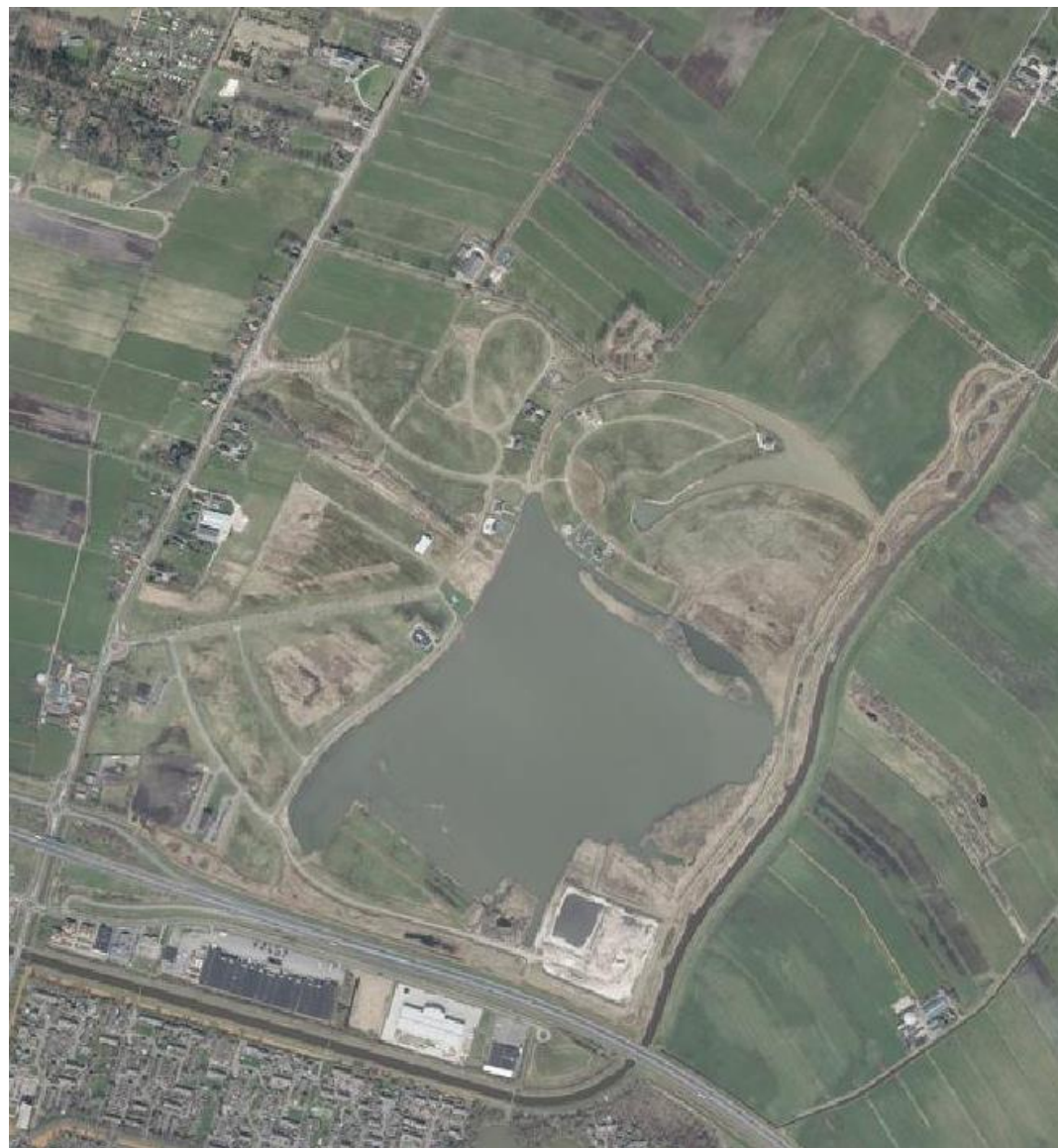


Ambitiedocument Gebiedsontwikkeling Eeserwold

DEFINITIEF
01-04-2020

Harrie Oppewal, Richard van der Velden



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Aanleiding voor Ambitiedocument	4
Leeswijzer	5
Samenwerking Gebiedsontwikkeling Eeserwold	6
Actueel overheidsbeleid	8
Gezamenlijke ambities Gebiedsontwikkeling Eeserwold	10
Ambities Eeserwold-Wonen	12
Ambities Eeserwold-Werken	14
Overige relevante ontwikkelingen	22

Akkoord

Landgoed De Woldberg B.V.

Roelofs Planontwikkeling B.V.

Gemeente Steenwijkerland

.....

.....

.....

Inleiding

Het plan Gebiedsontwikkeling Eeserwold is in de eerste jaren na 2000 opgezet als uitvloeisel van rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal beleid, waarbij Steenwijk is aangewezen als streekcentrum en waarbij een impuls aan de regionale economie moet worden gegeven door:

- de koopkracht en koopkrachtbinding in en met de stad te versterken;
- het aantal inwoners van de stad Steenwijk toe te laten nemen;
- het voorzieningenniveau te versterken;
- nieuwe ondernemingen en ondernemers aan te trekken;
- de lokale werkgelegenheid te stimuleren en de zorgsector verder te versterken;
- een hoogwaardig en bovenlokaal woonmilieu te creëren.

In de provinciale Omgevingsvisie is Steenwijk aangewezen als streekcentrum, wat inhoudt dat – qua wonen, werken en voorzieningen – gebouwd kan worden voor de regionale behoefte, mits passend binnen de regionale programmering.

In november 2004 sloten ontwikkelende partijen Roelofs Projectontwikkeling BV, Roelofs Zandwinning BV, Geveke Ontwikkeling BV – later: Esborg Ontwikkeling BV – en de gemeente Steenwijkerland overeenkomsten inzake de ontwikkeling van ca. 50 hectare werken, ca. 55 hectare zandwinning, 90 hectare wonen en 20 ha golfbaan in het gebied Eeserwold.

Vervolgens stelde de gemeenteraad in juni 2005 het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan “Eeserwold” vast. Het bestemmingsplan werd in 2011 en 2013 herzien, gecorrigeerd en aangevuld. Dit maakte de voornoemde ontwikkelingen mogelijk.

In juli 2015 is de Beheersverordening “Eeserwold” vastgesteld, met name vanwege de wettelijke actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar. Deze Beheersverordening is het nu geldende planologisch-juridisch regime.

In de eerste jaren na 2005 heeft een handvol bedrijven zich op Eeserwold gevestigd en daarna is de uitgifte nagenoeg stilgevallen.

Medio 2019 waren er elf woonkavels verkocht en/of bebouwd.

Naar verwachting zal de zandwinning op de waterplas nog tot rond 2040 doorlopen.

De aan de noordoostzijde van Eeserwold bedachte golfbaan is niet doorgegaan.

In de crisesjaren 2008-2015 heeft de Gebiedsontwikkeling Eeserwold nagenoeg stilgelegen, net als op veel andere woon- en/of werklocaties in Nederland.

Maar daar waar de markt voor woningbouw en bedrijfskavels vanaf eind 2015 in grote delen van het land fors is aangetrokken – dikwijls richting het niveau van vóór de crises – was van herstel of een nieuwe boost binnen Gebiedsontwikkeling Eeserwold nauwelijks sprake.

Aanleiding voor Ambitiedocument

Sinds enkele maanden lijkt de Gebiedsontwikkeling Eeserwold weer in beweging te komen. De markt roert zich en er dienen zich kansen aan die het tijt echt kunnen doen keren. Maar dan moeten die kansen nu wel gegrepen gaan worden.

Dit heeft de drie meest betrokken partijen, te weten ontwikkelaars Woldberg (Wonen), Roelofs (Werken) en de gemeente, ertoe gebracht opnieuw met elkaar in gesprek te gaan over de ambities voor Gebiedsontwikkeling Eeserwold.

In dit document worden deze ambities beschreven, als ook de route naar realisatie daarvan.

