



Bedrijvenpark Eeserwold Steenwijk
www.eeserwold.nl

Versiedatum:
4 maart 2022

Locatie

Beukenhof 8
8332 VA Steenwijk

Telefoon

Dhr. A.H.M. Grit
T: 06 51798266

Email

info@eeserwold.nl

Inhoudsopgave

Bedrijvenpark Eeserwold	4
Eeserwold	4
Glasvezel	5
Parkmanagement	5
Keurmerk Veilig Ondernemen	7
Bereikbaarheid	8
Woon-werkkavels	9
Groene bufferzone	10
Kavelprijzen	10
Hololens	11
Uitgifteprocedure	11
Nutsbedrijven	13
Duurzame Energie	14
UR Cool	14
Zon op Dak	14
Ontheffing gas	15
Waterstof Hub	15
Beeldkwaliteitsplan en Richtlijnen Bouwmogelijkheden	16
Deelgebieden	16
Diversiteit	17
Hoofdpijnen bebouwingsvoorschriften	17
Architect	18
Omgevingsvergunning-	18
Informatieloket	19
Meer informatie	20
Bijlagen	21

Bedrijvenpark Eeserwold

Eeserwold

Het gebied Eeserwold aan de noordzijde van Steenwijk bestaat uit drie arealen die volop in ontwikkeling zijn: de twee villaparken Eeser Landgoed en Eeser Buiten en het bedrijvenpark Eeserwold. De drie gebieden grenzen allen aan het Eeser Meer: een inspirerende plek met volop ruimte voor bedrijvigheid en innovatieve ideeën.

Bedrijvenpark Eeserwold ligt direct aan de snelweg A32 en geeft de mogelijkheid voor bedrijfskavels vanaf 1000 m² tot 6 hectare (zie bijlage 1 Kavel overzichtstekening Eeserwold). Het terrein kent een uitstekende infrastructuur en duurzame inrichting.

Het bedrijvenpark is kenmerkend opgebouwd uit lanen en kent een open karakter met veel groen. De typische Eeser Gaard geeft vanaf de toegang tot het bedrijvenpark bij de rotonde Eesveenseweg een prachtige doorkijk tot aan het Eeser Meer. Hier is in een later stadium ruimte voor de ontwikkeling van een paviljoen of botenhuis: sprankelende en transparante architectuur op of aan het water met bijvoorbeeld mogelijkheden voor horeca.

Voor de ontwikkeling van uw bedrijfspand op Eeserwold heeft u de keuze uit een diversiteit aan kavels. Het bedrijvenpark bestaat uit een aantal deelgebieden. Elk deelgebied biedt kavels met bouwmogelijkheden passend bij die plek in het landschap. Van zichtlocaties met hogere panden langs de A32, tot poort-locaties die dienen als herkenningspunt voor de bezoeker, maar ook kavels in het binnengebied voor kleine en middelgrote ondernemers met meer ontwerprijheden en ruimte voor eigen initiatieven. Het mooie aan dit bedrijvenpark is dat ze betaalbare kavels biedt voor alle ondernemers die hun eigen bedrijfspand willen realiseren.

De gemeente Steenwijkerland kenmerkt zich door een uitstekend woon- en werkklimaat en maakt de laatste jaren een ongekeerde economische groei door.



Glasvezel

Het bedrijvenpark is voorzien van digitale ontsluitingsmogelijkheden, zoals glasvezel. Op het park zijn twee glasvezelnetwerken aangelegd. Als ondernemer heeft u daardoor keuze. Ook kunt u ervoor kiezen om beide aansluitingen in te regelen, zodat u een back-up heeft in geval van calamiteiten.



