppende en toetsende rol. In het bestemmingsplan is met behulp van een kaart een (indicatieve) fasering opgenomen. Uit de fasering blijkt dat de ontwikkelingen aan het einde van de planperiode (2015) ongeveer zouden moeten zijn afgerond.

In werkelijkheid is de ruimtelijke ontwikkeling die het bestemmingsplan Eeserwold in het plangebied mogelijk maakt tot dusver maar gedeeltelijk gerealiseerd. Er zijn op de campus enkele bedrijfskavels uitgegeven. In 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een hypermarkt op deze campus. Er is ook een start gemaakt met de realisering van de woningen. De exploitatie van de overige deelgebieden is echter (nog) niet gestart. Het plangebied ligt voor het grootste deel bouwrijp te wachten op verdere invulling en is deels (nog) in gebruik als agrarisch gebied en tijdelijke natuur.

3. Beleidskaders

Deze paragraaf beschrijft de belangrijkste beleidskader die van toepassing zijn op de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan.

3.1. Landelijk kader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012 schetst de Rijksoverheid de ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Deze ambities zijn opgehangen aan 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Deze nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Daarnaast bestaat het landelijke beleid vooral uit het normale wettelijke kader van de Wro, de milieu- en natuurreggeving etc. Dit wettelijke kader kan randvoorwaarden verbinden en beperkingen stellen aan lokale ruimtelijke ontwikkelingen.

Ingevolge de Wet milieubeheer en het daarop gebaseerde Besluit milieueffectrapportage (mer) moet bij de besluitvorming over de realisering van een nieuw bedrijventerrein of de wijziging of uitbreiding daarvan van meer dan 75 ha een mer-beoordelingsprocedure worden doorlopen. Hetzelfde geldt voor een woningbouwlocatie 2000 of meer woningen en voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een locatie voor winning van oppervlaktedelfstoffen van 12,5 ha of meer. Dat houdt in dat het bevoegd gezag moet beoordelen of de realisering van dat nieuwe terrein belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Zo ja, dan moet voor desbetreffende activiteit een mer-procedure worden doorlopen. Voor nieuwe bedrijventerreinen kleiner dan 75 ha is (in eerste instantie) geen mer-beoordeling noodzakelijk maar moet wel een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling worden uitgevoerd. Deze vormvrije mer-beoordeling komt neer op een motivering waarom het is uitgesloten dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn; dit moet dan in het besluit worden toegelicht. Indien op basis van de vormvrije mer-beoordeling niet kan worden geconstateerd dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten moet alsnog een (echte) mer-beoordeling worden uitgevoerd (waardoor uiteindelijk toch een milieueffectrapportage noodzakelijk kan zijn).

In samenhang hiermee is voor de gemeente Steenwijkerland ook de Natuurbeschermingswet (Nbw) vanwege de aanwezigheid van grote natuurgebieden (De Wieden en De Weerribben) van belang. Uit de Nbw vloeit voort dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen (significant) negatieve effecten mogen hebben op de krachtens deze wet beschermde natuur. Bij ruimtelijke besluitvorming voor de nieuwe ontwikkelingen moet de mogelijkheid van eventuele negatieve effecten worden onderzocht. In de eerste plaats met behulp van een voortoets maar als op basis van de voortoets mogelijke negatieve effecten niet (op voorhand) kunnen worden uitgesloten dan moet een "passende beoordeling" van de betreffende ontwikkeling worden uitgevoerd. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor die ontwikkeling geldt dan dat er een wettelijke koppeling is tussen die passende beoordeling en de mer. Als een passende beoordeling noodzakelijk is, moet er voor het bestemmingsplan ook een mer worden opgesteld.

Verder is in dit geval de ladder voor duurzame verstedelijking van het Bor (mogelijk) relevant (artikel 3.1.6, tweede lid Bor). Strekking van deze ladder, die een wettelijke borging is van de eerdere SER-ladder, is dat in een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling van (onder

meer) een bedrijventerrein, woningbouwlocatie of van kantoren is aangetoond dat die ontwikkeling voorziet in een acute regionale behoefte die niet of niet uitsluitend binnen bestaand stedelijk gebied (van de bewuste regio) kan worden gerealiseerd. Deze voorwaarde is overigens ook opgenomen in het provinciale beleid.

3.2 Provinciaal/regionaal beleid

Bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de provinciale omgevingsverordening (de Omgevingsverordening Overijssel 2009) waarin (o.a.) het provinciale beleid ten aanzien van bedrijfs- en woonlocaties is opgenomen. Deze verordening gaat ook uit van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de omgevingsverordening is de kern Steenwijk aangemerkt als een streekcentrum. Deze streekcentrumfunctie houdt in dat bestemmingsplannen voor woningbouw, de realisering van een bedrijventerrein en voorzieningen zich, anders dan bij andere kernen, niet hoeven te beperken tot de lokale behoefte maar mogen zijn afgestemd op de regionale behoefte (artikel 2.1.2). De bestemmingsplannen voor Steenwijk mogen dus (mede) worden ingezet voor ruimtelijke ontwikkelingen om inwoners en bedrijven vanuit de regio naar Steenwijk toe te trekken.

Volgens artikel 2.2.2 van deze verordening dienen in bestemmingsplannen opgenomen nieuwe woningbouwlocaties naar aard, omvang en locatie wel in overeenstemming te zijn met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en de provincie. Voor nieuwe bedrijventerreinen geldt een soortgelijke regeling. Het opnemen van een nieuw bedrijventerrein in een bestemmingsplan is slechts mogelijk voor zover dat terrein qua aard, omvang en locatie past in een bedrijventerreinvisie waarmee de provincie heeft ingestemd. Daarbij geldt dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in nieuwe zelfstandige kantoorlocaties tenzij de behoefte aan extra kantoorruimte is aangetoond en deze ruimte niet kan worden opgevangen in de bestaande voorraad aan kantoorruimte.

Verder zijn in de omgevingsverordening de (on)mogelijkheden voor detailhandel op een bedrijventerrein voor dit bestemmingsplan vooral een aandachtspunt. Voor detailhandel geldt in deze verordening dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in nieuwe mogelijkheden voor detailhandel op bedrijventerreinen. Volumineuze detailhandel kan wel worden toegestaan indien er geen ruimte is in binnensteden en wijkwinkelcentra. Nieuwe grootschalige detailhandel is uitsluitend toegestaan indien de betreffende locatie ligt in of aansluit op bestaande binnensteden en winkelcentra. Vestigingen met een regionale uitstraling mogen uitsluitend in stedelijke centra en alleen nadat uit onderzoek blijkt dit niet leidt tot een ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur. Eventueel kan dit middels een ontheffing in een bestemmingsplan voor bedrijventerreinen geregeld worden.

Inmiddels wordt er door de provincie gewerkt aan een aanpassing van het provinciale detailhandelsbeleid. Deze aanpassing houdt (onder andere) in volumineuze detailhandel op een bedrijventerrein voortaan alleen nog is toegestaan voor de lokale behoefte. In afwijking daarvan kan voor streekcentra een uitzondering kan worden gemaakt. Volumineuze detailhandel op een bedrijventerrein in een streekcentrum mag een regionale uitstraling hebben mits aan een aantal voorwaarden is voldaan. De behoefte aan deze detailhandel moet aannemelijk zijn gemaakt, aangetoond is dat de detailhandel niet leidt tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau in de betreffende regio en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de betreffende kern en er heeft over de detailhandelsmogelijkheden regionale afstemming plaatsgevonden met de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten. Deze beleidsaanpassing zal worden opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

3.3 Lokaal beleid

Als algemeen ruimtelijk beleidskader is voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor Eeserwold de op 1 maart 2011 door de gemeenteraad vastgestelde Notitie facetbeleid relevant. In deze nota wordt voor een breed scala aan functies en activiteiten beschreven op welke wijze deze functies en activiteiten zullen worden ingepast in de nieuwe bestemmingsplannen.