Sinds het voorjaar van 2019 is onder andere het volgende, positieve, nieuws te melden over Gebiedsontwikkeling Eeserwold:

- Op 7 juni 2019 heeft ontwikkelaar Landgoed De Woldberg BV (verder: Woldberg) de rechten en plichten van Esborg inzake Eeserwold-Wonen overgenomen en zijn aanvullende afspraken tussen Woldberg en de gemeente vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
- Eind juni 2019 heeft GroenLeven bij de gemeente een aanvraag ingediend voor de ontwikkeling van een ca. 22 ha groot zonnepark aan de noordzijde van Eeserwold..
- Medio juli 2019 is ook helder geworden dat voor het initiatief om een hypermarkt op Eeserwold te realiseren, andere mogelijkheden worden onderzocht. Uiterlijk 31 maart 2020 is duidelijk of op hetzelfde perceel en binnen nagenoeg hetzelfde pand een veel meer op leisure en entertainment gericht plan, waaronder een hotel wordt gerealiseerd.
- In de laatste maanden is er meer en concrete belangstelling voor kavels op Eeserwold-Werken; zo heeft De Vries Metaalbewerking in september 2019 besloten zich op Eeserwold-Werken te gaan vestigen en een kavel gekocht.

Het Ambitiedocument moet worden gezien als een integratiekader en bindt partijen juridisch gezien niet. De vervolgspraken die gemaakt worden om tot realisatie van de ambities te komen, kunnen wèl juridisch bindend zijn, bijvoorbeeld in de vorm van een overeenkomst of bestemmingsplan.

Er is voor gekozen het Ambitiedocument een praktische insteek te geven en er ook een uitvoeringsprogramma in op te nemen. Dit maakt het noodzakelijk dat partijen minimaal twee maal per jaar om tafel gaan om de stand van zaken voor wat betreft de uitvoering te bespreken. Bovendien kunnen ambities – van één, enkele of alle partijen – in de loop der tijd wijzigen. Ook dat is een reden dit document terugkerend te agenderen.

Op voorhand wordt aangegeven dat de ambities van partijen niet fundamenteel zijn gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke plannen uit de eerste jaren na 2000. De in dit document beschreven zaken betreffen vooral nuanceringen en nadere uitwerkingen van de destijds ingezette lijn. De betrokken partijen zijn ervan overtuigd dat de oorspronkelijke ambities in de kern nog steeds kunnen worden gerealiseerd (met uitzondering van o.a. de golfbaan), met de inzet van de juiste middelen.

Leeswijzer

Eerst zal worden ingegaan op de afspraken die in de diverse contracten tussen de drie direct betrokken partijen zijn vastgelegd. Vervolgens komt actueel beleid van het rijk, provincie en de gemeente aan bod en wordt aangegeven waar de kansen voor Gebiedsontwikkeling Eeserwold liggen, ter uitvoering en/of invulling van dat beleid.

Tenslotte komen achtereenvolgens de gezamenlijke ambities, de ambities voor Eeserwold-Wonen, die voor Eeserwold-Werken en de overige relevante ontwikkelingen in en nabij Gebiedsontwikkeling Eeserwold aan de orde, telkens verweven met een uitvoeringsprogramma.



Ter illustratie: het stedenbouwkundig plan voor Eeserwold, behorend bij de oorspronkelijke plannen uit 2005

Samenwerking Gebiedsontwikkeling Eeserwold

Op 24 november 2004 zijn de Coördinatieovereenkomst Eeserwold (tussen Geveke, Roelofs en Gemeente), de Overeenkomst Eeserwold Werken (tussen Roelofs en Gemeente) en de Overeenkomst Eeserwold Wonen (tussen Geveke en Gemeente) ondertekend.

In het kader van de uitvoering van deze overeenkomsten zijn in de daarop volgende jaren realisatieovereenkomsten gesloten.

Op 19 november 2004 tekenden Geveke en Roelofs al de Overeenkomst Eeserwold G/R.

In de **Coördinatieovereenkomst Eeserwold** is o.a. geregeld dat de gemeente zal zorgen voor een planologisch kader voor Gebiedsontwikkeling Eeserwold en dat de private partijen de uitwerking en realisatie van de gebieden Wonen, Werken en Zandwinning zullen oppakken. Doel van de Coördinatieovereenkomst is de uitvoering van de diverse onderdelen en activiteiten waarin de gebiedsontwikkeling is opgesplitst te coördineren, en hun daaruit voortvloeiende onderlinge rechtsverhouding m.b.t. de realisatie van de gebiedsontwikkeling te regelen. Planning en fasering worden zo veel mogelijk op elkaar afgestemd en kosten zo veel mogelijk beperkt. In de overeenkomst is onder andere het volgende geregeld:

Roelofs zorgt voor een optimale integratie van het zandwinningsgebied met de ontwikkeling van het exploitatiegebied.

Geveke richt in het Gebied-Wonen, langs de eigendomsgrens met de zandwinplas, een strook grond van 35 m breed in als natuur.

Roelofs en Geveke richten de grens tussen Gebied-Wonen en Gebied-Werken, met een gezamenlijke breedte van 50 m, in als natuurlijke grens.

Geveke en Roelofs realiseren voor eigen rekening aansluitingen op en aanpassingen in de Eesveenseweg.

Indien een hotel wordt gerealiseerd in de zuidoost hoek van Gebied-Wonen, realiseren Roelofs en Geveke een fietspad door het Gebied-Wonen ter ontsluiting van dat hotel.

De kosten van een eventuele wijziging van het noordelijk persriool zullen door de gemeente worden gedragen.

In de **Overeenkomst Eeserwold Werken** is o.a. vastgelegd dat Roelofs – in overleg met de gemeente – voor eigen rekening (a) het ontwerp voor de inrichting van de private en openbare ruimte van het Gebied-Werken maakt, (b) de private en openbare ruimte vervolgens in deelprojecten ontwikkelt op basis van realisatieovereenkomsten en (c) de openbare ruimte na realisatie gefaseerd overdraagt aan de gemeente.

De gemeente heeft hiertoe een perceel grond aan Roelofs verkocht (bij Rijksweg 32).

Roelofs dient diverse financiële vergoedingen aan de gemeente te voldoen, zoals een vergoeding voor plankosten en t.b.v. het Garantiefonds Woonrijp.

Roelofs bespreekt verkoopprijzen en verkoopvoorwaarden van bouwkavels met partijen, maar besluit hier uiteindelijk zelf over.

Partijen zullen zich, gezamenlijk en ieder voor zich, maximaal inspannen voor promotie van het Gebied-Werken.

In de **Realisatieovereenkomsten Werken** van november 2006 en oktober 2010 zijn afspraken vastgelegd over het in ontwikkeling brengen van de deelprojecten 1 en 2 van Gebied-Werken (gezamenlijk het volledige Gebied-Werken). Roelofs maakt voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp overeenkomstig een door partijen goedgekeurd Definitief Ontwerp en zorgt ervoor dat opgeleverde bebouwing ook voorafgaand aan het woonrijp maken bereikbaar wordt en blijft zonder water- en modderoverlast e.d.. Roelofs verzorgt het beheer en onderhoud van het toekomstig openbaar gebied, totdat dat gebied – voor € 1 – woonrijp is overgedragen aan de gemeente, met vervolgens nog een jaar onderhoudstermijn.

In de **Overeenkomst Eeserwold Wonen** is o.a. vastgelegd dat Geveke – in overleg met de gemeente – voor eigen rekening (a) het ontwerp voor de inrichting van de private en openbare ruimte van het Gebied-Wonen maakt, (b) de private en openbare ruimte vervolgens in deelprojecten ontwikkelt op basis van realisatieovereenkomsten en (c) de Openbare Ruimte na realisatie gefaseerd overdraagt aan de gemeente.

Geveke dient diverse financiële vergoedingen aan de gemeente te voldoen, zoals vergoeding van de plankosten en een bijdrage aan het Garantiefonds Woonrijp.

Partijen zullen zich, gezamenlijk en ieder voor zich, maximaal inspannen voor promotie van het Gebied-Wonen.

