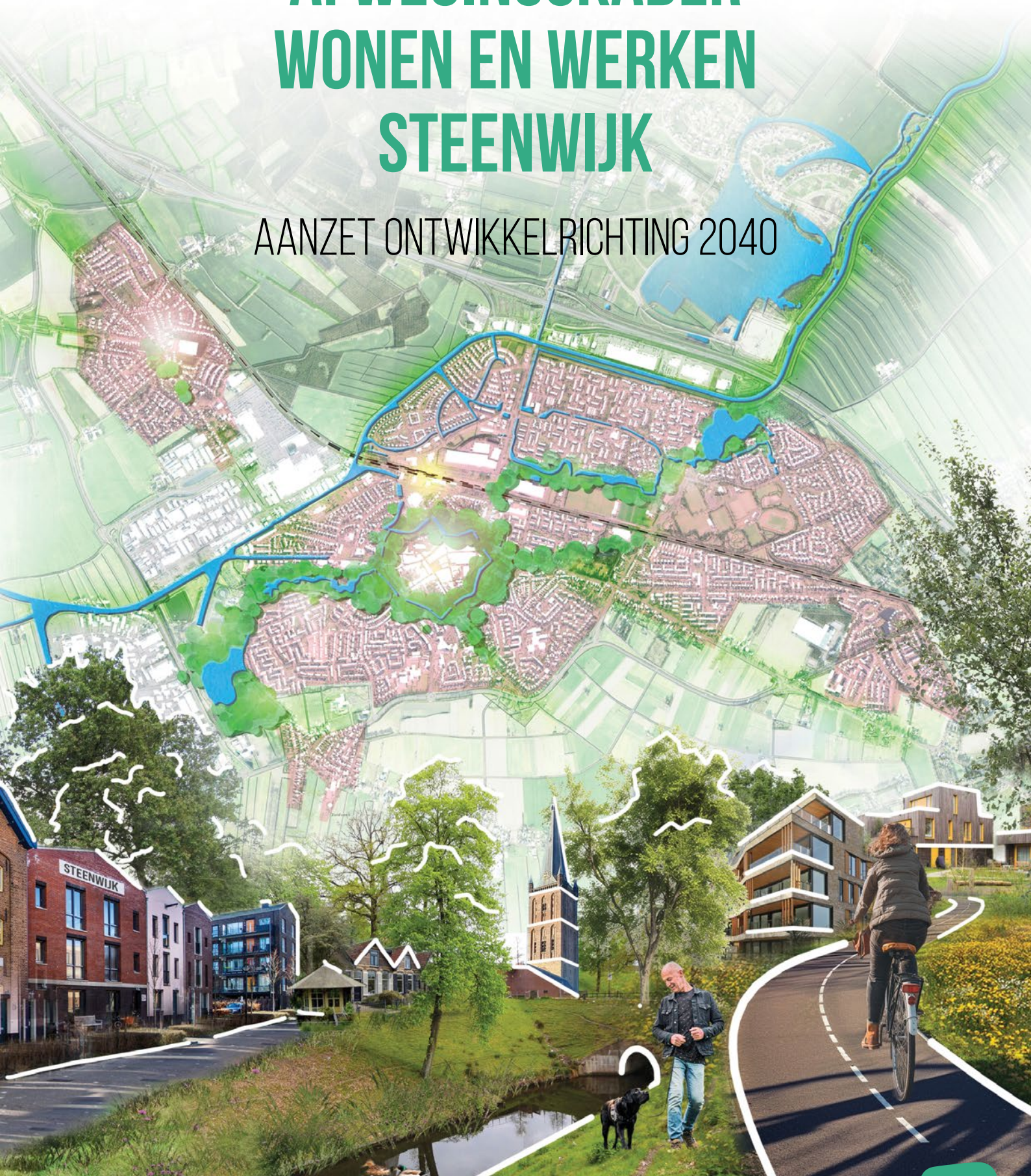


AFWEGINGSKADER WONEN EN WERKEN STEENWIJK

AANZET ONTWIKKELRICHTING 2040



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Opgave wonen en werken	6
Mogelijke locaties wonen en werken	12
3 denkrichtingen	16
Aanzet ontwikkelrichting	32
Fasering en vervolg	40