Meer specifiek is voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in 2010, ter uitvoering van de provinciale omgevingsverordening, de Bedrijventerreinenvisie 2010 Steenwijkerland opgesteld. In deze visie worden de kwantitatieve en kwalitatieve ambities met betrekking tot deze terreinen tot 2020 beschreven. De insteek van de visie is om de bestaande bedrijventerreinen te intensiveren en de nieuwe bedrijventerreinen in te richten als moderne werklandschappen. De bedrijventerreinen in de kern Steenwijk, waaronder Eeserwold, hebben een regionale functie. Ze zijn niet alleen bedoeld voor lokale bedrijvigheid maar bedienen ook de regionale markt. De focus ligt daarbij op hoogwaardige bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening. Kwantitatief wordt in de visie aangegeven dat de totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Steenwijkerland tot 2020 naar verwachting uitkomt op zo'n 80-82 hectare. Het bedrijventerrein Eeserwold is volgens de visie één van de terreinen die benut zullen worden om in deze vraag te voorzien.

Kwalitatief wordt in de visie onder meer aangegeven dat een aantal bestaande bedrijventerrein de komende jaren wordt geherstructureerd. Verder wordt gelet op de inpassing van bedrijventerreinen in het landschap. Voor Eeserwold wordt in de visie in dit verband verwezen naar het beeldkwaliteitsplan van 2005.

Het gemeentelijke woonbeleid is vastgelegd in de in 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Visie op wonen en leefbaarheid – Duurzaam Vitaal. Volgens deze visie wordt de komende jaren ingezet op het bouwen voor de eigen behoefte en een beperkte bovenlokale opvangfunctie. De eigen woningbehoefte is geraamd op 100 woningen per jaar en de bovenlokale opvangfunctie op 25 woningen per jaar. Voor de woningbouw in Eeserwold is in de visie ter uitvoering van dit woningbouwprogramma in de visie tot 2020 een plancapaciteit van 71 woningen opgenomen.

4. Toekomstige situatie

In deze paragraaf wordt het mogelijke toekomstscenario voor het plangebied geschetst. Bij het invullen van dit toekomstscenario moet rekening worden gehouden met twee belangrijke, juridische randvoorwaarden:

- 1) Belangrijk uitgangspunt van de bestemmingsplanjurisprudentie is dat in het algemeen aan een (voorheen geldend) bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Implicaties hiervan is dat voor zover de ontwikkelruimte van een bestemmingsplan niet volledig is benut, bij een nieuw bestemmingsplan moet worden afgewogen in hoeverre die ontwikkeling ruimtelijk nog steeds wenselijk en mogelijk is. Gemotiveerd moet worden waarom de handhaving van (niet ingevulde) bestemmingen goede ruimtelijke ordening is;
- 2) Tweede vaste lijn in de jurisprudentie is dat in een bestemmingplan alleen bestemmingen mogen worden opgenomen die binnen de planperiode (10 jaar) zullen worden verwezenlijkt. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet op dit punt worden aangetoond. Door de economische crisis is het tegenwoordig niet altijd eenvoudig om de aan te tonen dat in nieuwbouw voor kantoren, bedrijven en woningen moet worden voorzien. De lijn in de RVS-jurisprudentie is dat de economische crisis, de bevolkingskrimp, en een toename van de werkloosheid, niet per definitie met zich brengen dat in een gemeente geen behoefte aan nieuwe woningen is of kan ontstaan. Maar die behoefte moet wel aannemelijk worden gemaakt door middel van onderzoek (zie bijvoorbeeld RvS 6 oktober 2010, 201004971/1/R2, RvS 26 februari 2014, 201308301/1/R6) .

4.1 Handhaven centrale doelstelling bestemmingsplan

Zoals bij de inleiding al is aangegeven, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Eeserwold onderdeel van de bredere actualiseringsslag van het totale bestemmingsplanbestand van onze gemeente. Over het algemeen heeft de actualisering van bestemmingsplannen de insteek om de bestaande (planologische) situatie opnieuw vast te leggen in een modern bestemmingsplan. Hierbij geldt ook dat de woon- en bedrijvenontwikkeling op Eeserwold, zoals in hoofdstuk 3 is toegelicht, is ingebed in de huidige beleidskaders voor de bedrijventerreinen en woningbouw. Beleidskaders waarmee de provincie ook heeft ingestemd.

Centrale doelstelling van het (huidige) bestemmingsplan Eeserwold is om een impuls te geven aan de lokale economie. Om de in de stad Steenwijk aanwezige voorzieningen in stand te houden en qua stedelijke voorzieningen te kunnen blijven concurreren met omliggende steden moet er voor deze voorzieningen voldoende draagvlak zijn. Het huidige bestemmingsplan Eeserwold beoogt daar langs twee lijnen een bijdrage aan te leveren:

- 1) door de realisering van een nieuw bedrijventerrein waar nieuwe ondernemingen en ondernemers naar Steenwijk toe trekken waardoor de lokale werkgelegenheid wordt versterkt;
- 2) versterking van de koopkracht en koopkrachtbinding in en met de stad Steenwijk door het realiseren van woningbouw in met name het duurdere marktsegment.

Deze doelstelling is op zichzelf onverminderd actueel en sluit goed aan bij de functie van Steenwijk als streekcentrum. De vraag is vooral hoe dit doel het beste kan worden gerealiseerd in de huidige economisch-maatschappelijke context. Duidelijk is dat het economische klimaat bij de vaststelling van het bestemmingsplan Eeserwold in 2005 in algemene zin nog zeer gunstig was voor het opstarten van nieuwe, grote ruimtelijke ontwikkelingen. Door de economische crisis die even later begon, zijn de economische perspectieven heel anders komen te liggen. Dat geldt met name voor de in het bestemmingsplan voorziene woningbouw en het beoogde bedrijventerrein (het leeuwendeel van het nieuwe bestemmingsplan).

4.2 Bedrijventerrein en behoefte aan bedrijfsruimte

In de periode 2003 - 2007 werd er in Steenwijk nog relatief veel bedrijfsgrond uitgegeven. De afgelopen jaren (2008 - heden) zijn de uitgiftecijfers echter aanzienlijk gereduceerd. Zo werd er in 2006 en 2007 nog respectievelijk 7,1 en 8,4 ha aan nieuwe bedrijfskavels uitgegeven. In 2012 is dit aantal gedaald naar 0,3 ha. Voorlopig moet worden aangenomen dat de hoge uitgiftes van 2003 - 2007 niet meer bereikt zullen worden. Voor de komende planperiode van het nieuwe bestemmingsplan Eeserwold (2015 - 2020) moet dan ook worden uitgegaan van een veel lagere bedrijfsuitgifte.

In bijlage 1 van deze nota van uitgangspunten is, op basis van een lager uitgiftecijfer, een nieuwe raming gemaakt van de komende jaren te verwachten bedrijfsgronduitgifte. Dit is in de raming vervolgens afgezet tegen het (toekomstige) beschikbare aanbod aan bedrijfsgrond. Daaruit blijkt dat de uitgiftemogelijkheden van de bestaande bedrijventerreinen, uitgezonderd Eeserwold, zeer klein zijn. Deze terreinen zijn bijna volledig benut/uitgegeven. De in de bedrijventerreinenvisie genoemde bedrijventerreinen waar in de toekomst nog ruimte voor nieuwe bedrijvigheid beschikbaar is, zijn, opnieuw met uitzondering van Eeserwold, “zachte plannen” (terreinen waarvoor in het geldende bestemmingsplan nog geen bedrijventerreinenbestemming geldt) waar bedrijfsgrond feitelijk nog niet uitgeefbaar is. Dat betekent dat de capaciteit van bedrijventerrein Eeserwold als een terrein waarvan de ontwikkeling al is gestart en waar bedrijfsgrond direct uitgeefbaar is, ook als wordt uitgegaan van een lagere gronduitgifte, van groot belang is voor de opvang van de opvang van de ruimtebehoefte van bedrijven tot 2020 en daarna.