Er is een **Realisatieovereenkomst Wonen** gesloten tussen Esborg (opvolger van Geveke) en de gemeente op 24 november 2006, en vervangen door de overeenkomst van 21 maart 2012.

De Overeenkomst en Realisatieovereenkomst Wonen zijn in juni 2019 vervangen door de **Anterieure Overeenkomst Plangebied Eeserwold Wonen**, gesloten tussen Landgoed de Woldberg en de gemeente.

Hetgeen hier in is vastgelegd, komt grotendeels aan de orde in onderstaand hoofdstuk 'Ambities Eeserwold-Wonen'.

De drie partijen hebben het voornemen om in een aanvulling op de Coördinatieovereenkomst nadere afspraken vast te leggen.

Actueel overheidsbeleid

Nationaal beleid

In juni 2019 is het ontwerp van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) gepresenteerd. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven, in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers te realiseren. Die nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: Nederland moet in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust zijn; duurzame energievoorziening, oplossingen voor wateroverlast én droogte;
2. duurzaam economisch groeipotentieel: Nederland dient in 2050 een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie te hebben; goede infrastructuur en aantrekkelijk vestigingsklimaat en leefomgeving;;
3. sterke en gezonde steden en regio's; leefomgevingskwaliteit en -veiligheid als belangrijke aandachtspunten;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bij botsende belangen gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- a. combinaties van functies gaan vóór enkelvoudige functies; efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- b. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; elk gebied vraagt om een eigen optimale balans tussen bescherming en ontwikkeling;
- c. zo min mogelijk afwenteling op toekomstige generaties.

Provinciaal en regionaal beleid

In het Coalitieakkoord 2019-2023 van de provincie Overijssel "Samen bouwen aan Overijssel" zijn zeven hoofdpunten genoemd. Deze worden hieronder kort toegelicht, voor zover relevant voor Eeserwold:

1. krachtige economie: provinciaal economisch beleid heeft als speerpunten een aantrekkelijk vestigingsklimaat, het stimuleren van innovatie en ondernemerschap en de ontwikkeling naar een circulaire economie, gebaseerd op innovatie.
De Regio Zwolle – waartoe Steenwijkerland behoort – is succesvol in kunststoffen, e-commerce, gezondheid en agro&food;
2. goede bereikbaarheid;
3. bestrijding van hitte, droogte en wateroverlast;
4. energietransitie: de provincie zet in op een brede energiemix met o.a. warmte-infrastructuur, geothermie, bio-energie en waterstof. Dit vraagt om een goede infrastructuur voor opslag en transport van energie. Verkend wordt onder welke voorwaarden gekomen kan worden tot "energielandschappen", clusters van energieopwekking, -opslag en -benutting. Het gaat daarbij om meervoudig ruimtegebruik, functiecombinaties en het benutten van ondernemerschap;
5. aantrekkelijk wonen;
6. vitaal landelijk gebied;
7. samenleven in Overijssel.

In juni 2019 heeft de gemeenteraad de Startnotitie Regionale Energietransitie West-Overijssel (RES) vastgesteld. In die startnotitie spreken provincie, gemeenten en waterschappen in West-Overijssel uit met elkaar en maatschappelijke partners en inwoners een RES op te stellen, gericht op 2030, met een doorkijk naar 2050. Er dient een strategie te worden ontwikkeld die er voor zorgt (a) dat er in 2030 voldoende warmte beschikbaar is voor

bedrijven en gebouwen en (b) dat er voldoende elektriciteit wordt opgewekt uit zon- en windenergie. In het kader van de RES wordt gevraagd een reëel bod uit te brengen voor de grootschalige opwekking van de onderdelen warmte en elektra.

Kansen voor Eeserwold

Voor genoemd nationaal en provinciaal beleid bieden de volgende kansen voor Eeserwold:

- Eeserwold-Werken heeft de ruimte en infrastructuur om bedrijven te huisvesten die met energietransitie en circulaire economie aan de slag gaan, versterkt door de mogelijke komst van een zonnepark direct ten noorden van Eeserwold;
- het UR Cool systeem op Bedrijvenpark Eeserwold biedt bedrijven de mogelijkheid de bedrijfsruimten te koelen met water uit het Eesermeer;
- partijen hebben de ambitie om binnen Gebiedsontwikkeling Eeserwold volop aan de slag te gaan met waterstof: productie van waterstof, vestigen van een waterstoftankstation en het aansluiten van woningen en bedrijven op waterstof;
- het Eesermeer speelt een belangrijke rol in tijden van droogte of juist bij wateroverlast, als retentie- of overloopgebied;
- Eeserwold is prima bereikbaar, direct gelegen aan een aansluiting op de A32;
- Ontwikkelingen op Eeserwold lijken niet te conflicteren met de waarden van Natura 2000-gebieden.

Lokaal beleid

Provinciale Staten van Overijssel hebben op 27 februari 2019 besloten diverse projecten uit het gemeentelijk bidboek 'Land van Weerribben en Wieden; Poort naar Overijssel' financieel te ondersteunen. Het gaat hierbij in totaal om € 6,4 miljoen. Te denken valt aan het creëren van P+R parkeergelegenheid nabij A32 en A6 en de verbetering van de bereikbaarheid van de Koloniën van Weldadigheid. In het bidboek wordt ook gesproken over het bieden van betere verblijfsmogelijkheden en weersonafhankelijke voorzieningen aan toeristen, zodat men langer in Steenwijkerland kan verblijven.

In het Coalitieakkoord 2018-2022 staan twee belangrijke speerpunten als het om duurzaamheid gaat: 'afhankelijkheid van gas verminderen' en 'opwekking duurzame energie aanjagen'. Doelstelling daarbij is: fossielvrij in 2050.

Kansen voor Eeserwold

- Er zijn ideeën voor de vestiging van een hotel en diverse – weersonafhankelijke – leisure functies op Eeserwold, binnen het concept Family Fun Zone. Uiterlijk 31 maart 2020 wordt duidelijk of dit idee leidt tot een definitieve aanvraag van een omgevingsvergunning.
- Eeserwold-Werken, direct gelegen aan een aansluiting op de A32, leent zich goed voor een P+R-parkeergelegenheid, bijvoorbeeld in aansluiting op voornoemde leisurefuncties;
- Eeserwold maakt de geografische verbinding tussen westelijk gelegen Giethoorn, Weerribben, Wieden, centraal gelegen kern Steenwijk en de oostelijk gelegen toeristische trekpleister Koloniën van Weldadigheid, wat een positieve invloed kan hebben op spreiding van toerisme
- Ruimte voor energietransitie en circulaire economie.

Gezamenlijke Ambities Gebiedsontwikkeling Eeserwold

Direct betrokken partijen bij Gebiedsontwikkeling Eeserwold zijn ontwikkelaar Landgoed De Woldberg BV voor Eeserwold-Wonen, Roelofs Planontwikkeling BV voor Eeserwold-Werken, Roelofs Zandwinning BV en de gemeente Steenwijkerland.

