

College van burgemeester en wethouders**GOEDGEKEURD**

Vergadering van 27 april 2022
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

**7 2022_B&W_00356 Informatienota over stand van zaken
 gebiedsontwikkeling Eeserwold**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer J.H. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder; de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw H. Jong de, Waarnemend gemeentesecretaris

Afwezig:

mevrouw T. Bijl, Wethouder

Samenvatting

De aanleiding voor deze informatienota is om de gemeenteraad te informeren over de laatste stand van zaken omtrent het project 'Gebiedsontwikkeling Eeserwold'. Er zijn in de afgelopen periode veel ontwikkelingen geweest. Er is veel dynamiek, waardoor ook de behoefte is ontstaan naar aangepaste kaders, om ontwikkelingen mogelijk te maken die passen bij deze tijd en de huidige ontwikkelingen. In de afgelopen periode is ambtelijk meegewerkt aan een nieuw Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan, zowel voor het woongedeelte als het bedrijvenpark. De vernieuwde kaders voor het woongedeelte zijn de afgelopen maand in procedure gebracht, die van het bedrijvenpark volgen deze maand.

- Het project 'Gebiedsontwikkeling Eeserwold' is van start gegaan in 2004. Het project omvat de ontwikkeling van ca. 50 hectare werken, ca. 55 hectare zandwinning, ca. 90 hectare wonen en ca. 20 ha golfbaan in het gebied Eeserwold;
- Er is sprake van een publiek-private samenwerking (PPS) tussen de (huidige) partijen Roelofs, Landgoed De Woldberg en de gemeente Steenwijkerland;
- In juli 2015 is de Beheersverordening "Eeserwold" vastgesteld. Deze Beheersverordening is het nu geldende planologisch-juridisch regime;
- Op 7 juni 2019 heeft Landgoed De Woldberg - middels gemeentelijke toestemming - de rechten en plichten overgenomen van Esborg Ontwikkeling B.V. wat betreft het woongedeelte. Hiermee is Landgoed De Woldberg contractpartij geworden binnen de publiek-private samenwerking (PPS);
- In 2020 is een ambitedocument opgesteld. Hierin zijn de gezamenlijke ambities beschreven om de ontwikkeling van het plangebied Eeserwold een extra en nieuwe impuls te geven;
- Voor het woongedeelte is vorige maand een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Voor het bedrijvenpark gaat het nieuwe ontwerpbestemmingsplan deze maand in procedure;
- Onderdeel van de Welstandsnota is het nu geldende Beeldkwaliteitsplan Eeserwold van februari 2005. Voor het woongedeelte zijn in de afgelopen maanden twee nieuwe Beeldkwaliteitsplannen in procedure gebracht die het voorgaande Beeldkwaliteitsplan zullen

vervangen. Voor het bedrijvenpark gaat het nieuwe Beeldkwaliteitsplan deze maand in procedure;

- De verkoop op het woongedeelte loopt goed. Alle kavels zijn verkocht, het wachten is op vaststelling van het Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan voor uitbreiding van het aantal woonkavels;
- De verkoop op het bedrijvenpark heeft ook een positieve wending gekregen. In 2021 zijn er 22 kavels verkocht met een totale oppervlakte van ca. 15 ha (totaal is nu ca. 17 ha verkocht van de totaal uitgeefbare 32 ha). Diverse bedrijven van klein tot groot, van lokaal tot internationaal, willen zich vestigen;
- Op het gebied van duurzaamheid zijn er ambities op het gebied van waterstof. De gemeente ziet dit als kans als (gedeeltelijke) vervanger van gas, terwijl het bestaande netwerk (waar mogelijk) gebruikt kan blijven worden. Over dit onderwerp worden gesprekken gevoerd met partners;
- Het beoogde initiatief voor een zonnepark is stilgevallen omdat de gemeenteraad hier in april 2021 unaniem tegen stemde. De procedure (zienswijzen) loopt nog;
- Er zijn plannen voor de realisatie van een vaarverbinding tussen Eeserwold en het openbare vaarwater richting Steenwijkerdiep, Nationaal park Weerribben Wieden en Giethoorn;
- Communicatie is een belangrijk onderdeel om de samenwerking tussen partijen te bevorderen en de gezamenlijke ambities vorm te geven. Ieder kwartaal vindt een bestuurlijk overleg plaats waar de bestuurders van de drie partijen de laatste ontwikkelingen bespreken en vooruit kijken naar de nabije toekomst. Voor het gebied Werken heeft de gemeente een uitgebreidere rol m.b.t. de acquisitie van bedrijven op Eeserwold. In het ambitiedocument is dit onderwerp nader uitgewerkt.