De ruimtelijke insteek kan dan ook zijn en blijven om de in reeds gang gezette ruimtelijke ontwikkeling van bedrijventerrein Eeserwold in het nieuwe bestemmingsplan voort te zetten, omdat; (a) dit terrein is opgenomen in de bedrijventerreinenvisie waarmee de provincie heeft ingestemd en (b) dit terrein ook in de huidige marktomstandigheden nodig is voor de (boven)lokale opvang van bedrijfsruimte. Er is lokaal of regionaal geen direct alternatief beschikbaar. Voor zover de lagere behoefte aan bedrijfskavels aanleiding geeft tot het bijstellen van het aanbod, heeft dat primair consequenties voor de ingebruikneming en fasering van de zachte plannen voor toekomstige bedrijventerreinen. Het is logisch om eerst een gestarte ruimtelijke ontwikkeling af te maken alvorens nieuwe ontwikkelingen te overwegen of ter hand te nemen. Uiteraard zal bij de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan Eeserwold de behoefte aan de verdere ontwikkeling wel nader moeten worden onderbouwd (zie paragraaf 5).

Binnen de grenzen van de bedrijventerreinbestemming van Eeserwold is er verder wel aanleiding voor het doorvoeren van enkele veranderingen. Zoals toegelicht bij de analyse is het in het huidige bestemmingsplan de bedoeling dat een deel van het bedrijventerrein in gebruik wordt genomen als

kantorenpark (Eesercampus). De projectontwikkelaar heeft gevraagd of het bij de herziening van het bestemmingsplan mogelijk is om deze kantoorlocatie flexibeler in te vullen door naast zelfstandige kantoorfuncties ook andere bedrijven toe te staan. Mede gezien de landelijk moeilijke marktsituatie voor kantoorruimte bestaat in beginsel tegen deze flexibiliteit ruimtelijk geen bezwaar onder de voorwaarde van handhaving van de beoogde beeldkwaliteit (parksetting) en hoeft de gedachte van een echt kantorenpark in het nieuwe bestemmingsplan niet meer te worden benadrukt. Overigens is volgens de regels van het bestemmingsplan een mengvorm van bedrijven en zelfstandige kantoorfuncties binnen deze campus ook nu al mogelijk.

Een tweede aandachtspunt is het gegeven dat het huidige bestemmingsplan binnen de bedrijfsbestemming, naast volumineuze detailhandel ook grootschalige detailhandel in de vorm van hypermarkten toestaat. Deze mogelijkheid is niet in overeenstemming met het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening van 2009. Een gemeentebestuur is wettelijk verplicht om bij een herziening/actualisatie van het bestemmingsplan het nieuwe plan in overeenstemming te brengen met de regels van deze verordening. Over de vergunde hypermarkt lopen inmiddels enkele juridische procedures (tegen de verleende omgevingsvergunning en de afwijzing van een verzoek tot partiële herziening van het huidige bestemmingsplan). In die procedures speelt ook de afwijking ten aanzien van het provinciale beleid een rol.

In het nieuwe bestemmingsplan voor Eeserwold zal de mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe hypermarkten dan ook uit de regels moeten worden geschrapt. Afhankelijk van de uitkomst van de juridische procedures tegen de vergunde hypermarkt zal voor dit bedrijf in het nieuwe bestemmingsplan als een bestaande functie een maatwerkoplossing moeten worden opgenomen. Hier geldt dat bij vaststelling van het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de eventuele (nadelige) gevolgen van de hypermarkt op het bestaande voorzieningenniveau. Juridische randvoorwaarde in dit verband is dat de hypermarkt niet mag leiden tot een duurzame ontwrichting van dat bestaande niveau. Daarbij is doorslaggevend of de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften (RvS 8 september 2013 nr. 201208105/1/R2). Om die gevolgen in beeld te brengen is onderzoek noodzakelijk (zie onderzoeksparagraaf 6).

Tenslotte geldt dat binnen de bedrijfsbestemming duurzame ontwikkelingen op het punt van bijvoorbeeld energiegebruik of vervoer (oplaadpunten voor elektrische voertuigen) mogelijk zullen zijn, voor zover deze ontwikkelingen niet knellen met stedenbouwkundige of landschappelijke randvoorwaarden. Dit uitgangspunt geldt overigens ook voor de hierna te behandelen woonbestemming.

4.3 Woningbouw

De invulling van de beoogde woningbouwlocaties in Eeserwold is in de afgelopen jaren weliswaar gestart maar het aantal woningen dat dusver is gerealiseerd, is heel maar heel beperkt. Op 1 januari 2014 waren er zes woningen gebouwd. Op basis van de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan resteert dus nog een aanzienlijk woningbouwprogramma.

Dit programma is niet zonder meer in overeenstemming met het geldende beleidskader. De met de provincie overeengekomen woonvisie gaat immers uit van 71 woningen tot 2020. De planperiode van het nieuwe bestemmingsplan loopt langer door (tot 2025) maar zou, uitgaande van dit

programma, ook leiden tot aanzienlijk meer woningen in Eeserwold. Daarnaast geldt op grond van artikel 3.1.6 Bro ook hier dat de (regionale) behoefte aan deze woningen aantoonbaar moet zijn.

Er zijn voor de woningbouw in Eeserwold drie mogelijke toekomsscenario's denkbaar:

- 1) handhaving van het woningbouwprogramma conform de opzet van het huidige bestemmingsplan;
- 2) invulling van de woongebieden met andere woningtypen;
- 3) handhaving van de woongebieden en de beoogde kwaliteit maar met een lager woningaantal.

Scenario 1

Scenario 1) heeft als belangrijkste voordeel dat daarmee de kwaliteitsdoelstelling van het huidige bestemmingsplan volledig wordt gehandhaafd. De bouw van hoogwaardige villa's en luxe appartementen in een ruim opgezet woonlandschap betekenen een kwaliteitsimpuls voor zowel het plangebied zelf als Steenwijk als geheel. Dit scenario kan echter alleen in het nieuwe bestemmingsplan worden overgenomen als uit een woningbehoefteonderzoek blijkt dat binnen de planperiode van dit plan (2015 - 2025) voldoende behoefte bestaat aan de bouw van het aantal nieuwe woningen dat het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt. Hoewel bij de opstelling van het huidige bestemmingsplan in 2003 een marktonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid van de realisering van deze woningen, is dit onderzoek inmiddels door het tijdsverloop en de veranderde economische omstandigheden achterhaald. Er is om deze ontwikkeling te kunnen doorzetten dus een nieuwe onderbouwing nodig. In de toelichting van het huidige bestemmingsplan is (op basis van het marktonderzoek van 2003) uitgegaan van een woningverkoop van 10 tot 15 woningen per jaar. Dit aantal is in werkelijkheid bij lange na niet gehaald. Om binnen de nieuwe planperiode te komen tot het zelfde maximumaantal woningen zou dit verkooptempo de komende jaren alsnog gehaald moeten worden. Gezien de veranderde economische omstandigheden en de daarmee samenhangende veranderde huizenmarkt, is het zeer de vraag of dit een realistische ontwikkeling is. Op voorhand is scenario 1) daarom niet als een reëel scenario te beschouwen. Het opnemen van een faserings- of wijzigingsregeling in het nieuwe bestemmingsplan maakt dit niet anders. Want ook dan blijft de planhorizon van tien jaar gelden en moet aannemelijk zijn dat het bestemmingsplan inclusief fasering of wijziging binnen de planperiode uitvoerbaar is. Het opnemen van faserings- of wijzigingsregelingen waarbij de planperiode wordt overschreden is in de jurisprudentie in principe niet toegestaan. In ieder geval staat vast dat scenario 1 alleen haalbaar is als bij de opstelling van het bestemmingsplan alsnog een nieuw deugdelijk woningmarktonderzoek wordt overlegd waarin wordt aangetoond dat er binnen de planperiode voldoende vraag is voor de woningbouw die dit mogelijk gaat (of beter gezegd: blijft) mogelijk maken.