Naast separate ambities voor Wonen c.q. Werken hebben partijen ook gezamenlijke ambities, geldend voor geheel Eeserwold:

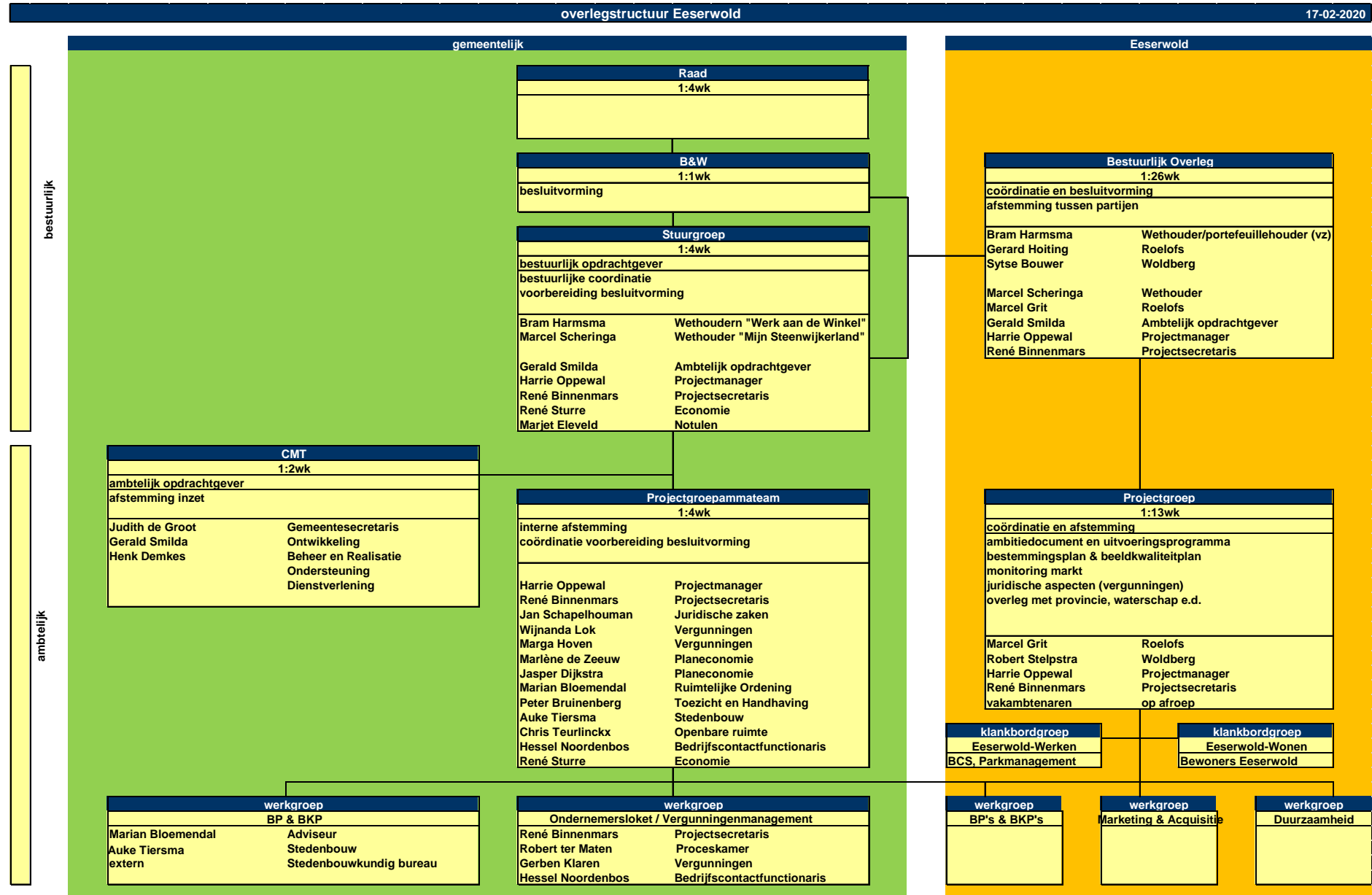
nr	wat	Acties	wie	wanneer
1	Duurzaamheid	<p>a. Energietransitie als overkoepelend thema:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woningen sluiten zo mogelijk aan op collectieve warmte-(en koude-) voorziening - Woningen profiteren zo mogelijk van het zonnepark (in ontwikkeling) ten noorden van Eeserwold (bijv. middels postcoderoos) - Samen met o.a. Rendo wordt onderzocht of op Eeserwold waterstof kan worden geproduceerd en hoe de gebiedsontwikkeling hiervan kan profiteren - Bedrijven kunnen aansluiten op UR Cool - Bedrijven kunnen profiteren van zonnepark <p>b. Circulaire economie, klimaatadaptatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visie ontwikkelen op gebruik van gerecyclede materialen in woningen, bedrijfspanden, openbare ruimte. Ook: hitte, droogte, wateroverlast 	<p>Woldberg</p> <p>Woldberg</p> <p>Roelofs, Woldberg, Gemeente</p> <p>Roelofs Roelofs</p> <p>Roelofs, Woldberg, Gemeente</p>	<p>Voorjaar '20</p> <p>Voorjaar '20</p> <p>Voorjaar '20</p> <p>Continu Voorjaar '20</p> <p>Voorjaar '20</p>
2	Uitstraling	<p>a. Gezamenlijke profilering: Eeserwold als dé duurzame gebiedsontwikkeling van deze regio</p> <p>b. Positief imago: bewust van zijn dat positief nieuws over Eeserwold-Wonen ook positieve spin-off heeft voor Eeserwold-Werken en vice versa. Tevreden bewoners en gevestigde ondernemers zijn de beste ambassadeurs</p> <p>c. Het project als geheel moet in een positieve flow komen én daarin blijven; partijen moeten elkaar daarin stimuleren en scherp houden</p>	<p>Roelofs, Woldberg, Gemeente</p> <p>Idem</p> <p>idem</p>	<p>Voorjaar '20</p> <p>Continu</p> <p>Continu</p>
3	Afstemming	<p>a. Elkaar vroegtijdig informeren over ontwikkelingen die de belangen van de andere twee partners kunnen raken</p>	<p>Roelofs, Woldberg, Gemeente</p>	<p>Continu</p>

Overlegstructuur

Op de volgende pagina is de overlegstructuur tussen partijen weergegeven, als ook de organisatiestructuur binnen de gemeente voor Eeserwold.

Financiën

Partijen maken nadere afspraken over verdeling van kosten die verbonden zijn aan realisatie van de gezamenlijke ambities.



Ambities Eeserwold-Wonen

Direct betrokken partijen bij de ontwikkeling van Eeserwold-Wonen zijn ontwikkelaar Woldberg en de gemeente. De ambities van deze partijen t.a.v. Eeserwold-Wonen zijn veelal verwoord in de op 7 juni 2019 tussen partijen gesloten anterieure overeenkomst inzake de ontwikkeling van Eeserwold-Wonen. Het betreft dan met name de volgende zaken:

nr	wat	acties	wie	wanneer
1	Duurzame locatie	<p>a. Woldberg zet vol in op de ontwikkeling van een duurzame woningbouwlocatie, met aandacht voor bijv. de duurzame energievoorziening en circulair en duurzaam materiaalgebruik</p> <p>b. Woldberg onderzoekt of de woonwijk (zo mogelijk inclusief de reeds gerealiseerde woningen) bediend kan gaan worden door één collectieve warmtepomp en heeft daartoe een subsidieaanvraag ingediend bij het Rijk</p> <p>c. Woldberg onderzoekt of en hoe de woningbouwlocatie kan profiteren van de mogelijke ontwikkeling van een zonnepark door GroenLeven, direct ten noorden van Eeserwold-Wonen, bijv. middels postcoderoos. Hierbij worden overigens ook de andere gevolgen (uitzicht) betrokken</p> <p>d. Woldberg en gemeente onderzoeken welke aanpassingen in BP en BKP noodzakelijk en/of wenselijk zijn om duurzame woningen te kunnen realiseren</p>	<p>Woldberg</p> <p>Woldberg</p> <p>Woldberg</p> <p>BKP: Woldeberg trekker. BP: gemeente trekker</p>	<p>Per direct</p> <p>Voorjaar '20 duidelijkheid, dan realisatie</p> <p>Voorjaar '20 duidelijkheid, dan realisatie</p> <p>Voorjaar '20</p>
2	154 exclusieve woningen, op ruime kavels	<p>a. Woldberg en gemeente zetten in op realisatie van (maximaal) 154 exclusieve woningen op ruime kavels van minimaal 2.000 m² in 10 jaar, zoals van oorsprong de bedoeling is geweest; een dergelijk programma concurreert niet of nauwelijks met plannen elders in Steenwijkerland</p> <p>b. Hiertoe dienen (a) medio 2022 minimaal 40 nieuwe kavels te zijn verkocht (naast de 11 bestaande) aan eindgebruikers en (b) Woldberg zal tegen die tijd op basis van een toereikend marktonderzoek dienen aan te tonen dat in de resterende periode tot 2030 er voldoende vraag zal zijn naar de resterende ca. 100 kavels. Wordt niet aan voornoemde voorwaarden (a) en/of (b) voldaan, dan zal het aantal te verkopen kavels worden teruggebracht naar maximaal 88. Ook hiervoor zal toereikend marktonderzoek benodigd zijn</p> <p>c. Om sturing te houden op het voorgaande, wordt de locatie gefaseerd en geclusterd ontwikkeld, eerst (1) rondom de reeds aanwezige woningen, dan (2) richting het oosten (1 en 2 samen goed voor ca. 100 woningen) en tenslotte (3) in het gebied richting de Eesveenseweg</p> <p>d. Woldberg en gemeente onderzoeken welke aanpassingen in BP en BKP noodzakelijk en/of wenselijk zijn om de kans van slagen voor de verkoop van</p>	<p>Woldberg is trekker, Gemeente faciliteert</p> <p>Woldberg is trekker</p> <p>Gemeente is trekker</p> <p>Gemeente monitort</p> <p>BKP: Woldberg trekt en gemeente</p>	<p>Per direct</p> <p>Medio 2022</p> <p>Medio 2022</p> <p>Per direct</p> <p>Voorjaar '20 duidelijkheid,</p>