Parkmanagement Het terrein wordt actief beheerd door het parkmanagement, die zorg draagt voor de bewegwijzering, de beveiliging van het terrein (door onder andere permanente camerabewaking) en het onderhoud van de openbare ruimte. Parkmanager Hessel Noordenbos is dé verbindende factor op Bedrijvenpark Eeserwold. Hij is zowel beschikbaar voor vragen van gevestigde ondernemers, als bouwende ondernemers. Ook dient hij als vraagbaak voor ondernemers die de stap naar Eeserwold overwegen. Denk hierbij ook aan het in goede banen leiden van bouwactiviteiten en het verbinden van ondernemers onderling

Parkmanager

Hessel Noordenbos
Telefoon: 06 – 10 07 75 04
E-mail: h.noordenbos@eeserwold.nl

Als ondernemer op Eeserwold bent u naast deze diensten, ook in de gelegenheid collectief voordeel te benutten van uw kavel.

Kosten onderdelen Parkmanagement per m2 naast een vaste bijdrage van €350,- per jaar		
	Zone 1 (blauwe lijn)	Zone 2 (groene lijn)
Onderdelen parkmanagement		
Organisatie parkmanagement	✓	✓
Bewegwijzering	✓	✓
Camera beveiliging	✓	✓
Groenonderhoud	✓	-
Totaal prijs per m2 per jaar	€ 0,92	€ 0,12

Om die kwaliteiten voor de openbare ruimte duurzaam te waarborgen, zodat het geheel er over jaren nog netjes en als een eenheid bij ligt, is de Stichting Parkmanagement Eeserwold opgericht. Een mooie openbare ruimte zal ook ten goede komen aan de waardevastheid van de op te richten bedrijfspanden.



Het onderhoud van uw kavel kan via een pluspakket gezamenlijk en centraal worden ondergebracht bij het parkmanagement (zie tabel op vorige pagina). Het bedrijvenpark is hiervoor opgedeeld in twee zones (zie afbeelding hieronder). Deze twee zones zijn ontstaan door de wegenstructuur en het groen. Bij zone 1 zijn deze integraal privaat eigendom en bij zone 2 zijn de wegen en het openbaar groen publiek eigendom en via deze weg onderhouden.

Stichting Parkmanagement Eeserwold is aangesloten bij de Businessclub Steenwijkerland.



Stichting Parkmanagement Eeserwold

Voorzitter Drs. A. A. Rakké RA
Vergaderfrequentie 1 x per jaar

Keurmerk Veilig Ondernemen

Doordat het plan Eeserwold het Keurmerk Veilig Ondernemen heeft ontvangen zijn verzekeraars bereid om aanzienlijke kortingen te geven op de premies ten aanzien van inboedel en brandverzekering.

Veilig werken en ondernemen op Eeserwold

De gemeente Steenwijkerland, Roelofs Planontwikkeling, politie IJsselland en de Stichting Veiligheidszorg IJsselland hebben een intentieverklaring 'Keurmerk Veilig Ondernemen' ondertekend. Genoemde partijen verklaarden daarmee het bedrijventerrein Eeserwold te ontwikkelen volgens de eisen van dit landelijk erkende keurmerk.