INLEIDING

De gemeente Steenwijkerland groeit. Tot 2031 ligt er een opgave om tussen de 695 en 945 woningen te bouwen in Steenwijk voor de lokale woonbehoefte. Daarnaast zijn in de regio Zwolle met de verstedelijkingsstrategie afspraken gemaakt op welke wijze invulling gegeven kan worden aan de integrale opgave voor de regio. In de Woonagenda van Steenwijkerland is de ambitie opgenomen om invulling te geven aan deze verstedelijkingsstrategie en te voorzien in een behoefte van 1000 tot 1500 woningen in Steenwijk. Daarnaast ligt er een lokale en regionale behoefte naar bedrijventerreinen.

Om regie te kunnen voeren op deze groei is een brede afweging nodig. De afweging moet inzicht bieden in de omvang van de opgave, mogelijke ontwikkellocaties en de ambitie en afweging vanuit beleid. Mede op verzoek van de raad wordt in de afweging een groot aantal mogelijke locaties meegenomen, onder meer de eigendommen van de gemeente zoals de Kamp en de voetbalvelden in Oostermeenthe. Het onderzoeksgebied omvat Steenwijk en Tuk.

De groei betekent echter meer dan alleen het voorzien in nieuwe woningen en werklocaties. De ontwikkelingen dragen bij aan het Steenwijk van de toekomst. De woningbouw- en werkopgave is een belangrijk onderdeel van deze toekomst. Vanwege de urgentie van de opgave, de vragen uit de markt en de lange doorlooptijd van dergelijke ontwikkelingen is dit onderwerp naar voren gehaald in de tijd. De afweging is een integrale benadering hoe Steenwijk zich kan ontwikkelen.

Het afwegingskader is een aanzet voor de groeiopgave tot 2040. Het document dient de volgende doelen:

- > Het geeft richting aan groei vanuit een brede afweging van locaties én vanuit een breder toekomstperspectief voor Steenwijk. Daarmee is het een eerste bouwsteen voor de integrale Stadsvisie Steenwijk en de Omgevingsvisie Steenwijkerland. Het is input voor de omgevingsdialoog.

- > Het laat zien hoe de gemeente invulling kan geven aan de lokale en regionale opgaven. De regiopartners kunnen zo meegenomen worden in de afweging met als beoogd resultaat een gedeelde ambitie en daarmee draagvlak voor ontwikkeling.
- > Het afwegingskader geeft een aanzet tot een eerste selectie van ontwikkellocaties en geeft daarmee richting aan verdiepend onderzoek.

Het afwegingskader is gebaseerd op een kortlopend onderzoek uitgevoerd door BVR adviseurs in nauwe samenwerking met een uitgebreid projectteam van de gemeente Steenwijkerland. Het is een eerste schetsmatige aanzet. Nader verdiepend onderzoek en omgevingsdialoog moet aantonen hoe deze aanzet uitgewerkt kan worden.

Leeswijzer

Het afwegingskader is een compacte weergave van het uitgevoerde onderzoek. In hoofdstuk 2 is de opgave geschetst. Wat zijn op hoofdlijnen de lokale en regionale ambities en wat komt er kijken bij een dergelijke opgave. In hoofdstuk 3 komen de mogelijke ontwikkellocaties aan bod, voorzien van een afweging vanuit diverse thema's. In hoofdstuk 4 is geschetst hoe vanuit drie denkrichtingen over Steenwijk van de Toekomst je tot een passende selectie van de ontwikkeling komt. Tot slot is in hoofdstuk 5 als uitkomst van het onderzoek een aanzet geschetst voor een ontwikkelrichting.