Informatienota

Inleiding

Overeenkomst partijen

Het project 'Gebiedsontwikkeling Eeserwold' is van start gegaan in 2004. Er is sprake van een publiek-private samenwerking (PPS). Bij een PPS werken bedrijven en de gemeente (of andere overheden) samen aan projecten. De partijen werken in dit geval aan een maatschappelijk en een commercieel doel: het inrichten van het bedrijvenpark Eeserwold. Er zijn drie partijen betrokken: Roelofs Projectontwikkeling is verantwoordelijk voor de invulling van het bedrijvenpark. Landgoed De Woldberg voor het woongedeelte en de gemeente Steenwijkerland heeft een ondersteunende/faciliterende rol.

Planologisch-juridisch regime

- In november 2004 sloten Roelofs Projectontwikkeling B.V., Roelofs Zandwinning B.V., Geveke Ontwikkeling B.V. (later: Esborg Ontwikkeling B.V.) en de gemeente Steenwijkerland overeenkomsten over de ontwikkeling van ca. 50 hectare werken, ca. 55 hectare zandwinning, ca. 90 hectare wonen en ca. 20 ha golfbaan in het gebied Eeserwold;
- De gemeenteraad stelde in juni 2005 het Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan "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.

Naar verwachting zal de zandwinning op de waterplas nog tot rond 2040 doorlopen. De aan de noordoostzijde van Eeserwold bedachte golfbaan is niet doorgegaan.

Samenwerking Gebiedsontwikkeling Eeserwold

De drie partijen hebben in het kader van de samenwerking een aantal overeenkomsten gesloten. Sommige daten nog van de beginperiode, andere zijn in een later stadium tot stand gekomen en/of gewijzigd.

Op 7 juni 2019 heeft Landgoed De Woldberg - middels gemeentelijke toestemming - de rechten en plichten overgenomen van Esborg Ontwikkeling B.V. aangaande het woongedeelte. Hiermee is Landgoed De Woldberg contractpartij geworden binnen de publiek-private samenwerking (PPS). De overname van deze contractpositie door Landgoed De Woldberg B.V. is mede aanleiding geweest voor de drie partijen om in overleg te treden over het opstellen van het ambitiedocument en een aanvulling op de Coördinatieovereenkomst.

In de initiële 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.

Kortom, de gemeente faciliteert. De ontwikkelende partijen zijn eigenaar van de grondposities en initiatiefnemer van de ontwikkelingen. Soms wordt gesproken over het 'rode loper beleid' wat de gemeente voert. Het rode loper beleid is opgesteld als onderdeel van de prestatieafspraken met BCS. Ondernemers dienen zich aan met plannen. In samenspraak met de gemeente wordt gekeken of deze plannen passen binnen de ambities die gezamenlijk zijn bepaald. De gemeente denkt vanuit verschillende invalshoeken mee. Dat wil niet zeggen dat alle plannen 'zomaar' mogelijk zijn. De gezamenlijke afspraken en ambities zijn leidend.

Aan de voorkant ligt met name een belangrijke rol voor de ontwikkelende partijen. Zodra een initiatiefnemer zich aandient met een plan is het de rol en verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om de plannen te toetsen aan de kaders die bekend zijn. Een correcte weergave van mogelijkheden en beperkingen schept helderheid voor initiatiefnemers, ook als plannen niet (geheel) blijken te passen in het planologisch regime. Deze plantoetsing is met name van toepassing voor het bedrijvenpark. Uiteraard denkt de gemeente graag mee, maar de gemeente heeft hierin geen actieve rol.

Verloop en ambities

In de eerste jaren na 2005 heeft een handvol bedrijven zich op Eeserwold gevestigd. In de crisesjaren 2008-2015 heeft de Gebiedsontwikkeling Eeserwold én uitgifte van kavels nagenoeg stilgelegen. Net als op veel andere woon- en/of werklocaties in Nederland was er geen beweging op de bedrijfs- en woningmarkt. 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.