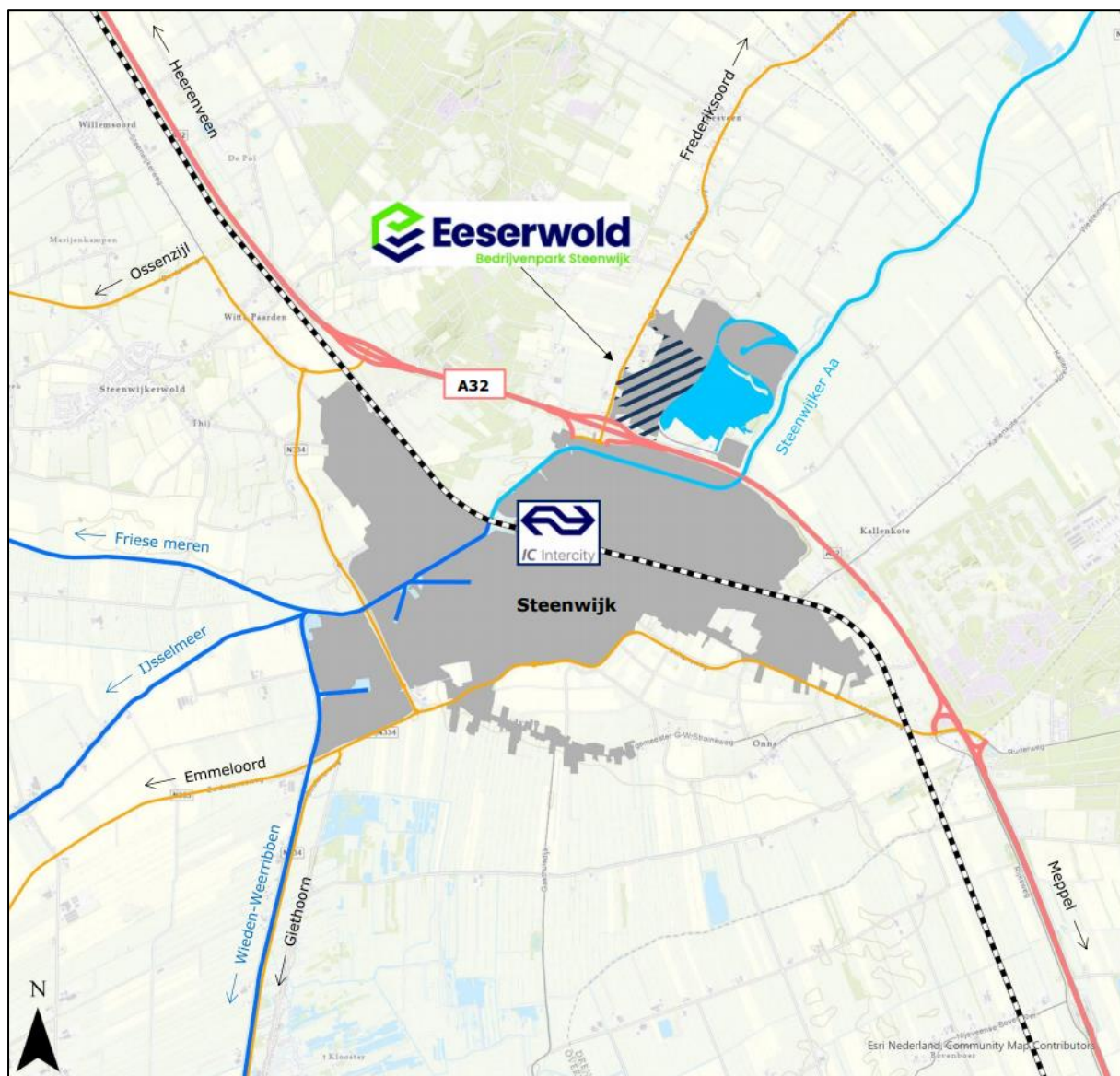
Het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) is een initiatief van het Ministerie van Justitie en waarborgt de integrale aanpak van criminaliteit en onveiligheid op bedrijventerreinen. De proactieve maatregelen die worden nagestreefd, om criminaliteit op Eeserwold te voorkomen, zullen zorg dragen voor een veilig ondernemersklimaat.

Voor de waarborging van deze veiligheid werkt bedrijventerrein Eeserwold samen met Stichting I-Watch, een publiek-privaat samenwerkingsverband op het gebied van beveiliging door middel van cameratoezicht. In dat kader werkt Stichting I-Watch nauw samen met de politie en brandweer.



Bereikbaarheid

Eeserwold ligt direct aan de op- en afritten van de A32. Een perfecte locatie voor ondernemers die snel in Zwolle, Heerenveen of Leeuwarden moeten zijn. Een half uurtje rijden en u bent er. Groningen, Almelo en Apeldoorn liggen op een uur rijafstand. Steenwijk heeft een treinstation met een P+R en een fietsenstalling waar u de eerste 24 uur gratis stalt met uw OV-chipkaart. Ook kunt u hier een OV-fiets pakken en fietst u in tien minuten naar het bedrijvenpark.