Scenario 2

Als alternatief zou kunnen worden overwogen om de bouw van villa's los te laten en in het nieuwe bestemmingsplan uit te gaan van meer reguliere, goedkopere woningen die mogelijk beter afzetbaar zijn. Het gevolg hiervan is dat het kwaliteitsuitgangspunt (tot op zekere hoogte) wordt verlaten. Zoals hiervoor aangegeven, gaat het huidige bestemmingsplan Eeserwold uit van kwalitatief hoogwaardige woningbouw die bedoeld is voor woningzoekenden vanuit de regio en niet voor lokale woningbehoefte. Het loslaten van die kwaliteit ondergraaft de essentie van de ontwikkeling van Eeserwold (het toevoegen van kwaliteit aan de stad Steenwijk).

Een keuze voor dit scenario heeft ook een zekere onomkeerbaarheid in zich. Want als eenmaal uitvoering is gegeven aan de realisering van de bouw van meer gangbare woningbouw, dan zal het, ook al mocht de economische ontwikkeling daar aanleiding voor geven, moeilijk zijn om weer terug te komen op het oorspronkelijke idee van luxe woningbouw. Deze woningbouw laat zich niet zomaar meer inpassen in een meer reguliere woonwijk.

En daar komt nog iets bij. Als in plaats daarvan nu wordt uitgegaan van meer reguliere woningbouw in Eeserwold zal de exclusieve focus op deze doelgroep verloren gaan en deze woonontwikkeling gaan “concurreren” met de andere, toekomstige woningbouwlocaties zoals opgenomen in de woonvisie. Alsdan moet worden onderbouwd dat er voldoende behoefte is aan dit aanzienlijke ruimere, reguliere woningcontingent dan de aantallen waarvan de woonvisie uitgaat. In feite kent dit scenario dan ook hetzelfde onderbouwingsprobleem als scenario 1), zij het dan voor een andere type woningen. Momenteel is, om dezelfde redenen als bij scenario 1), niet aannemelijk dat zo’n onderbouwing valt maken. Uitgaande van het huidige, door de gemeenteraad geaccordeerde volkshuisvestingsbeleid is er geen aanleiding om de woningbouwlocaties om te bouwen tot meer reguliere woningbouwlocaties die mede bedoeld zijn voor de opvang voor de lokale woningbehoefte. Anders gezegd, kiezen voor scenario 2 betekent dat het gehele volkshuisvestingsbeleid ter discussie wordt gesteld omdat dan opnieuw moet worden afgewogen hoe de diverse toekomstige woningbouwmogelijkheden zich tot elkaar verhouden. Voor een dergelijke, brede discussie bestaat geen noodzaak.

Scenario 3

Scenario 3) laat zich kenschetsen als handhaving van “kwaliteit in bescheidenheid”. Dit scenario gaat uit van handhaving van de kwaliteit van de woonontwikkeling maar dan onder gelijktijdige aanpassing of verlaging van de woningaantallen. Het aantal woningen wordt dan afgestemd op het aantal dat binnen de planperiode volgens nieuw woningmarktonderzoek wel haalbaar is. Het resterende deel van de woningbouwontwikkeling wordt buiten het kader van de bestemmingsplanherziening gehouden en als een mogelijke ontwikkeling “doorgeschoven” naar de planologische besluitvorming die na afloop van de planperiode in 2025 weer plaats zal vinden. Aanvullend kan binnen dit scenario ook nog met de kwaliteitsparameters worden geschoven (andere kavelindeling, toevoegen van meer ruimte voor water of groen bijvoorbeeld) zolang de kwaliteitsuitgangspunten overeind blijven: vrijstaande villa’s op ruime kavels.

Van de drie scenario’s sluit scenario 3) het beste aan bij de oorspronkelijke bedoeling van het huidige bestemmingsplan en heeft het ook het beste perspectief voor vaststelling van een realistisch, haalbaar bestemmingsplan.

4.4 Overige functies

In het plangebied bevindt zich een zandwinningsbedrijf. De verwachting is dat de zandwinning ook de komende planperiode zal worden voortgezet. Deze activiteit moet dan ook als een bestaande situatie worden ingepast in het nieuwe bestemmingsplan. Zodra de zandwinning is beëindigd, kan de betreffende locatie, conform de huidige planregeling, via een wijzigingsregeling de bestemming “water” krijgen.

Langs de Eesveenseweg bevinden zich in het plangebied verder een aantal bestaande woningen c.q. gemengde functies, evenals een strook agrarisch grond. Ook deze functies dienen als bestaande functies te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

De locatie die in het huidige bestemmingsplan door toekenning van een recreatieve bestemming is bedoeld voor een 9-holes golfbaan is door de projectontwikkelaar verkocht en wordt momenteel voor agrarische doeleinden gebruikt. De destijds voorziene golfbaan zal er dus niet meer komen. Conform bestaand gebruik zal deze locatie in het nieuwe bestemmingsplan een agrarische bestemming moeten krijgen. Door de ontwikkelaar is verder aangegeven nog wel waarde te hechten aan de eveneens nog niet ingevulde Eeser Strand (hotel met strand). Vanuit het oogpunt van toevoegen van kwaliteit, kan deze functie in het nieuwe bestemmingsplan worden gehandhaafd.

5. Uitgangspunten

Op basis van de vorige paragraaf kunnen voor de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan voor Eeserwold een aantal uitgangspunten worden geformuleerd. Beleidsmatig zal het bestemmingsplan Eeserwold 2015 voldoen aan de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

1. mogelijkheid realisering hypermarkt wordt in bestemmingsplan geschrapt, met uitzondering van de vergunde locatie, vanwege strijd met provinciaal beleid. Indien de vergunde hypermarkt onverhoopt ook niet wordt gerealiseerd dan vervalt ook deze mogelijkheid. Voor het overige wordt in het bestemmingsplan alleen de gebruikelijke detailhandelsregeling opgenomen (perifere detailhandel is toegestaan);
2. bestaande bedrijfsbestemmingen worden behouden omdat deze bestemmingen nodig zijn om de komende jaren te voorzien in de aanwezige behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte;
3. woonbestemmingen worden eveneens zoveel mogelijk behouden op basis van het eerder beschreven scenario 3. De woonbestemmingen blijven afgestemd op de ontwikkeling van luxe woningen (villa's op ruime woonkavels). Het aantal woningen dat binnen de planperiode volgens het nieuwe bestemmingsplan mag worden gerealiseerd, wordt gebaseerd op de uitkomst van een nieuw woningmarktonderzoek. Voor zover dit onderzoek uitwijst dat de behoefte aan deze woningen de komende tien jaar lager is dan in het huidige bestemmingsplan opgenomen maximum (154 woningen) wordt in het nieuwe bestemmingsplan dit lagere aantal als een nieuw maximum opgenomen;
4. met betrekking tot de Eeser campus kan in het nieuwe bestemmingsplan meer ruimte worden gecreëerd waardoor naast kantoorruimte ook de realisering van bedrijfsruimte mogelijk is;
5. het voorziene golfveld komt te vervallen en wordt vervangen door een agrarische bestemming, conform bestaand gebruik;
6. voor het overige worden in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Al bestaande functies in het plangebied worden op basis van de huidige bestemmingen ingepast in het nieuwe bestemmingsplan, waar mogelijk wordt daarbij aangesloten bij de systematiek van de gemeentelijke standaardregels voor bestemmingen;
7. duurzame ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan gefaciliteerd.
8. beeldkwaliteit blijft een zeer belangrijk thema voor het plangebied. Aan het bestemmingsplan Eeserwold is een beeldkwaliteitsplan verbonden. Dit beeldkwaliteitsplan wordt minimaal gehandhaafd en zo nodig geactualiseerd.