De drie betrokken partijen zijn daarom opnieuw met elkaar in gesprek gegaan over de ambities voor gebiedsontwikkeling Eeserwold. Er is een ambitiedocument opgesteld. Hierin zijn de gezamenlijke ambities beschreven om de ontwikkeling van het plangebied Eeserwold een extra en nieuwe impuls te geven. De ambities zijn toegespitst op het woongedeelte en op het bedrijvenpark Eeserwold.

Daarnaast zijn ambities en nadere afspraken vastgelegd op de thema's:

- duurzaamheid
- uitstraling
- samenwerking

In dit document worden deze ambities beschreven, als ook de route naar realisatie daarvan. Het ambitiedocument is de leidraad voor de planoptimalisaties op Eeserwold in de komende jaren maar ook de wijze van samenwerking tussen de partijen.

Kernboodschap

De gebiedsontwikkeling Eeserwold is na jaren weer in beweging gekomen. Eeserwold staat goed op de kaart, is in trek en de markt roert zich. Dit blijkt uit het toenemende aantal belangstellenden voor een woning- of bedrijfskavel.

Particulieren vanuit het hele land hebben hun ultieme woonplek gevonden op Landgoed De Woldberg. De wachtlijst van geïnteresseerden voor het laatste gedeelte (wat nog in ontwikkeling komt) is indrukwekkend.

Diverse bedrijven, van klein tot groot, van lokaal tot internationaal willen zich vestigen op het bedrijvenpark Eeserwold.

Anno 2022 is er sprake van de volgende feiten:

Woongedeelte

- 115 kavels verkocht;
- 4 kavels in optie;
- Op ca. 45 kavels wordt gebouwd;
- Alle kavels zijn verkocht, het wachten is op vaststelling van het Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan voor uitbreiding van het aantal woonkavels;
- Het einddoel binnen de woonwijk Eeserwold is dat er op het Eeser landgoed 76 vrijstaande woningen en binnen Eeser Buiten 88 vrijstaande woningen met daarbij 27 appartementen komen. In de eindsituatie zijn er dan in totaal in de gehele woonwijk 164 vrijstaande woningen en 27 appartementen.

Bedrijvenpark

- Totale omvang van het bedrijvenpark:
 - Totaal uitgeefbaar: ca. 32 ha
 - Totaal verkocht: ca. 17 ha
 - Totaal in optie (omvang en aantal partijen): ca. 7 ha (december 2021) – 10 partijen
- Ca. 20 leads (opties inbegrepen);
- In 2021 zijn er 22 kavels verkocht. Oppervlakte ca. 15 ha.

Duurzaamheid

Waterstof

Samen met een aantal partners nemen we als gemeente actief deel aan de waterstofcoalitie Eeserwold. We zien in waterstof een opslagmedium dat goed gebruikt kan worden zoals de Rijksoverheid en de provincie in de zgn. waterstofladder beschrijven: zet waterstof zoveel mogelijk in voor productieprocessen waarvoor geen alternatieven bestaan, zoals vervaardiging van kunstmest en raffinage. Voor minder urgente toepassingen kan worden gekeken naar zwaar transport en mogelijk ook de gebouwde omgeving. Voor deze laatste toepassing gaat het nadrukkelijk om oude gebouwen waarvoor weinig tot geen alternatieve methoden voor verwarming bestaan, zoals monumenten en oude stadscentra.

Daarnaast hechten we er waarde aan dat het gasnet in onze gemeente (beheerd door Rendo) voor de toekomst wordt behouden. Daarom zetten we in op de productie van groen gas (tot aardgaskwaliteit opgewerkt biogas dat afkomstig is van vergisting van biomassastromen als mest) en het bijmengen van waterstof in ons huidige gasnet. De netbeheerder heeft de ambitie om haar gasnet zo veel als mogelijk waterstof gereed te maken.

De kans op haalbaarheid van de waterstofhub op Eeserwold is sterk verkleind door het wegvallen van het zonnepark van GroenLeven en de bijbehorende netaansluiting. Momenteel is het project stilgelegd.

De initiatiefnemer beraadt zich nog op een doorstart in aangepaste vorm. Waarbij het initiatief niet afhankelijk is van het terug leveren van elektriciteit op het netwerk. Hier kan pas duidelijkheid over komen zodra de nieuwe SDE++ regeling voor waterstof definitieve vorm krijgt in Q3 of Q4 van 2022.