Woon-werkkavels Eeserwold heeft ook ruimte voor wonen en werken. De drie woon-werkkavels zijn gelegen aan de Eesveenseweg. Een goede mogelijkheid om een woning te combineren met bedrijfsruimte! De kavels zijn gericht op de Eesveenseweg en dienen in lijn met de lintbebouwing bebouwd te worden.

De woon-werkkavels zijn aangesloten op de voorzieningen van het aansluitende Bedrijvenpark Eeserwold zoals glasvezelverbinding en actieve camerabeveiliging vallend onder het Keurmerk Veilig Ondernemen.

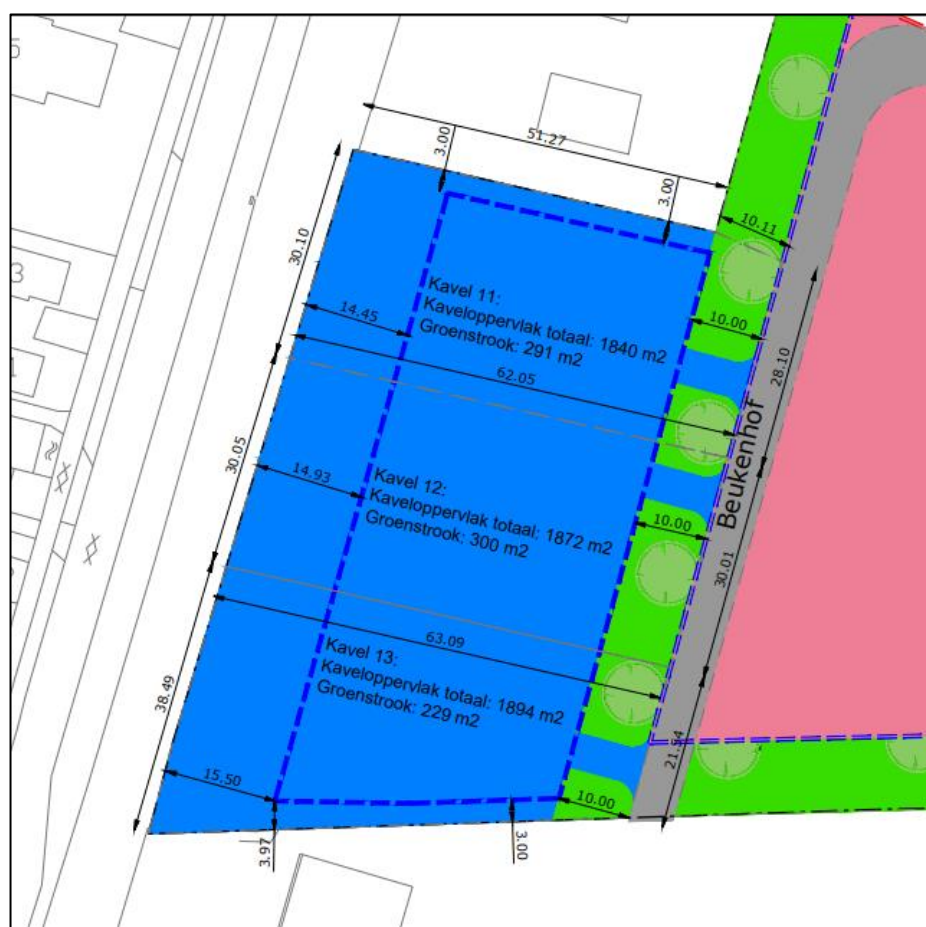
Woon-werkkavels:

Kavel 11: 1544 m² en groene bufferzone van 291 m²

Kavel 12: 1572 m² en groene bufferzone van 300 m²

Kavel 13: 1665 m² en groene bufferzone van 229 m²

Prijs: €115,- per m² exclusief BTW



Groene bufferzone Ter afbakening van de woon-werkkavels en het overige bedrijvenpark is een groene bufferzone geprojecteerd. U houdt uw eigen stukje bufferzone in bezit als eigendom. Beheer van deze bufferzone als kwaliteitsborging ligt bij parkmanagement.

