

Gemeenteraad

Vergadering van 16 juni 2026

Beleid en Uitvoering - Team Economie en
Recreatie

2026_RAAD_00037 Aankoop Stationsstraat 42-44 te Steenwijk

Overlegd met

Team Economie en Recreatie, Team Ruimtelijke ontwikkeling en projecten en Team Financiën

Portefeuillehouder

Marcel Scheringa

Andere betrokken portefeuillehouders

Melvin Smit

Samenvatting

Er doet zich een kans voor om de Stationsstraat 42-44, nu nog in de stille verkoop, aan te kopen. Het betreft een voormalige steenhouwerij, dat thans niet meer als zodanig in gebruik is. De woning wordt nog bewoond en een klein kantoor is tijdelijk verhuurd. De locatie ligt in het plangebied van de spoorzone. In combinatie met het naastgelegen en leegkomend schoolgebouw biedt aankoop een unieke gelegenheid de gebiedsontwikkeling een kwaliteitsimpuls te geven.

Beschrijving

Inleiding

In de stille verkoop wordt sinds kort een bedrijfslocatie bestaande uit een bedrijfswoning en diverse bijgebouwen aangeboden. Het geheel ligt op een perceel van 1792m², locatie Stationsstraat 42-44 te Steenwijk. Het betreft een voormalige steenhouwerij met bedrijfswoning (deels aangewezen als karakteristiek) direct gelegen aan de spoorzijde en grenzend aan de scholengemeenschap RSG Tromp Meesters.

De locatie ligt centraal in de spoorzone. Juist de samenhang tussen wonen, werken, mobiliteit en duurzaamheid, expliciet benoemd in zowel in de door de raad vastgestelde stadsvisie en het ambitiedocument spoorzone geeft dit kansen voor de gebiedsontwikkeling.

Het naastgelegen schoolgebouw, komt vanwege de realisatie van de Unilocatie in 2030 vrij. In een motie heeft u ons opgeroepen om voorafgaand hieraan de planvorming te starten.

Door het naastgelegen perceel aan te kopen kan de bedrijfsbestemming op termijn aangepast worden waardoor de transformatie naar een woon-werk situatie mogelijk wordt. Daarnaast geeft het ruimte aan een ontwikkeling van het gebied met oog op groen, wonen, werken, mobiliteit en duurzaamheid.

Er is inmiddels overeenstemming bereikt over de aankoop van de locatie Stationsstraat 42-44 te Steenwijk. In het onderhavige raadsvoorstel verzoeken wij de raad om een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van de bedrijfslocatie.

Gewenst resultaat

Het door de raad beschikbaar stellen van een krediet voor de aankoop van de bedrijfslocatie Stationsstraat 42-44 te Steenwijk, zodat er mogelijkheden ontstaan voor een ontwikkeling van de spoorzone en een transformatie van de naastgelegen LTS-locatie.

Argumenten

1.1 Het gebied is opgenomen in het ambitiedocument Spoorzone, maatregelenboek Stationsomgeving Steenwijk en is benoemd tot prioritair project.

Het biedt kansen voor het toevoegen van wonen en werken in samenhang met aanpak van klimaat- en mobiliteitsopgaven in het gebied.

1.2 De bedrijfslocatie is centraal gelegen binnen de spoorzone welke is benoemd als toekomstige woningontwikkeling (transformatie).

Door de directe ligging naast een beoogde ontwikkellocatie sluit de huidige bedrijfsfunctie niet aan bij de gewenste woonomgeving. Met de aankoop van deze bedrijfslocatie wordt een strategische grondpositie verworven, waarmee we andere partijen voor zijn. Hierdoor behoudt de gemeente regie over de ruimtelijke ontwikkeling binnen de spoorzone.

1.3 De huidige bedrijfsbestemming kan beperkend werken op een transformatie naar wonen.

De geldende bedrijfsbestemming kan een reële planologische beperking vormen voor een toekomstige transformatie naar wonen. Door de aankoop worden potentiële ruimtelijke en milieutechnische conflicten in een vroeg stadium voorkomen, zodat deze geen belemmering vormen voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

1.4 Aankoop kan mogelijk ruimte bieden aan een aanpassing van de (gevaarlijke) kruising.

Er ontstaat fysieke ruimte om op termijn de kruising aan te passen, wat direct bijdraagt aan het verhogen van de verkeersveiligheid.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Gezien nabijheid spoor is de locatie niet direct in beeld als woningbouw (geluid spoor).