Zonnepark

GroenLeven Zonne-energie heeft in 2020 een vergunning aangevraagd voor het realiseren van een zonnepark van 22 hectare ten noorden van het plangebied van Landgoed De Woldberg.

In april 2021 stemde de gemeenteraad unaniem (27 stemmen) tegen het voorstel om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Er is geen draagvlak, geen lokale participatie, het ligt te dicht naast de villawijk en het leefgebied van de dassenfamilie wordt aangetast. Huidige status: Er zijn drie zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is nog niet afgerond.

Vaarverbinding

Er zijn plannen voor de realisatie van een vaarverbinding tussen Eeserwold en het openbare vaarwater richting Steenwijkerdiep, Nationaal park Weerribben Wieden en Giethoorn. Landgoed De Woldberg is bereid te investeren in deze vaarverbinding naar aanleiding van afspraken die gemaakt zijn met de provincie Overijssel in het kader van de bestuursovereenkomst Ruimte voor Ruimte Steenwijkerland. De afspraken hieromtrent zijn in 2021 formeel via het college afgewikkeld.

Momenteel wordt gewerkt aan de juridische overeenkomst tussen partijen om de afspraken vast te leggen. In praktische zin ziet het verdere traject er op hoofdlijnen als volgt uit:

- Roelofs trekt het project en legt voor eigen rekening en risico de vaarverbinding aan conform de richtlijnen van de onderzoeksrapporten die zijn gemaakt;
- Er komt een aansluiting met de vaarverbinding op de kreken in het woongedeelte. Landgoed De Woldberg geeft opdracht aan Roelofs voor de realisatie van een sluis met fietsbrug;
- Na realisatie verkrijgt de gemeente de eigendom van de sluis/fietsbrug en is daarmee ook belast met het onderhoud. Rekening moet worden gehouden met een onderhoudsbudget.

Consequenties voor de gemeente

Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan

Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te borgen en invulling te geven aan de gezamenlijke ambities hebben de partijen in gezamenlijk overleg gewerkt aan duidelijke kaders. Deze zijn o.a. vertaald in een ontwerp Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan. Voor het woongedeelte zijn deze beide in procedure richting vaststelling.

Voor het werkgedeelte gaat dit proces wat moeizamer. Zowel ontwerp Bestemmingsplan als Beeldkwaliteitsplan hebben in 2021 ter inzage gelegen. Echter zijn deze op verzoek van initiatiefnemer Roelofs niet vastgesteld vanwege een nieuwe vraag vanuit de markt. Grootschalige ontwikkelingen dienen zich aan. Nationale en internationale partijen zoeken kavels van 2 hectare of meer. Hier had het toenmalige ontwerp Bestemmingsplan als Beeldkwaliteitsplan onvoldoende in voorzien.

Op verzoek van initiatiefnemer Roelofs hebben in het eerste kwartaal van dit jaar diverse ambtelijke gesprekken plaatsgevonden om tot een aangepast Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan te komen waar meer ruimte is om dergelijke grootschalige ontwikkelingen mogelijk te maken. Constructieve gesprekken, waar op verschillende vlakken compromissen zijn gesloten om tot werkbare kaders te komen, - waar mogelijk - met behoud van de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Het ontwerp Bestemmingsplan als Beeldkwaliteitsplan liggen nu voor om in procedure te gaan.

Vanuit de gemeente is bij initiatiefnemer Roelofs aangegeven dat het belangrijk is dat ondernemers die nu plannen ontwikkelen op Eeserwold goed worden geïnformeerd over de inhoud van het nieuwe Beeldkwaliteitsplan en het nieuwe Bestemmingsplan en de daarvoor te volgen procedure. Dit om teleurstellingen achteraf en eventueel veel afwijgingsprocedures te voorkomen. Eventuele noodzakelijke aanpassingen zouden dan nu nog meegenomen kunnen worden.

In reactie hierop geeft initiatiefnemer Roelofs aan niet voornemens te zijn de ontwerpen (verder) aan te passen en wel zo spoedig mogelijk in procedure te willen brengen. Argumenten:

1. Er zijn in het verleden al diverse initiatieven geweest die niet in het vigerende bestemmingsplan pasten. Ook in de toekomst zijn deze niet uit te sluiten;
2. Er is nu in ieder geval de ruimte gecreëerd in het Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan die we gezamenlijk zochten. In deze ruimte passen de nu bekende grotere ontwikkelingen en hebben de kleinere initiatieven op veel plekken op Eeserwold meer ruimte.