Kavelrijzen In verband met de ligging van de kavels ten opzichte van de A32, het Eeser Meer en de hoofdontsluitingswegen geldt een differentiatie in de grondprijs per m².

Locatie	Prijs per m ² excl. BTW	Aanduiding deelgebied (bijlage 1)
Snelweglocatie	€ 100,--	①
Zichtlocatie	€ 90,--	②
Overige kavels binnengebied	€ 78,--	③

Alle bedragen zijn exclusief BTW. Bovengenoemde prijzen gelden heden en worden jaarlijks bijgesteld.

Op de bijgevoegde plattegrond (zie bijlage 1) treft u een prijsaanduiding per 1 juli 2021 aan van de verschillende deelgebieden van Bedrijvenpark Eeserwold.

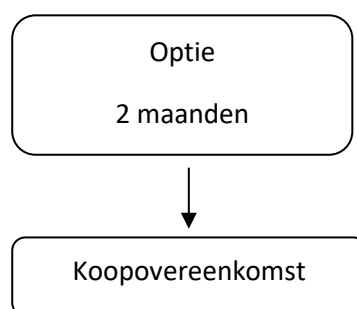
Hololens

Is het idee van de realisatie van uw eigen bedrijfspand nog erg abstract? Op Eeserwold is de mogelijkheid om uw toekomstige pand te bekijken op het terrein. Met behulp van een hololens krijgt u een volledig beeld en is ook de inpassing van uw pand op het bedrijvenpark concreet te zien. Uw architect kan hiervoor een 3D-model bij ons aanleveren, waarna u op afspraak de hololens kunt opzetten en gevoel krijgt bij uw toekomstplannen. Informeer naar de mogelijkheden.

Uitgifteprocedure Het terrein is bouwrijp en de kavels kunnen direct worden bebouwd. Verkoop en/of in optie geven van de kavels is direct mogelijk. Om u mee te nemen in afwegingen is een getrapte uitgifte procedure vastgesteld.

De exclusiviteit en optieregeling is als volgt:

- Gedurende 2 maanden kan er een optie verleend worden tegen 4% van de koopsom.
- Na deze optieperiode wordt in onderling overleg besproken of er tot aankoop van de kavel wordt overgegaan of dat er meer tijd nodig zal zijn voor onderzoek.



Om eenheid te creëren in de reeds gebouwde plangedeelten, wordt bij nieuwe initiatieven voor zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande bedrijven. Hier gaat naast een zekere rust in het straatbeeld ook een mate van netheid uit die recht doet aan de gewenste uitstraling van de gezamenlijke bedrijven. Het uitzetten van de kavel op het terrein gebeurt door Roelofs. Middels het plaatsen van piketten wordt de kavel bij definitieve koop zichtbaar gemaakt.

Projectnotariaat

Noaber Notarissen te Den Ham verzorgt de notariële zaken rondom de grondverkoop.

Telefoon: 0546 – 20 00 25

E-mail: info@noabernotarissen.nl



De kavelkaart op de website van bedrijvenpark Eeserwold is een interactieve, online tool die steeds wordt bijgewerkt naar de actuele situatie. Kijk voor de actuele stand van zaken op www.eeserwold.nl/kavelkaart

Aansluiting aanvragen

www.mijnaansluiting.nl is het nationale portaal voor alle aanvragen van aansluitingen: nieuw / wijzigen / verwijderen. Zowel professionals als onervaren zakelijke of particuliere klanten kunnen op deze site een aanvraag doen voor aansluitingen van Elektriciteit, Gas (>40m3 per uur), Warmte, Water, Riool en Media/Communicatie .

Duurzame Energie

UR Cool

Vanuit het nabij gelegen Eeser Meer wordt duurzame koeling geleverd middels koude winning, met behulp van het koelsysteem UR Cool.