6. Uit te voeren onderzoek

Om de ontwikkelruimte van het bestemmingsplan Eeserwold door te vertalen naar het nieuwe bestemmingsplan Eeserwold 2015, moet er dus voor de opstelling van dit nieuwe plan onderzoek worden gedaan waaruit blijkt dat het behoud van deze ruimte ruimtelijk haalbaar en uitvoerbaar is. Het gaat daarbij om de volgende onderzoeken:

- 1) actualisering van bestaand onderzoek. Voor het huidige bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Het gaat om bodemonderzoek, ecologie, een stabiliteitsonderzoek ten behoeve van de zandwinning, en akoestisch onderzoek naar eventuele geluidshinder voor de bestaande en nieuwe woningen als gevolg van wegverkeer en de zandwinning. Deze bestaande onderzoeken zullen op hun bruikbaarheid moeten worden getoetst en, waar nodig, worden aangevuld en/of geactualiseerd (dit hangt natuurlijk mede af van het aantal woningen dat in het nieuwe bestemmingsplan zal terugkomen). Bij die actualisering moet ook rekening worden gehouden met de hierna beschreven onderzoekspunten.
- 2) uitvoeren mer-beoordeling en voortoets natuur. Ten opzichte van de situatie van 2005 is de mer-regelgeving aangescherpt. Kon in het verleden bij planologische besluitvorming voor activiteiten onder de drempelwaarden direct worden gesteld dat er geen mer nodig is, bij de huidige mer-regels moet ook voor deze activiteiten een (vormvrije) mer-beoordeling plaatsvinden.

De ontwikkelingen die het nieuwe bestemmingsplan maximaal mogelijk zal maken blijven voor wat betreft de woningbouw en het bedrijventerrein onder deze drempelwaarden. Het aantal woningen bedraagt maximaal 154, het bedrijfsterrein heeft, inclusief de al uitgegeven/vergunde locaties, een oppervlakte van 36 ha. De zandwindplas heeft een oppervlakte van 55 ha. Weliswaar heeft de zandwinning dus een grotere oppervlakte dan de drempelwaarde (12,5 ha) maar het gaat in dit geval zuiver om het in het nieuwe bestemmingsplan vastleggen van de huidige, bestaande zandwinningactiviteiten. De zandwinning wordt (in het nieuwe bestemmingsplan) niet gewijzigd of uitgebreid. Het uitvoeren van een mer-beoordeling is voor het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet direct verplicht. Toch moet bij de opstelling van de mer door middel van een verkennend onderzoek in beeld worden gebracht of deze ontwikkelingen mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen veroorzaken op grond waarvan voor het bestemmingsplan toch een formele mer-beoordeling of milieueffectrapportage moet worden uitgevoerd. In samenhang hiermee moet ook uitvoering worden gegeven aan de onderzoeksverplichting van de Nbw. In beeld moet worden gebracht of deze ontwikkelingen mogelijk een negatief effect kunnen hebben op de beschermde Natura 2000 gebieden. Als die negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten moet een passende beoordeling worden uitgevoerd en daarmee alsnog een milieueffectrapportage. Beide onderdelen (vormvrije mer-beoordeling en voortoets) kunnen worden gecombineerd in een onderzoeksrapportage.

- 3) aantonen noodzaak en uitvoerbaarheid bedrijfs- en woonbestemmingen. Ten opzichte van de situatie in 2005 zijn ook de onderzoeksverplichtingen voor de uitvoerbaarheid of het realiteitsgehalte voor deze bestemmingen ook aangescherpt. De bedrijfs- en woonbestemmingen zoals hiervoor toegelicht, zijn stedelijke ontwikkelingen die in het bestemmingsplan van een onderbouwing moeten worden voorzien die aantoont dat deze bestemmingen voorzien in een actuele (regionale) behoefte en (economisch) uitvoerbaar

zijn. Voor het bedrijventerrein kan een onderbouwing worden gemaakt door een actualisering van de bedrijventerreinenvisie die inzichtelijk maakt dat de bedrijfsbestemmingen in het plangebied Eeserwold noodzakelijk zijn voor de opvang van de lokale en regionale behoefte aan bedrijfsruimte (binnen de planperiode). Voor de woonfuncties zal gebruik moeten worden gemaakt van een woningbehoefte of woningmarktonderzoek. Tot welk resultaat dat onderzoek leidt, is op voorhand niet goed voorspelbaar.

Daarnaast zal meer specifiek onderzoek moeten worden gedaan naar de detailhandelsmogelijkheden in het bestemmingsplan Eeserwold. Voor de inpassing van de (vergunde) hypermarkt in het nieuwe bestemmingsplan moet een distributieplanologisch onderzoek (DPO). In het DPO worden de gevolgen van de hypermarkt op het bestaande voorzieningenniveau beschreven. Ook voor de overige detailhandelsmogelijkheden op het bedrijventerrein, de volumineuze detailhandel, zal op grond van de provinciale omgevingsverordening een onderzoek naar de behoefte en gevolgen worden gedaan.

7. Beschrijving op te nemen bestemmingen

Het huidige bestemmingsplan is een vrij globaal bestemmingsplan vastgesteld onder het regime van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De plankaart bevat vrijwel alleen bestemmingsvlakken en geen bouwvlakken (met uitzondering van het bedrijventerrein). Het plan bevat nog een beschrijving in hoofdlijnen die nader regels of richtlijnen geeft voor de invulling van de diverse bestemmingen. Daarbij wordt ook verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

De opzet van het nieuwe bestemmingsplan zal als conserverend plan zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke opzet van het huidige bestemmingsplan. De huidige begrenzing van de bestemmingsvlakken zal in de nieuwe verbeelding over het algemeen niet veranderen. Er zijn enkele uitzonderingen op deze hoofdregel. Zo geldt voor de strook grond tussen de Eesveense weg nr. 34 en 36 sinds 2013 een nieuw, digitaal bestemmingsplan; bestemmingsplan Steenwijk woon werklocaties Eesveenseweg dat ter plaatse met een gemengde bestemming drie zogenaamde woon-werklocaties mogelijk maakt. Hoewel deze strook grond oorspronkelijk deel uitmaakte van het plangebied Eeserwold is voor deze plek dus al een nieuw, actueel bestemmingsplan vastgesteld. Deze drie woon-werkkavels kunnen bij de actualisering van het bestemmingsplan Eeserwold dus verder buiten beschouwing blijven.

Een tweede uitzondering is het bestemmingsvlak voor al genoemde golfbaan die in het nieuwe bestemmingsplan niet meer terug zal keren.

En ten derde is de begrenzing van de nieuwe woonbestemming of –bestemmingen afhankelijk van het aantal woningen dat binnen de planperiode nog gerealiseerd kan of zal worden. Bij een kleiner aantal ligt het voor de hand dat ook de begrenzing van de woonbestemmingen op de verbeelding verandert omdat volstaan kan worden met een ander of kleiner bestemmingsvlak.