Communicatie

Communicatie is een belangrijk onderdeel om de samenwerking tussen partijen te bevorderen en de gezamenlijke ambities vorm te geven. Ieder kwartaal vindt een bestuurlijk overleg plaats waar de bestuurders van de drie partijen de laatste ontwikkelingen bespreken en vooruit kijken naar de nabije toekomst.

Voor het gebied Werken heeft de gemeente een uitgebreidere rol m.b.t. de acquisitie van bedrijven op Eeserwold.

In het ambitiedocument staan t.a.v. het onderdeel Werken de volgende ambities verwoord:

- Eeserwold is hét bedrijventerrein van de toekomst;
- Eeserwold qua inhoud nog beter geschikt maken voor vestiging van lokale bedrijven;
- Eeserwold qua uitgifteproces nog beter laten aansluiten op vestiging van lokale bedrijven;
- Eeserwold qua inhoud aantrekkelijker maken voor bedrijven van buiten de gemeente;
- Eeserwold qua proces aantrekkelijker maken voor bedrijven van buiten de gemeente.

Deze ambities zijn uitgewerkt in een groot aantal acties. Onderstaand de acties die betrekking hebben op de acquisitie, rol, inzet en verwachtingen van de gemeente. Het gaat dus eerder over de procesafspraken dan de inhoudelijke afspraken.

- Lokale ondernemers vragen om een duidelijk aanspreekpunt;
- Betrokkenheid gemeente (heldere/duidelijke communicatie over inhoud en kosten);
- Ondernemer wil zich welkom voelen! Rode loper uit, "ja" als vertrekpunt;
- Imago: Eeserwold moet positieve associatie opleveren (zeggen én doen);
- Loket Eeserwold op het terrein t.b.v. méér wij-gevoel;
- Lokale ondernemers en BCS worden trotse ambassadeurs voor Eeserwold;
- BCS-kantoor vestigen op Eeserwold;
- Een krachtige bedrijfscontactfunctionaris die de ondernemer bij de hand neemt en voor afstemming en snelheid zorgt binnen gemeentehuis en bij Roelofs;
- Vergunningenmanager binnen gemeente, die ondernemer naar start bouw loodst.

Er is al veel in werk gezet, de basis is goed op orde.

- Er is een nieuwe website en de communicatie is verbeterd;
- Er is helderheid over inhoud en kosten;
- Het rode loper beleid is opgesteld (onderdeel van de prestatieafspraken met BCS);
- Er is een informatieloket (kantoor) op Eeserwold;
- Er zijn ambassadeurs vanuit de BCS aangesteld en ook is het BCS kantoor op Eeserwold gevestigd;
- Er is een vergunningenmanager aangesteld, die de ondernemer binnen de gemeente naar de start van de bouw loodst;
- Er is een bedrijfscontactfunctionaris als aanspreekpunt.

Het hebben van één aanspreekpunt betekent niet dat er vanuit de gemeente maar één aanspreekpunt is:

- Allereerst komt een (potentiële) ondernemer in contact met de bedrijfscontactfunctionaris die algemene vragen beantwoordt, vragen intern bij de gemeente uitzet en terugkoppelt. De bedrijfscontactfunctionaris heeft een frontoffice functie;
- Als een ondernemer een kavel heeft aangekocht en plannen wil realiseren komt de vergunningenmanager in beeld. De vergunningenmanager opereert in de backoffice. Zij begeleidt de (vergunning)aanvraag binnen het gemeentehuis en zorgt voor een optimaal proces;
- Een ondernemer met vragen over het bestemmingsplan en/of vergunningen worden ook opgepakt door de vergunningenmanager. Vragen worden uitgezet en teruggekoppeld aan de ondernemer. De ondernemer heeft ook dan één aanspreekpunt.

Vervolg

De voornoemde ontwerpen Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan zijn of gaan zeer binnenkort in procedure. Deze zullen t.z.t. aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Corona

De ontwikkelingen op Eeserwold hebben - voor zover bekend - geen (negatieve) invloed ondervonden van de maatregelen en beperkingen rondom het coronavirus (COVID-19).

Besluit

In te stemmen met de informatienota over de stand van zaken rondom gebiedsontwikkeling Eeserwold.