Op Eeserwold heeft UR Cool (een samenwerking van Unica en Roelofs) een duurzaam koudenetwerk aangelegd. Het gebruik van dit koudenetwerk geeft aanzienlijke voordelen ten aanzien van energieverbruik en CO2-uitstoot. Het draagt bij aan een kostenefficiënte maar ook duurzame bedrijfsvoorziening. Door gebruik te maken van het duurzame Lake Source Cooling-systeem kan aanzienlijk worden bespaard op de kosten van koeling van uw bedrijf.

Meer informatie is te vinden op www.eeserwold.nl/ur-cool



Zon op Dak

Op Bedrijvenpark Eeserwold wordt het toepassen van zonnepanelen op bedrijfsdaken gevraagd. Momenteel onderzoekt het bedrijvenpark hoe ze een gegarandeerde afzet kan faciliteren voor de afname van de opgewekte groene stroom door de gevestigde en toekomstige ondernemers, waarmee niet alleen uw groene stroom wordt afgenomen, maar ook de hierin omgezette waterstof beschikbaar is voor afname. Als ondernemer dient u rekening te houden zoveel mogelijk PV op uw dak te realiseren.



Ontheffing gas

In het verlengde van de waterstofontwikkelingen op Eeserwold heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland een ontheffing voor Bedrijvenpark Eeserwold gegeven voor het verzoek op gasaansluiting. Dat betekent dat u als ondernemer op termijn gebruik zal maken van duurzaam waterstofgas en tot die tijd op regulier gas kan worden aangesloten.

Waterstof Hub

Waterstof is als energiedrager één van de grote beloftes van een succesvolle energietransitie én van de Nederlandse economie. Een bijdrage om de klimaatdoelen te behalen en voor een duurzame economische groei.

Momenteel onderzoekt een consortium, bestaande uit RENDO, GroenLeven, Gemeente Steenwijkerland, N-Tra 43 Gemechaniseerde Brigade, Fieten Olie en Roelofs, de mogelijkheden voor de productie van waterstof op Eeserwold.



De hub zal zich richten op drie afzetmarkten:

- Mobiliteit: tankstation Fieten vestigt zich in 2021 op Eeserwold en plaatst ook een waterstoftankpunt.
- Ondernemen: in processen met hoge temperaturen aardgas vervangen voor waterstofgas.
- Wonen: op een groene manier de omliggende woningen verwarmen door het bijmengen van waterstofgas in het bestaande gasnet en het gebruiken van waterstofgas voor directe verwarming in geschikte cv-installaties.

De basis van de hub is dat het bestaande gasnet benut blijft voor de toekomst. Vanaf medio 2025 zal in plaats van het reguliere gas, waterstofgas door de leidingen gaan. Hiermee is uw energievoorziening 100% groen en aantoonbaar lokaal en duurzaam opgewekt.

Beeldkwaliteitsplan en Richtlijnen Bouwmogelijkheden

Deelgebieden

U als ondernemer heeft veel vrijheid ten aanzien van de bebouwing en inrichting. Voor de uitstraling van het totale terrein is het echter van belang om de gezamenlijke presentatie op elkaar af te stemmen. Om die reden is er dan ook een beeldkwaliteitsplan waaraan de plannen voor de architectuur van de bedrijfspanden, maar ook de inrichting van de openbare ruimte moeten voldoen. Het beeldkwaliteitsplan vindt u in Bijlage 7.



Dit plan beschrijft de sferen, de beelden en de kwaliteit van bebouwing en openbare ruimten. Zo zijn er dus richtlijnen opgesteld om zorg te dragen voor een mooie uitstraling en eenheid met genoeg ruimte voor een eigen identiteit.