		154 grote kavels voor exclusieve woningen in de komende 10 jaar zo groot mogelijk te maken. Qua beeldkwaliteit blijft hoogwaardige architectuur het uitgangspunt, maar partijen kijken daarbij wel verder dan de 2 momenteel in het BKP voorgeschreven stijlen.	faciliteert. BP: gemeente trekt en Woldberg faciliteert	dan realisatie
		e. Woldberg onderzoekt de mogelijkheden om tegemoet te komen aan de wens van potentiële kopers om één woning te laten bewonen door ouders en kinderen. Zij richt hiervoor een klankbordgroep met bewoners op.	Woldberg	Voorjaar 2020
		f. Onderzoeken of bereikbaarheid via water gerealiseerd kan worden. Indien het gebied een vaarverbinding krijgt, wordt de aanleg van een haventje onderzocht en zo mogelijk aangelegd.	Gemeente faciliteert, Woldberg en Roelofs trekken	Voorjaar 2020

Organisatie

Zie voorgaand organogram.

Rol huidige bewoners: Klankbordgroep, die door Woldberg wordt geïnformeerd en/of geconsulteerd, als dat wenselijk is.

Financiën

Partijen maken nadere afspraken over verdeling van kosten die verbonden zijn aan de realisatie van deze ambities. Uitgangspunten zijn dat (a) de ontwikkelende partijen de kosten voor externe advisering/producten dragen en dat (b) iedere partij de eigen interne (organisatie)kosten voor haar rekening neemt.

Ontwikkelaar partij Woldberg mag van de gemeente verwachten dat zaken als principeverzoeken en conceptaanvragen omgevingsvergunning (toetsing aan BP en BKP en beoordelen van mogelijkheden tot afwijking, indien noodzakelijk) vlot worden opgepakt. Het is aan Woldberg (of haar potentiële koper) om ervoor zorg te dragen dat een vraag voldoende concreet en onderbouwd en tijdig bij de gemeente wordt neergelegd.

Ambities Eeserwold-Werken

Direct betrokken partijen bij de ontwikkeling van Eeserwold-Werken zijn ontwikkelaar Roelofs Planontwikkeling BV (verder: Roelofs) en de gemeente. Daarnaast spelen ook andere partijen in meer of mindere mate een rol, met name ondernemers (o.a. reeds gevestigde ondernemers, Parkmanagement en KVO Eeserwold, Businessclub Steenwijkerland, Vestingstad) en overheden (o.a. Provincie Overijssel, Oost NL, HMO, omliggende gemeenten, Regio Zwolle).

Voordat wordt ingegaan op de ambities van de direct betrokken partijen t.a.v. Eeserwold-Werken, worden eerst enkele relevante feiten/kaders op een rij gezet (bron: STEC-rapport "Ruimte voor economische groei in Overijssel – Prognose bedrijventerreinen", maart 2019).

Achtergronden ontwikkeling bedrijventerreinen

Veranderde marktomstandigheden en diverse trends en ontwikkelingen hebben invloed op de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag.

Next economy: door technologische ontwikkelingen (digitalisering en nieuwe productietechnieken leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) maken bedrijven andere keuzes. De vijf meest prominente ontwikkelingen:

- a. Duurzaamheid en energietransitie: isolatie, energieopwekking, energievoorziening, restwarmte. Neutraal qua Locatietypevoorkeur (LTV; deel van de ruimtevraag van bedrijven, dat op bedrijventerreinen landt) en Terreinquotiënt (TQ; hoeveel ruimte (in m² kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig)
- b. Circulaire economie: recycling, transport reststromen. Licht stijgende LTV en TQ
- c. Automatisering en robotisering: neutraal effect op LTV. TQ stijgt tot 2025-30
- d. Smart industry en Smart logistics: LTV neutraal/licht positief. TQ stijgt tot 2025 en zakt daarna, vanwege intensievere kleinschalige logistiek
- e. E-commerce: één groot warehouse met kleinere hubs nabij de stad. TQ stijgt tot 2025 en vlakt daarna af

De vier belangrijkste effecten voor bedrijventerreinen van voornoemde trends:

1. Blijvende ruimtevraag en toenemende verwevenheid van logistiek en industrie. Value added wordt belangrijker; nabij stedelijke gebieden, waar een (hoogwaardig) arbeidspotentieel voor handen is en/of makkelijker is aan te trekken;
2. Schaalvergroting én -verkleining. Verkleining door daling van gemiddelde bedrijfsgrootte in werkzame personen. Vergroting door internationalisering in afzetmarkt en samenwerking. West-Overijssel is interessant voor regionale en nationale distributiecentra;
3. Open innovatie, samenwerking en clustering: fysieke nabijheid van toeleveranciers en afnemers wordt belangrijker. Versterkt door circulaire economie;
4. Vervagen grenzen bedrijventerreinen: behoefte aan informele milieus en functiemenging.

Als succesfactoren voor het benutten van economische kansen worden, naast fysieke ruimte, genoemd: infrastructurele propositie, aantrekken en behouden van arbeidspotentieel, nú investeren in het next economy-proof maken van bedrijventerreinen.

Ontwikkeling bedrijventerreinen in Overijssel

De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling tot en met 2030 en met doorkijk tot en met 2040 – gebaseerd op een drietal prognoses – vormt de basis voor de ruimtevraag. STEC concludeert dat er in West-Overijssel (Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland, Zwolle) tussen 2019 en 2030 een behoefte is aan 232 tot 339 hectare nieuw bedrijventerrein, dus 20-28 hectare/jaar. Voor de periode 2031-2040 wordt in totaal(!) ca. 20 ha uitbreidingsvraag in West-Overijssel voorzien. Ontwikkeling en uitgifte van Eeserwold-Werken moet dus in de komende 10 jaar gaan gebeuren.

Werkgelegenheid in West-Overijssel: in 2030 ca. 270.000 personen werkzaam, waarvan 10.000 in *landbouw*, 20.000 in *bouw, handel en reparatie*, 50.000 in *consumentendiensten*, 122.000 in *zakelijke en overige dienstverlening*, 35.000 in *industrie* (waarvan 14.000 in HTSM) en 32.000 in *logistiek en groothandel*.

Ca. 50% van de Overijsselse economie en banen zijn direct en indirect verbonden aan bedrijventerreinen.

De economische groei in West-Overijssel lag in de afgelopen 3 jaar in lijn met de landelijke groei. Het CBS concludeerde in maart 2018 dat Noord-Overijssel (West-Overijssel minus Deventer, Raalte en Olst-Wijhe) één van de snelst groeiende regio's is als gekeken wordt naar bruto regionaal product, werkgelegenheid en bevolking.

Tot 2035 wordt een bevolkingsgroei voorzien van zo'n 15.000 inwoners (3%). Na 2035 wordt een krimp van het aantal inwoners verwacht.