Het nieuwe bestemmingsplan moet voldoen aan de (digitale) eisen van de Wro en de daarbij behorende standardeisen ten aanzien de bestemmingsplanregels en verbeelding. Vanwege de Wro zullen de bestemmingen en de regels van het nieuwe bestemmingsplan soms iets anders moeten worden opgezet dan de bestemmingen en de plankaart van het huidige bestemmingsplan. Zo is met de inwerkingtreding van de Wro de figuur van de beschrijving in hoofdlijnen verdwenen. Deze kan in het nieuwe bestemmingsplan dus niet terugkeren. Bebouwings- en gebruiksbepalingen moeten in het nieuwe plan in de regels (per bestemming) worden opgenomen. Het verdwijnen van de beschrijving in hoofdlijnen betekent ook dat het beeldkwaliteitsplan niet meer kan worden gekoppeld aan het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan zal bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad (opnieuw) moeten worden vastgesteld als een onderdeel of wijziging van de welstandsnota.

De bedoeling blijft wel om de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen van het huidige bestemmingsplan in het nieuwe plan zoveel mogelijk te handhaven. De volgende bestemmingen zullen in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen:

1) Wonen 1

In het plangebied zijn langs de Eeserweg een aantal bestaande woningen aanwezig. Deze woningen krijgen de bestemming “Wonen 1” conform de standaardregels voor bestemmingen zoals die ook gehanteerd zijn bij de actualisatie van andere bestemmingsplannen. Binnen deze bestemming is de functie wonen toegestaan en zijn, al dan niet met een omgevingsvergunning, ook diverse nevenfuncties mogelijk (bedrijf of beroep aan huis, mantelzorg etc.).

Op de verbeelding zal de standaard woonbestemming worden opgenomen met een bouwvlak voor het hoofdgebouw en een aanduiding voor de bijgebouwen. Ten aanzien van regeling voor bijgebouwen moet rekening worden gehouden met de komende wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) waardoor straks vergunningsvrij al 100 m² aan bijgebouwen vergunningsvrij is toegestaan (is nu nog 30 m²).

In de gebruiksregels zal worden opgenomen dat er per woning minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Deze voorwaarde is namelijk al opgenomen in de beschrijving van hoofdlijnen van het huidige bestemmingsplan.

2) Wonen 2

De bestemming Wonen 2 wordt gereserveerd voor in het plangebied opgenomen woonlocaties. Qua toegestane maatvoering en situering van de bebouwing zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de regels van het bestaande bestemmingsplan. In dit plan is op de plankaart voor de maatvoering een onderverdeling gemaakt. Voor het Eeser Landgoed geldt een maximale bouwhoogte van 12 m en een dakhelling van minimaal 25 en maximaal 60 graden. Voor Eeser Buiten geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter en een dakhelling van minimaal 15 en maximaal 45 graden. Voor een klein deel van Eeser Buiten, het gedeelte waar de appartementen zijn geprojecteerd, geldt een maximale bouwhoogte van 15 m en een dakhelling van minimaal 15 en maximaal 45 graden.

Deze maatvoering zal in het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk worden overgenomen. Hetzelfde geldt voor de situeringsvoorschriften. Het gaat hier immers om villa-achtige woonbebouwing waarin de standaardregels voor de bestemmingsplan niet goed voorzien. De exacte regeling in het nieuwe bestemmingsplan is mede afhankelijk van het aantal woningen dat de ontwikkelaar binnen de nieuwe planperiode daadwerkelijk wil/kan realiseren op basis van het nieuwe woningmarktonderzoek. In samenhang hiermee zal op basis van dit onderzoek in deze woonbestemming ook een nieuw maximum voor het aantal woningen worden opgenomen. Indien het de bedoeling is om beide woongebieden (gedeeltelijk) te ontwikkelen, zal dit maximum naar rato worden uitgesplitst over deze gebieden.

Aan bijgebouwen is volgens het huidige bestemmingsplan per bouwperceel maximaal 100 m² toegestaan. Ook deze regeling zal in het nieuwe bestemmingsplan worden overgenomen (voor zover nog nodig in verband met de komende Bor wijziging).

3) Gemengd

Langs de Eeveenseweg bevinden zich ook enkele kavels met woningen in combinatie met lichte bedrijvigheid die qua omvang meer inhoudt dan een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Deze kavels zijn in het huidige bestemmingsplan bestemd met de bestemming gemengde doeleinden. Deze bestemming keert in het nieuwe bestemmingsplan terug als de bestemming "Gemengd". Daarbij kan worden aangesloten bij de regelsystematiek van het recente bestemmingsplan "Steenwijk woon werklocaties Eesveenseweg" waarmee bij Eeserwold een nieuwe gemengde bestemming is toegekend.

Een bijzondere regeling geldt binnen deze gemengde bestemming ten aanzien van de locatie Eesveenseweg 34. Bij de eerste herziening van het bestemmingsplan Eeserwold in 2011 (bestemmingsplan Steenwijk-Eeserwold, 1^e herziening) is voor deze locatie een aanduiding bandenopslag opgenomen. Deze aanduiding zal ongewijzigd worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

4) Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein van Eeserwold is nu bestemd met de bestemming “Bedrijfsdoeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit de bestemming “Bedrijventerrein”.

Binnen deze bestemming is bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan (bedrijven waarvoor volgens de VNG zoneringsrichtlijnen ten opzichte van woningen/milieugevoelige objecten een afstand van minimaal 100 m geldt). Dit is conform de huidige bedrijfsbestemming. Overigens geldt daarbij wel een zekere zonering met betrekking tot bedrijfslocaties die dicht bij woningen (komen te) liggen. Voor die locaties is bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. Ook deze zonering wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

De huidige bebouwingsregels voor de bedrijven worden eveneens vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent onder meer dat realisering van bedrijfswoningen niet mogelijk blijft (dit is ook in overeenstemming met het facetbeleid). Mede omwille van de beeldkwaliteit geldt per bouwperceel een maximaal bebouwingspercentage van 60 %.

De huidige bestemming bevat verder een zeer uitgebreide Staat van bedrijfsactiviteiten die aangeeft welke bedrijven (in ieder geval) op het bedrijventerrein zijn toegestaan. Deze lijst zal in het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk worden overgenomen. Een uitzondering daarbij is de mogelijkheid van het vestigen van een hypermarkt. Deze mogelijkheid zal in het nieuwe bestemmingsplan worden geschrapt. De vergunde hypermarkt zal, afhankelijk van de uitkomsten van het DPO, met een aparte aanduiding of regeling in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Als het DPO daar aanleiding toe geeft, kan voor de hypermarkt een brancheringsregeling gaan gelden. Qua maatvoering geldt voor de hypermarkt dat de vergunde situatie in de regels zal worden opgenomen zodat, gelet op de provinciale omgevingsverordening, verdere uitbreiding van deze hypermarkt in het bestemmingsplan niet mogelijk wordt gemaakt. Voor het overige is aan detailhandel op het bedrijventerrein in het nieuwe bestemmingsplan (bij recht) uitsluitend volumineuze detailhandel toegestaan.

Zelfstandige kantoorfuncties zullen binnen de nieuwe bestemming bedrijventerrein zijn niet toegestaan behoudens de Eeser campus. Binnen de Eeser campus zal bij recht echter ook de uitoefening van de andere bedrijfsfuncties die deze bestemming toelaat mogelijk zijn zodat binnen dit deel van het bedrijventerrein een afwisseling tussen kantoren en bedrijventerrein kan ontstaan.

5) Bedrijf - Zandwinning

De huidige zandwinningsactiviteiten worden in het nieuwe bestemmingsplan ingepast met de bestemming Bedrijf – Zandwining. De huidige gebruiks- en bebouwingsregels worden voor deze activiteiten worden in deze bestemming overgenomen. Dit is inclusief wijzigingsregels op grond waarvan de zandwinninglocatie na beëindiging van de zandwinning de bestemming water kan krijgen en deels ook de bestemming horeca (ten behoeve van een waterpaviljoen).