Tegelijkertijd biedt de locatie kansen om, in samenhang met de ontwikkeling van de aangrenzende schoollocatie, een kwaliteitsimpuls te realiseren. Hierbij kan worden ingezet op vergroening van het gebied en het treffen van verkeerskundige maatregelen, zoals het verbeteren van de verkeersveiligheid. In samenhang dragen deze ingrepen bij aan een aantrekkelijkere, groenere en beter functionerende leefomgeving binnen de spoorzone.

1.2 Bedrijfswoning is deels aangewezen als karakteristiek.

De karakteristieke aanduiding is daarmee een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling. In het plan wordt ingezet op het behouden en zorgvuldig inpassen van het karakteristieke deel, zodat de cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en op een passende wijze onderdeel blijven van de totale ontwikkeling.

2.1 Situatie (lichte) bodemverontreiniging en aanwezigheid asbest.

Uit het bodemonderzoek van 2004 blijkt dat sprake is van lichte bodemverontreiniging. Om de risico's te actualiseren wordt een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd. Indien daarbij ernstige verontreiniging wordt vastgesteld, kan op grond van de overeengekomen ontbindende voorwaarde, van de aankoop worden afgezien. De loods welke is gebouwd in 1963 achter op het perceel is voorzien van een asbest dakbedekking. Bij eventuele sloop dient er gesaneerd te worden.

Duurzaamheid en social return

De ontwikkeling op de locatie biedt mogelijkheden voor waterinfiltratie en vergroening, waarmee wordt bijgedragen aan klimaatadaptatie en een duurzame inrichting.

Financiële toelichting

Er is een koopsom overeengekomen van € 690.000 (k.k.) welke wordt betaald in april 2027 bij het notarieel transport. Naast de koopsom zijn notariële en kadastrale kosten verschuldigd. De gemeente komt in aanmerking voor een vrijstelling van de verschuldigde overdrachtsbelasting.

Het totaal benodigde krediet is als volgt opgebouwd:

Koopsom + kosten notaris en bodemonderzoek Stationsstraat 42-42 te Steenwijk	€ 700.000,--
Totaal	€ 700.000,--

Het bedrag van € 700.000 bestaat voor een bedrag van € 250.000 uit grond waar alleen rentelasten van 3% op van toepassing zijn (€ 7.500 aan structurele lasten) en een investeringsbedrag van € 450.000 waarop zal moeten worden afgeschreven. Uitgaande van een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een rentepercentage van 3% bedragen de structurele lasten voor een investering van € 450.000 een bedrag van € 24.750 structureel. Totaal zijn de structurele kapitaallasten € 32.250 per jaar. Daarnaast zijn er nog overige exploitatielasten van € 6.200. Per saldo is er dus sprake van € 38.450 structurele lasten.

Bij de Programmabegroting 2027-2030 zal dit in het saldo moeten worden verwerkt.

Gezien de strategische en unieke kans wordt voorgesteld af te wijken van de reguliere integrale afweging binnen de Programmabegroting 2027-2030. De aard en timing van deze kans maken dat niet kan worden gewacht tot de behandeling van de Programmabegroting in november.

Communicatie en participatie

N.v.t.

Uitvoering en planning

Nadat de raad het krediet beschikbaar heeft gesteld kan het notarieel transport in april 2027 plaatsvinden. De toekomstige ontwikkelingen worden geïntegreerd in de Spoorzone ontwikkeling waaronder ook het oude LTS-gebouw. Met deze aankoop geven wij actief uitvoering aan de motie waarin wordt opgeroepen om leegstaande schoollocaties actief te benutten en te herontwikkelen.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. Een bedrag beschikbaar te stellen van € 700.000, -- voor de aankoop van de bedrijfswoning en de bijbehorende (bij)gebouwen Stationsstraat 42-44 te Steenwijk ten behoeve van de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied spoorzone en de financiële consequenties, zijnde € 32.250 aan kapitaallasten en € 6.200 aan exploitatielasten te verwerken in het saldo van de Programmabegroting 2027-2030.

2. De koopovereenkomst met de eigenaar van de bedrijfslocatie voor de aankoop van de Stationsstraat 42-44 te Steenwijk te sluiten. Hierin zijn ontbindende voorwaarden voor een bodemonderzoek en goedkeuring door college en raad opgenomen.