In West-Overijssel werkt 48% van de inwoners in de eigen gemeente. Van alle verhuisdynamiek naar bedrijventerreinen in West-Overijssel is 90% afkomstig uit de eigen gemeente, ook vanwege het relatief grote oppervlak van de West-Overijsselse gemeenten.

De grootste uitbreidingsvraag voor 2019-2030 wordt verwacht voor de sector *logistiek en groothandel* (incl. e-commerce) en dan met name XL-logistieke vestigingen voor de korte termijn en daarna slimme oplossingen voor stadslogistiek en distributie.

Uitbreidingsvraag logistiek en groothandel voor West-Overijssel: ca. 174 hectare (waarvan 35% – 61 ha – toegerekend aan segment 'regulier-gemengde vraag'), uitgaande van het maximum scenario van 339 ha.

Binnen de *industrie* wordt de meeste groei in de HTSM-sector (Hightech Systemen en Materialen) voorzien, zowel bij grote als kleine ruimtevragers.

In veel gevallen zal het gaan om uitbreidingsruimte op de bestaande locatie of om een strategische locatie in nabijheid van de huidige vestiging en/of toeleveranciers en afnemers. Uitbreidingsvraag in West-Overijssel in HTSM van ca. 46 hectare, van ca. 102 hectare industrie-totaal (naast HTSM: chemie, delfstoffen nuts en recycling, kleding en textiel, voedings- en genotsmiddelen, overige (o.a. papier, drukkerij, hout, productie glas en cement)).

De ruimtebehoefte uit overige sectoren is beperkt:

Bouw, handel en reparatie (bijv. auto's): ca. 14 ha;

Consumentendiensten (o.a. detailhandel, horeca, leisure): ca. 35 ha;

Zakelijke en overige dienstverlening: ca. 13 ha.

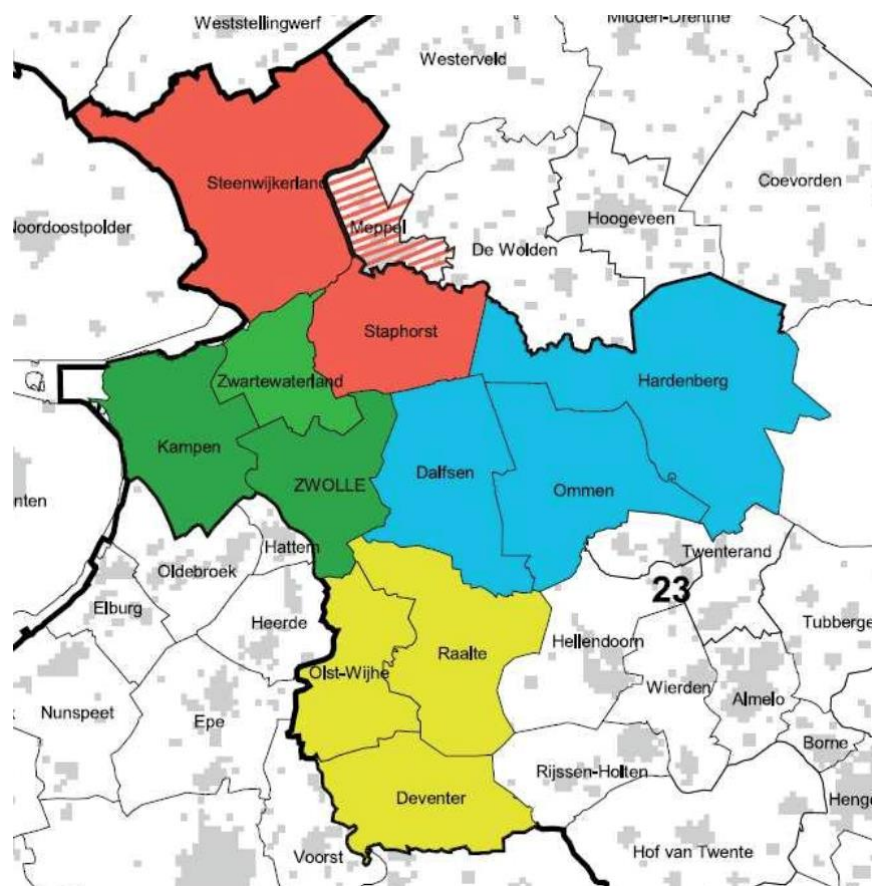
Als voor West-Overijssel de uitbreidingsvraag wordt afgezet tegen het harde planaanbod (directe beschikbaarheid van kavels, per 1-7-2018), blijkt er een overaanbod te zijn van 76-183 hectare.

Van vervangingsvraag – naast uitbreidingsvraag – blijkt in West-Overijssel nauwelijks sprake te zijn.

Verhuisdynamiek

STEC stelt vast dat de verhuisdynamiek binnen alle sectoren in Overijssel tussen 2013 en 2017 veelal ca. 6 km bedroeg. Dit strookt met landelijke cijfers waaruit blijkt dat 90% van de bedrijven een nieuwe locatie binnen 20 km van de huidige vestiging zoekt. Dat bedrijven over relatief beperkte afstand verhuizen wordt verklaard uit het feit dat bedrijven op lokaal en regionaal schaalniveau klanten, toeleveranciers, netwerk, naamsbekendheid én arbeid hebben.

In de afgelopen 5 jaar bestond 36% van de uitgegeven oppervlakte in West-Overijssel uit kavels groter dan 2 hectare. Kleinere kavels (tot 0,5 ha) waren goed voor zo'n 70% van het aantal uitgegeven kavels en bijna 30% van de oppervlakte. Kavels tussen 0,5 ha en 2,0 ha droegen derhalve voor 34% bij aan de uitgegeven oppervlakte.



De gemeenten binnen West-Overijssel

De direct betrokken partijen Roelofs en Gemeente hebben de volgende ambities ten aanzien van Eeserwold-Werken:

nr	Wat	acties	wie	wanneer
1	Algemeen: Eeserwold is HET bedrijventerrein voor de komende jaren	<p>a. Uitdragen: gelet op de ligging, beschikbare ruimte (ca. 24 ha, excl. Focus) en geboden faciliteiten, is Eeserwold HET bedrijventerrein in Steenwijkerland, waar de komende jaren bedrijven zich kunnen vestigen. Het is daarbij niet van belang dat Roelofs – en niet de gemeente – de verkopende partij is. BCS en Provincie hierin meenemen</p> <p>b. De <i>publiekrechtelijke</i> ‘deuren’ van Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan verder open zetten, zodat door partijen gewenste ontwikkelingen hierdoor niet worden belemmerd/vertraagd. Langs <i>privaatrechtelijke</i> weg – en in goed onderling overleg tussen Roelofs en gemeente – ongewenste ontwikkelingen voorkomen</p> <p>c. Duurzaamheidsscan aanbieden aan te vestigen ondernemers</p> <p>d. Expliciet nadenken over andere invulling van Eeser Campus; hoofdzakelijk kantoorachtige invulling is niet meer reëel</p>	<p>Gemeente en Roelofs</p> <p>Gemeente en Roelofs</p> <p>Roelofs en Gemeente Roelofs en Gemeente</p>	<p>Continu</p> <p>Voorjaar 2020</p> <p>Continu Voorjaar 2020</p>
2	Eeserwold <u>qua inhoud</u> nog beter geschikt maken voor vestiging van lokale bedrijven	<p>a. Onderzoek en ervaring laten zien dat te verwachten is dat ca. 90% van de bedrijven die zich op Eeserwold zullen vestigen, afkomstig zullen zijn uit een straal van ca. 10 km rondom Eeserwold. Een substantieel deel van het aanbod dient dan ook zo goed mogelijk aan te sluiten op de <i>lokale</i> vraag, overigens zonder daarbij de <i>bovenlokale</i> vraag uit het oog te verliezen. BCS hierin betrekken.</p> <p>Bij ‘aanbod’ gaat het ten eerste om Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeldkwaliteit: het vigerende BKP nog eens kritisch tegen het licht houden: waar gaan we voor hoge kwaliteit en waar kan het ook een onsje minder? • Kavelgroottes: er is vanuit de lokale vraag ook behoefte aan kavels van ca. 1.000 m². Onderzoeken of deze kavels voldoende aanwezig zijn c.q. gecreëerd kunnen worden. Bij kavels van deze omvang is een voortuin van 10 m diep niet realistisch; ca. 5 m is dan beter passend • Bebouwingspercentages: volgens de Beheersverordening nu 30-60% per kavel. Onderzoeken waar het maximum percentage kan worden verhoogd naar bijv. 80% (ook relatie met beeldkwaliteit) • Milieucategorieën: momenteel is maximaal milieucategorie 3.2 mogelijk. Onderzoeken of er locaties/zones zijn waar ook hogere categorieën zouden moeten kunnen landen, zonder dat dit onevenredig ten koste gaat van de kwaliteiten van Eeserwold (-Werken en -Wonen) 	<p>Roelofs en Gemeente</p>	<p>Voorjaar 2020</p>