6) Agrarisch

In het plangebied bevindt zich nog enkele, open plekken die agrarisch worden gebruikt. Deze plekken behouden in het nieuwe bestemmingsplan hun agrarische functie en krijgen de bestemming “Agrarisch”. Conform de standaardregels mogen gronden agrarisch bedrijfsmatig of agrarisch hobbymatig worden gebruikt maar is er geen bebouwing in de vorm van gebouwen

toegestaan. Deze bestemming zal in het nieuwe bestemmingsplan ook gaan gelden voor de voormalige golfbaanlocatie.

7) Recreatie – dagrecreatie

De locatie van strand kan in het nieuwe bestemmingsplan het beste een dagrecreatieve bestemming krijgen. Volgens de gemeentelijke standaardregels is dat de bestemming “Recreatie – dagrecreatie”.

8) Groen

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn in het plangebied diverse groenvoorzieningen en –stroken geprojecteerd. Deze hebben onder meer een functie ten behoeve van de landschappelijke inpassing en afscherming van het bedrijventerrein en de zandwinning. Deze groenvoorzieningen blijven in het nieuwe bestemmingsplan uiteraard gehandhaafd met de bestemming groen. Het strand vormt een uitzondering op deze regels. Volgens het huidige bestemming geldt ook voor de strandlocatie de bestemming groen maar aangezien dagrecreatie daar feitelijk te hoofdactiviteit zal zijn, kan deze bestemming zoals bij 7 al is aangegeven beter worden vervangen door een dagrecreatieve bestemming.

Aan de oostkant van het plangebied is langs de Steenwijker Aa in het huidige bestemmingsplan een ecologische zone met water opgenomen. Deze zone is bedoeld voor groenvoorzieningen met ecologische waarden en waterlopen. Een dergelijke bestemming is binnen de systematiek van de Wro niet goed meer mogelijk. In plaats daarvan kan het landgedeelte van deze zone in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Groen krijgen met een dubbelbestemming Waarde – ecologie en het bestaande water de bestemming Water. Voor deze ecologische zone zal ook in het nieuwe bestemmingsplan ter bescherming van de ecologische waarden een aanlegstelsel blijven gelden voor het uitvoeren van werkzaamheden.

9) Water

Het huidige bestemmingsplan Eeserwold kent aan een aantal plekken reeds de bestemming water toe. Dit water kan net als het groen gehandhaafd blijven met een nieuwe bestemming “Water” conform de standaardregels. Ter hoogte van het strand moet binnen de waterbestemming recreatief medegebruik in ieder geval mogelijk zijn.

10) Verkeer

De Eesveenseweg valt voor een deel binnen de grenzen van het huidige bestemmingsplan Eeserwold en heeft krachtens dat plan de bestemming “Verkeers en verblijfdoeleinden”. Ook de belangrijkste wegen van het bedrijventerrein hebben deze bestemming. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt deze wegenstructuur conform de standaardregels de bestemming “Verkeer”.

11) Tuin

Het voorerf van bestaande woningen met de bestemming Wonen 1 krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Tuin". Dit is de gebruikelijke plansystematiek die in de gehele actualisering van de bestemmingsplannen is toegepast.

12) Horeca

De in het huidige bestemmingsplan opgenomen horecabestemming is bedoeld voor de realisering van een hotel. Deze ontwikkeling zal in het nieuwe bestemmingsplan worden gehandhaafd met behulp van toekenning van de bestemming horeca met de aanduiding horeca 4 (hotel). Andersoortige horeca zoals bijvoorbeeld een café (horeca 3) is ter plaatse aldus niet mogelijk.

8. Planning (verdere) bestemmingsplanprocedure

Het nieuwe bestemmingsplan Eeserwold 2015 moet uiterlijk in juni 2015 door de gemeenteraad worden vastgesteld. Bij latere vaststelling vervalt (tijdelijk) het recht op het innen van leges voor het verlenen van (omgevings)vergunningen in dit plangebied.

Het opstellen van deze nota van uitgangspunten is de eerste stap van de totale bestemmingsplanprocedure. Op basis van de in deze nota vastgestelde uitgangspunten zal een concept voor het nieuwe bestemmingsplan Eeserwold 2015 worden opgesteld. Dit concept zal vervolgens de planprocedure uit de Wro doorlopen. Deze procedure voorziet onder meer in (voor)overleg met andere betrokken overheden en andere maatschappelijke organisaties en biedt de mogelijkheid voor een ieder om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Op voorhand wordt gerekend met een bestemmingsplanprocedure van maximaal een jaar (voorbereiding, vooroverleg met overheden en maatschappelijke instanties, terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan, vaststelling bestemmingsplan). Voor het doorlopen van deze procedure is in onderstaand schema een planning gemaakt.

2014												
	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d
collegebesluit nota van uitgangspunten												
inspraak nota van uitgangspunten												
beoordelen inspraakreacties												
vaststellen raad nota van uitgangspunten												
opstellen voorontwerp bestemmingsplan												
(voor)overleg voorontwerp bestemmingsplan												
opstellen definitief ontwerp bestemmingsplan												
collegebesluit ontwerp bestemmingsplan												
2015												
	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d
terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan												
beoordelen zienswijzen ontwerpplan												
vaststellen raad bestemmingsplan												

Omdat de nota van uitgangspunten het begin markeert van een ruimtelijk beleidsvoornemen (herziening bestemmingsplan voor het plangebied Eeserwold) wordt voor de vaststelling over het concept van deze nota op grond van de gemeentelijke inspraakverordening eerst inspraak verleend. Het concept ligt daartoe voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage. Tijdens deze periode kunnen over dit concept zienswijzen kenbaar worden gemaakt.

Bijlage 1

Onderbouwing behoefte aan bedrijfsruimte

1 *Inleiding*

Gemeente en de bij het plangebied Eeserwold betrokken projectontwikkelaars werken gezamenlijk aan de actualisatie van het bestemmingsplan Eeserwold. De verwachting is uitgesproken dat de programmatische uitgangspunten voor wat betreft het bedrijventerrein ook binnen het nieuwe bestemmingsplan nog goed overeind gehouden kunnen worden. Het is van belang dat deze verwachting goed onderbouwd wordt. Belangrijke bouwsteen daarvoor is de door de raad vastgestelde bedrijventerreinenvisie (2010). Nagegaan moet worden of de visie nog actueel en of er aanvullend onderzoek en/of onderbouwing gegeven moet worden. In deze memo worden de (kwantitatieve) uitgangspunten van de bedrijventerreinenvisie uiteengezet en geactualiseerd. In paragraaf 2 worden de conclusies uit de bedrijventerreinenvisie samengevat. Paragraaf 3 geeft een actualisatie zowel van vraag en aanbod en confronteert deze met elkaar. Paragraaf 4 geeft een aantal conclusies weer.

2 *De Bedrijventerreinenvisie 2010 samengevat*

Vanuit de omgevingsvisie zijn gemeenten verplicht een bedrijventerreinenvisie op te stellen die de behoefte aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwt, de mogelijkheden voor herstructurering bevat en is afgestemd met de buurgemeenten. Verder is in de provinciale subsidieverordening voor het kunnen verkrijgen van een subsidie voor de herstructurering van bedrijventerreinen de eis gesteld dat de aanvraag wordt onderbouwd met een bedrijventerreinenvisie. De gemeenteraad van Steenwijkerland heeft op 29 juni 2010 ingestemd met de bedrijventerreinenvisie. Ook Gedeputeerde Staten heeft, op grond van de omgevingsverordening, ingestemd met de bedrijventerreinenvisie.

Vanwege de toegekende streekfunctie mogen zich in de kern Steenwijk bedrijven vestigen van buiten de gemeente. De bedrijventerreinen in de overige kernen hebben als doel om de lokale bedrijfsruimte vraag te faciliteren. De ambitie van de gemeente Steenwijkerland is om alle bedrijvigheid die zich aandient zo goed mogelijk te accommoderen. Daarom wil de gemeente een gevarieerd en compleet aanbod aan bedrijventerreinen aanbieden. Acquisitie richt zich nu vooral op de terreinen rond Steenwijk. Eeserwold is een toplocatie waar de komende jaren actief op wordt ingezet. In het uitgiftebeleid worden de principes van de SER-ladder¹ toegepast.