U zult bij het lezen hiervan ontdekken dat het bedrijvenpark in een aantal deelgebieden is opgedeeld. Elk deelgebied heeft kenmerken die aansluiten op die specifieke plek in het landschap; een locatie langs de A32 vraagt een andere uitstraling dan het binnengebied van het bedrijvenpark. Het resultaat is dat een mooie mix van bedrijven zich hier vestigt en dat draagt weer bij aan een prettig ondernemersklimaat.



Diversiteit

Op Eeserwold hebben zich inmiddels al heel wat bedrijven gevestigd. De aard van het bedrijf, de grootte en de gewenste uitstraling verschillen enorm. En ook de motivatie om voor dit bedrijvenpark te kiezen loopt uiteen.

Van kleinschalig bedrijfspand of werkplaats tot enorme loods en schitterende showroom. Van de werkplaatsen van WDV Metaalbewerking en Eeserhout tot de accountants en adviseurs van MTH, de showroom van Aqua Sport Zwembadtechniek en een diversiteit aan kleine ondernemers in bedrijfsverzamelgebouw de Eeserveste.



Hoofdlijnen bebouwings- voorschriften

Behalve de genoemde richtlijnen worden ook enige toetsingscriteria genoemd die bij het beoordelen van bouwaanvragen in acht dienen te worden genomen. Vanzelfsprekend treft u hier slechts de hoofdlijnen aan. Voor een volledig overzicht moet u het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan raadplegen. In Bijlage 6 is de bestemmingsplankaart opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen vrijstelling van de voorschriften verlenen.

Om de kwaliteit van het bedrijven- en kantorenpark Eeserwold te waarborgen wordt u gevraagd om naast een schets van de bebouwing en de terreininrichting inzicht te geven in de reclame-uitingen.

Architect

Architect Klaas Paul de Boer is met zijn architectenbureau KPB Architecten BV verbonden aan het project Bedrijvenpark Eeserwold. Als coördinerend architect begeleidt hij u bij de ontwerpfase en dient hij als een schakel tussen uw individuele bouwplannen en het vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Door uw vragen aan hem voor te leggen, is er een eerste check op uw vergunningsaanvragen.

KPB Architecten BV

Klaas Paul de Boer

Telefoon: 050 – 525 62 28

E-mail: administratie@kpbarchitecten.nl

Omgevings- vergunning

Vanuit de gemeente Steenwijkerland is Jantsje Vriesema uw aanspreekpunt waar het gaat om omgevingsvergunning. Zij begeleidt u in het vergunningentraject voor de realisatie van uw eigen pand.

Casemanager bedrijven gemeente Steenwijkerland

Jantsje Vriesema

Telefoon: 06 - 13 91 19 44

E-mail: jantsje.vriesema@steenwijkerland.nl

Informatieloket

Op Eeserwold is een informatieloket gevestigd waar u kunt afspreken voor nadere informatie. Deze is gevestigd op het bedrijvenpark in de Eeserveste aan de Beukenhof 8.

Elke woensdag van 09.00 uur tot 12.00 uur is er een inloopochtend in het informatieloket om al uw vragen te beantwoorden en meer informatie te geven. Mocht woensdagochtend u niet schikken, neem dan even contact met ons op, dan maken we graag een andere afspraak met u.

Adres informatieloket

Beukenhof 8
8332 VA Steenwijk.



Meer informatie

Roelofs Planontwikkeling



Contactpersoon	De heer A.H.M. Grit
Telefoonnummer	0546 – 67 88 88 / 06- 51 79 82 66
E-mail	m.grit@roelofsgroep.nl

U kunt natuurlijk ook terecht op onze projectsite

www.eeserwold.nl

Bijlagen

1. Kavel overzichtstekening Eeserwold inclusief prijzen
2. Kavel overzichtstekening Woon-werkkavels Eesveenseweg
3. Uittreksel bouwvoorschriften bestemmingsplan, Art 5. Bedrijventerrein
4. Uittreksel bouwvoorschriften bestemmingsplan, Art 8. Wonen-2
5. Bestemmingsplankaart 2022
6. Bedrijvenpark Eeserwold beeldkwaliteitplan versie 2022