		<p>b.Middel: inzet erfpacht via de gemeente, indien voor vestiging strikt noodzakelijk</p> <p>c.Onderzoek naar mogelijke verplaatsingsbereidheid bij lokale bedrijven, naar Eeserwold, bijv. als interessante herontwikkeling in het vooruitzicht kan worden gesteld</p> <p>d.Herontwikkelingsmogelijkheden voor achterblijvende locaties: Gemeente houdt een 'strategische voorraad woningbouw' achter de hand, om in te kunnen zetten om bedrijfsverplaatsingen van de grond te krijgen; opbrengstpotentieel voor achterblijvende locatie. Provincie informeren over deze strategie en – bijv. via HMO – om creatieve inbreng vragen</p> <p>e.Grondprijzen periodiek laten taxeren, zodat daar objectief gezien geen discussie over kan zijn, anders dan als 'onderhandelingsresultaat'. BCS hierin meenemen</p> <p>f. Onderzoeken: bedrijven die de loods in het buitengebied zijn ontgroeid. BCS hierin meenemen</p> <p>g.Onderzoeken: wie zijn de snelle groeiers, met mogelijke verplaatsingsvraag? BCS hierin meenemen</p>	<p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p> <p>Roelofs</p> <p>Roelofs en Gemeente</p> <p>Gemeente</p>	<p>Continu</p> <p>Voorjaar 2020</p> <p>Continu</p> <p>Jaarlijks, Q4</p> <p>Voorjaar 2020</p> <p>Voorjaar 2020</p>
3	<p>Eeserwold <u>qua</u> <u>uitgifteproces</u> beter laten aansluiten op vestiging van lokale bedrijven</p>	<p>a. Bij 'aanbod' gaat het – naast BP en BKP – ook om marketing en acquisitie; lokale ondernemers vragen bijvoorbeeld om een duidelijk aanspreekpunt, meer betrokkenheid vanuit de gemeente, helderheid over grondprijzen, duidelijke communicatie over inhoud en kosten parkmanagement</p> <p>b. Ondernemer wil zich welkom voelen! Rode loper uit, "ja" als vertrekpunt</p> <p>c. Werken aan imago; Eeserwold moet positieve associatie opleveren, o.a. middels persberichten; niet alleen zéggen maar ook laten zien dat de goede dingen gebeuren. BCS hierin meenemen</p> <p>d. Loket Eeserwold maken, los van Roelofs, op het terrein zelf om méér wij-gevoel te creëren</p> <p>e. Lokale ondernemers en BCS worden trotse ambassadeurs voor Eeserwold</p> <p>f. Kan BCS-kantoor op Eeserwold gevestigd worden?</p> <p>g. Bijeenkomsten voor (lokale) ondernemers op Eeserwold organiseren, om betrokkenheid en bekendheid te vergroten. BCS hierin meenemen</p> <p>h. Praktische zaken: website, slogan, PR-materiaal op orde. BCS hierin meenemen</p> <p>i. Duidelijkheid over Family Fun Zone</p> <p>j. Bij de gemeente een krachtige bedrijfscontactfunctionaris die de ondernemer bij de hand neemt en voor afstemming en snelheid zorgt binnen gemeentehuis en bij Roelofs</p>	<p>Roelofs en Gemeente</p> <p>Roelofs en Gemeente Roelofs en Gemeente</p> <p>Roelofs en Gemeente</p> <p>Gemeente Gemeente Roelofs en Gemeente</p> <p>Roelofs en Gemeente</p> <p>Gemeente en Roelofs Gemeente</p>	<p>Voorjaar 2020</p> <p>Continu Minimaal per kwartaal positief bericht</p> <p>Najaar 2019 gerealiseerd Voorjaar 2020 Voorjaar 2020 Vanaf 2020</p> <p>Voorjaar 2020</p> <p>Voorjaar 2020 Voorjaar 2020</p>

		<p>k. In het verlengde hiervan: capabele vergunningenmanager binnen Gemeente</p> <p>l. Creativiteit, verbanden leggen, proactief kansen zien / creëren; bijv. bij bedrijfsverplaatsingen, herontwikkelingsmogelijkheden. BCS hierin meenemen</p>	<p>Gemeente Gemeente en Roelofs</p>	<p>Continu Voorjaar 2020 & Continu</p>
4	<p>Eeserwold <u>qua inhoud</u> aantrekkelijker maken voor bedrijven van buiten de gemeente</p>	<p>a. In aanvulling op voornoemd STEC-rapport uit 2019 heeft Buck in oktober 2019 specifiek voor Eeserwold geadviseerd: duidelijk maar vrij breed profiel (bijv. “duurzaam bedrijventerrein”) en binnen dat profiel definiëren van gerichte waardeproposities voor specifieke doelgroepen</p> <p>b. Als directe USP’s ziet Buck: (1) ruimte (grote kavels beschikbaar!), (2) flexibiliteit in kavels, en in mindere mate: ligging (verbinding Noord- en Zuid-Nederland), gebouwkoeling, zichtlocatie</p> <p>c. Indirecte verkoopargumenten kunnen zijn: aansluiten op het bestaande profiel van de directe regio (watersport, recreatie, natuur), en mogelijk ook duurzaamheid en overflow vanuit nabije locaties</p> <p>d. Buck concludeert dat het harde onderscheidend vermogen van Eeserwold beperkt is en dat er concurrentie is van bijv. Zwolle, Meppel en Heerenveen</p> <p>e. Aangrijpingspunten voor profiel: (1) ruimte, (2) locatie voor uitbreiding groeiende bedrijven uit (ruime) omgeving, (3) duurzaamheid, (4) ontsluiting, (5) energie</p> <p>f. Kansrijke doelgroepen binnen dat profiel: (1) succesvolle lokale bedrijven, (2) logistiek vanuit snelgroeiende e-commerce, (3) kunststoffen In mindere mate: (4) traditionele logistiek, (5) datacenters. Nader onderzoek heeft: (6) water/recreatie gerichte bedrijvigheid.</p> <p>g. Buck adviseert als vervolgstappen: (1) algemeen profiel bepalen dat vervolgens in waardeproposities per doelgroep specifiek gemaakt kan worden; (2) selecteer ca. drie specifieke doelgroepen om proactief te gaan bewerken,</p>	<p>Gemeente Roelofs en Gemeente</p>	<p>Voorjaar 2020 Voorjaar 2020</p>