De totale netto ruimtebehoefte in de periode 2009-2020 (BLM-methodiek) ligt tussen de 79,6 en 81,5 hectare. De provincie raamt de ruimtebehoefte in de periode 2009-2020 op 78,8 hectare (op basis van extrapolatie). Hierin is de 10 hectare ruimtewinst door herstructurering meegerekend. De uitbreidingsbehoefte is vastgelegd in de prestatieafspraken 2010 tussen provincie en gemeente.

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen (direct uitgeefbaar en de harde en zachte plannen) in de gemeente Steenwijkerland is 73 hectare. Op dit moment is zo'n 30 hectare direct uitgeefbaar, dit is inclusief Eeserwold. Op termijn komt nog eens 8 hectare beschikbaar in Hooijdijk West. Verder zit er nog 34 hectare aan zachte plancapaciteit in de pijplijn. In deze zachte plancapaciteit zit onder andere het terrein Verlaat West, deze komt vanaf circa 2020 op de markt. De vraag – aanbod confrontatie laat zien dat er tot en met 2020 een licht tekort aan bedrijventerreinen zien. Bij het aanbod is daarbij het zachte plan Verlaat West meegerekend. Dit terwijl Verlaat West pas vanaf 2020 op de markt zou komen.

¹ De ladder komt van de Sociaal Economische Raad (SER). Het stelt dat overheden eerst kritisch moeten kijken naar de bestaande capaciteit op bedrijventerreinen, dan zoeken naar ruimtewinst door herstructurering van verouderde terreinen, en daarna pas eventueel een nieuw bedrijventerrein ontwikkelen.

De gemeente Steenwijkerland kent een groot areaal aan bedrijventerreinen, zeker in verhouding met het aantal inwoners. In totaal 313 hectare bruto, dit is 290 hectare netto. Vanaf 2005 is in de gemeente Steenwijkerland in totaal 33,2 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Dit is 6,6 hectare gemiddeld per jaar.

3 actualisatie

Ruimtebehoefte bedrijventerreinenvisie

In de prestatie-afspraken met de provincie is vastgelegd dat de ruimtebehoefte tot 78,8 hectare bedraagt in de periode 2009 t/m 2020. Dit is inclusief de 10 hectare ruimtewinst.

De bedrijventerreinenbehoefte is berekend middels extrapolatie van de historische uitgifte over een periode van 10 jaar (1997-2006). In die periode is gemiddeld 7,4 hectare uitgegeven. Het doortrekken van deze jaarlijkse uitgifte over de periode 2009-2020 (12 jaar) geeft een behoefte van 88,8 hectare netto. Na correctie door ruimtewinst als gevolg van herstructurering, blijft een resterende vraag t/m 2020 over van 78,8 hectare.

Toetsing van de vraag met het aanbod (direct uitgeefbaar, zachte en harde plannen) geeft een tekort van 6 ha.

Geactualiseerde ruimtebehoefte

Om de ruimtebehoefte te berekenen wordt de gemiddelde jaarlijkse uitgifte over de 10 jaars periode 2003-2012 geëxtrapoleerd.

jaar	uitgifte in ha
2003	8,3
2004	7,9
2005	4,7
2006	7,1
2007	8,4
2008	7,4
2009	5,6
2010	1,1
2011	0,2
2012	0,3

Het 10 jaars gemiddelde is 5 hectare. De ruimtebehoefte is vanaf 2013 t/m 2020 is 40 hectare (8 jaar x 5 ha per jaar). Aannemelijk is dat de uitgiftecijfers die vanaf 2003 t/m 2008 werden gerealiseerd niet meer zullen worden bereikt. Om die reden wordt ook het 5 jaars gemiddelde berekend (2008 t/m 2012). Dit gemiddelde bedraagt (afgerond) 3 hectare. Totale ruimtebehoefte t/m 2020: 24 ha.

Op grond van extrapolatie ligt de uitbreidingsbehoefte dus tussen minimaal 24 en maximaal 40 hectare.

Geactualiseerd aanbod:

Kern	Plan naam	Direct uitgeefbaar	Harde plannen	Zachte plannen	Direct uitgeefbaar plus plannen
Steenwijk	Eeserwold	20.			20
	Verlaat West	.	.	24	24
	Hooijdijk	1,44	.	.	1,44
	Hooijdijk West	.	8	.	8
	Novac Terrein	1,15	.	.	1,15
	Oostermeentherand	0,38	.	.	0,38
	Woldmeenthe	0,68	.	.	0,68
	Dolderkanaal	0,6	.	.	0,6
Vollenhove	"Zuidoostelijke woonwerklocatie" ¹¹	.	.	10	10
	Schaarkampen Zuid	3,21	.	.	3,21
Blokzijl	Kanaalweg	2,05	.	.	2,05
Oldemarkt	Boterberg-Zuid	1,56	.	.	1,56
Ossenzijl		0,2	.	.	0,2
Totaal		31,27	8	34	73,27

Bron: Gemeente Steenwijkerland, 2009

Bovenstaande tabel geeft de voorraad weer in 2009. Opgemerkt wordt dat de plancapaciteit Hooijdijk West ten onrechte in dit overzicht is aangeduid als hard plan. Het betreft een zacht plan. Vanaf 2010 t/m 2012 is 1,74 ha uitgegeven. Het totaal direct uitgeefbaar inclusief de plannen bedraagt dan 71,53 hectare.

Confrontatie vraag-aanbod

Minimale variant:

Aanbod: 71,5 hectare

Ruimtwinst 10 hectare²

Totaal: 61,5 hectare

Behoefte 24 hectare Saldo: + 37,5 hectare

Maximale variant:

Aanbod: 71,5 hectare

Ruimtwinst 10 hectare

Totaal: 61,5 hectare

Behoefte 40 hectare Saldo: + 20,5 hectare

Conclusie: toetsing vraag en aanbod leert dat er een overschot is aan bedrijventerreinen variërend van 20,5 tot 37,5 hectare.

Met aftrek van de zachte plancapaciteit van 42 hectare (24 ha Groot Verlaat West, 8 ha Hooijdijk West, 10 ha Vollenhove), is het totaal aanbod 29,5 hectare. Met inbegrip van 10 ha ruimtwinst is het fysieke aanbod 19,5 hectare. Toetsing van de behoefte (minimaal en maximaal) leert dat de huidige beschikbare capaciteit in ieder geval behouden dient te blijven.

4 Conclusies

- De uitgiftecijfers zijn de afgelopen jaren fors gereduceerd
- Aannemelijk is dat de hogere uitgiftes in de periode 2003 – 2007 niet meer bereikt zullen worden

² voorlopige raming

- De uitbreidingsbehoefte varieert tussen 24 en 40 hectare
- In tegenstelling tot de bedrijventerreinenvisie dat een licht tekort constateerde, is er nu een overschot variërend van 20,5 tot 37,5 hectare
- De in de visie genoemde zachte plannen zijn nog steeds zacht
- De uitgiftemogelijkheden van de bestaande bedrijventerreinen (uitgezonderd Eeserwold) is zeer klein
- Steenwijk kent nog steeds een bovenlokale opvang voor bedrijvigheid
- Het accent van het acquisitiebeleid is verschoven van acquisitie naar verankering
- Exclusief de zachte plannen is er sprake van een tekort aan bedrijventerreinen tot en met 2020.
- De capaciteit van de direct uitgeefbare terreinen (m.n. Eeserwold) is van groot belang voor accommoderen ruimtebehoefte bedrijven t/m 2020