		<p>(3) ontwikkel waardeproposities (“sales pitches”) voor die doelgroepen, (4) identificeer relevante bedrijven en (5) organiseer acquisitiekraft waarmee de markt op gegaan wordt</p> <p>In aansluiting op Buck: h. Duurzaamheid en energietransitie als aanknopingspunt; waterstofproductie, waterstoftankstation, koelmeer (UR Cool), aangrenzend zonnepark. Provincie hier uitdrukkelijk in meenemen i. Toeleveranciers / afnemers van lokale bedrijven; kunststoffen als aanknopingspunt (Dyka [kunststof leidingsystemen], Beutech [kunststof, diversen], Kornelis [doppen en sluitingen]) > Gemeente gaat gesprek aan. BCS hierin meenemen</p>	<p>Roelofs en Gemeente</p> <p>Gemeente en Roelofs</p>	<p>Voorjaar 2020</p> <p>Voorjaar 2020</p>
5	Eeserwold qua proces aantrekkelijker maken voor bedrijven van buiten de gemeente	<p>a. Vergunningenmanager loodst de ondernemer naar start bouw b. Marketing en Acquisitie: Duikboot, jaarlijks groot evenement (paarden?). BCS hierin meenemen c. Doelgroep: Hotel: moet kunnen, aan de snelwegzijde, in de juiste verhouding tot de realisatie van andere functies op het bedrijventerrein d. Doelgroep: Leisure: idem, en daarbij ook: in de juiste verhouding tot behoud/realisatie van functies elders in Steenwijkerland, waaronder de binnenstad van Steenwijk e. Doelgroep: Transferium/P+R: idem f. Profiel/Doelgroepen kenbaar maken bij lokale ondernemers (BCS), Regio Zwolle, Oost NL, VNO-NCW, brancheverenigingen g. Deelnemen in zakelijke netwerken (o.a.: programma opstellen en aanbieden). BCS hierin meenemen h. Analyseren: waar zijn eerdere acquisities op stukgelopen? BCS hierin meenemen i. Niet actief meer acquireren op kantoren, want weinig zinvol j. Onderzoeken: arbeidspotentieel</p>	<p>Gemeente</p> <p>Roelofs en Gemeente</p> <p>Roelofs en Gemeente</p> <p>Roelofs en Gemeente</p> <p>Roelofs en Gemeente</p> <p>Gemeente</p> <p>Roelofs en Gemeente</p> <p>Roelofs en Gemeente</p> <p>Roelofs en Gemeente</p> <p>Gemeente</p>	<p>Continu</p> <p>Voorjaar 2020</p> <p>Voorjaar 2020</p> <p>Voorjaar 2020</p> <p>Voorjaar 2020</p> <p>Voorjaar 2020</p> <p>Voorjaar 2020</p> <p>Continu</p> <p>Voorjaar 2020</p> <p>-</p> <p>Voorjaar 2020</p>
6	Verkopen in 2019 en/of 2020	<p>a. In najaar 2019 / voorjaar 2020 minimaal 2 verkopen realiseren, om ook echt te laten zien dat er een positieve flow op Eeserwold(-Werken) rondwaart b. Aan potentiële bouwers aanbieden van een voortoets van een vergunningaanvraag door architect K.P. de Boer</p>	<p>Roelofs</p> <p>Roelofs</p>	<p>Voorjaar 2020</p> <p>Continu</p>

Organisatie

Zie voorgaand organogram.

Voorjaar van 2020 benutten om de diverse acties onder te brengen bij de diverse Werkgroepen i.o. en deze zo veel mogelijk SMART te laten maken. Klankbordgroep bestaande uit vertegenwoordigers van op Eeserwold gevestigde ondernemers (via Parkmanagementvereniging) en Businessclub Steenwijkerland, welke wordt geïnformeerd en/of geconsulteerd, daar waar Roelofs en/of Gemeente dat wenselijk acht.

Financiën

Partijen maken nadere afspraken over verdeling van kosten die verbonden zijn aan realisatie van de voornoemde ambities. Uitgangspunten zijn dat (a) de ontwikkelende partij de kosten voor externe advisering/producten draagt en dat (b) iedere partij de eigen interne (organisatie)kosten voor haar rekening neemt.

Het is aan Roelofs (of haar potentiële koper) om ervoor zorg te dragen dat een vraag voldoende concreet en onderbouwd bij de gemeente wordt neergelegd. Ontwikkelende partij Roelofs mag van de gemeente verwachten dat zaken als principeverzoeken en conceptaanvragen omgevingsvergunning (toetsing aan BP en BKP en beoordelen van mogelijkheden tot afwijking, indien noodzakelijk) vlot worden opgepakt. De gemeente onderzoekt daartoe hoe de interne organisatie hierop kan worden ingericht, bijv. middels een bedrijvenloket en/of vergunningenmanager die van vakafdelingen mag vragen binnen een concrete (en redelijke) termijn te antwoorden.

Overige relevante ontwikkelingen

In en direct rondom Eeserwold spelen nog andere ontwikkelingen dan Wonen en Werken, die van invloed (kunnen) zijn op Eeserwold. Het gaat daarbij onder andere om:

- (1) de zandwinning in het Eesermeer;
- (2) de ontwikkeling van een zonnepark van ruim 20 ha direct ten noorden van Eeserwold;
- (3) de gaswinning op ca. 3 km ten noorden van Eeserwold.

Zandwinning

Roelofs Zandwinning BV is eigenaar van en ontwikkelt de zandwinningslocatie in/bij het Eeser Meer. Het werkterrein wordt volledig omzoomd door een fysieke scheiding. Na de voltooiing van de zandwinning zullen daar waar mogelijk oevers worden vrijgegeven voor openbaar gebruik. Door de diepte van de zandwinplas zijn deze wateren minder geschikt als zwemwater. De hoogte van zandopslag zal maximaal 8 m bedragen, de klasseerinstallatie maximaal 20 m.

De zandwinning d.m.v. een zandzuiger vindt plaats tot een diepte van ongeveer 45 m onder NAP. De zandzuiger transporteert het zand door een persleiding naar het depot-/werkterrein. Dit terrein ligt in de zuidoosthoek van het Eesermeer aan de A32. Op dit werkterrein komt een zandklasseerinstallatie. Deze installatie sorteert het zand. De afvoer van het zand vindt plaats via een parallelweg van de A32. Uit onderzoek is gebleken, dat het geluidsniveau bij de aan het meer grenzende kavels erg laag is: 40 dB(A) (rustige woonbuurt). De inrichting is vanaf 06.00 uur tot 21.00 uur in werking. Hoeveel jaar er nog zand gewonnen zal worden in het Eesermeer, is niet exact aan te geven. Verwachting is dat de exploitatie nog minimaal 20 jaar duurt. Bij extreme hoogwatersituaties in de Steenwijker Aa heeft het Eesermeer ook een waterbergingsfunctie. Waterschap Drents Overijsselse Delta beheert deze functie. Het plangebied wordt op last van het waterschap volledig ingericht op het mogelijk kunnen opvangen van ca. 50 cm extra water. Dit betekent dat de waterstand in het Eesermeer en de kreken bij extreme neerslag maximaal circa 50 cm kan toenemen.

Zonnepark

GroenLeven heeft in juni 2019 bij de gemeente een aanvraag ingediend voor een zonnepark van ca. 22 hectare, waarbij extra hectares momenteel nog in onderzoek zijn. De gemeente heeft in mei 2019 beleid vastgesteld voor zonneparken op land. Een eerder plan van GroenLeven voor ca. 36 ha (voornoemd gebied van 22 ha overlappend) paste daar niet in, vanwege de gedeeltelijke ligging binnen een weidevogelgebied. Een zorgvuldige aanvraag en voortvarende afhandeling zijn van belang, aangezien het initiatief sterk afhankelijk is van subsidies en de hoogte van de subsidies eerder zal af- dan toenemen. De aanvraag dient daartoe volledig en goed onderbouwd te zijn.

Gaswinning

Vermilion is gasproducent en bezig met gaswinning op ca. 3 km ten noorden van Eeserwold. De minister van Economische Zaken en Klimaat is bevoegd gezag. Juli 2019: Gemeente heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-gaswinningsbesluit van de minister. Die wil het leeghalen van kleine velden behoorlijk opvoeren, ook al is onduidelijk wat de gevolgen zijn. Wethouder Bijl wil eerst weten of er voor de omwonenden consequenties zijn. Naar haar idee loopt de minister te hard van stapel, want er is nog een landelijk schadeprotocol in de maak. Dat zijn nieuwe spelregels die voorkomen dat de bewijslast voor schade bij inwoners zelf ligt. Steenwijkerland krijgt daarbij steun van meerdere fracties in Provinciale Staten. Het is van belang dat met name Woldberg helder communiceert over de gaswinning, richting (toekomstige) bewoners van Eeserwold-Wonen.