OPGAVE WONEN EN WERKEN

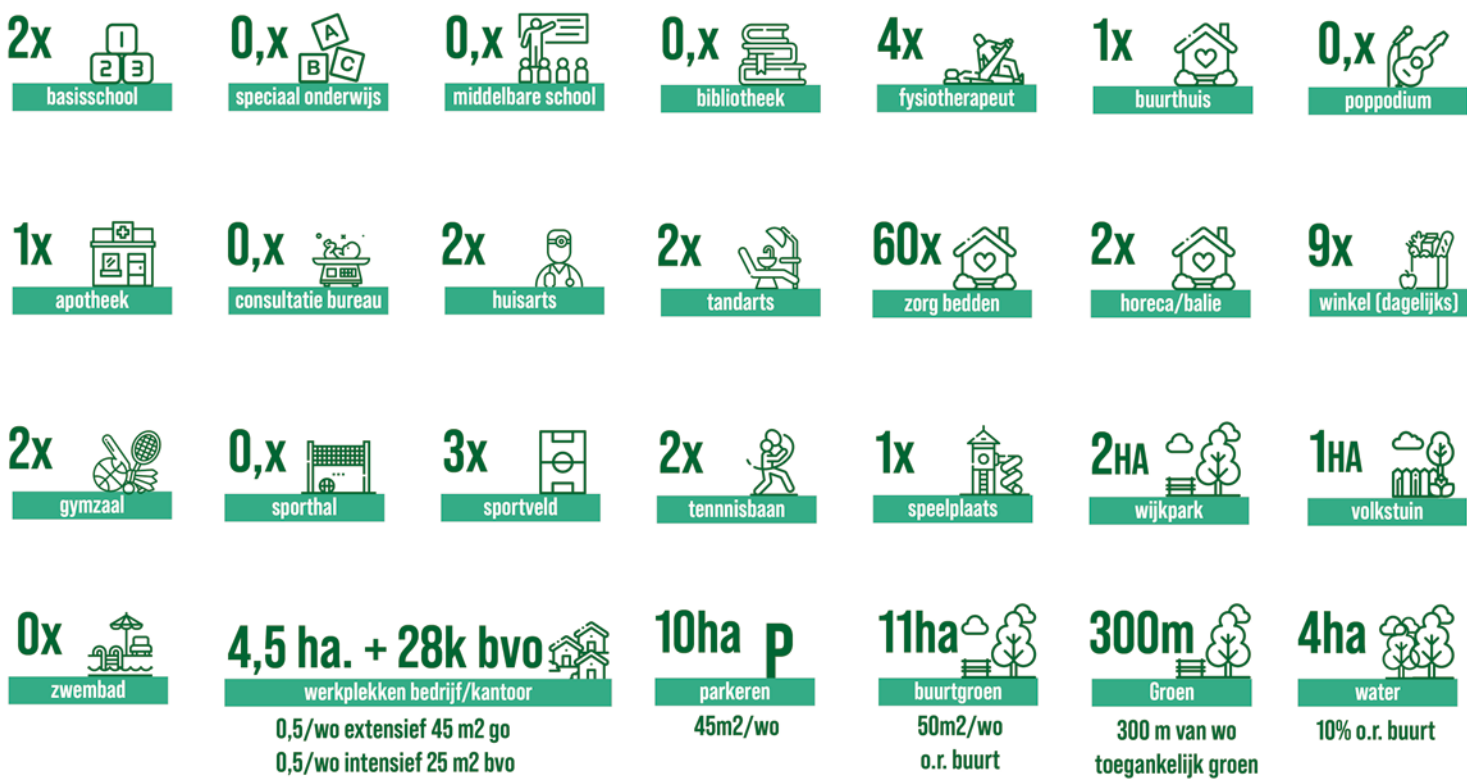
De opgave in aantallen en ruimte

De lokale en regionale opgave voor wonen en werken moet een plek krijgen in Steenwijk en Tuk. De lokale opgave voor deze kernen, zoals opgenomen in de woonagenda, bedraagt tot 2031 tussen de 695 en 945 woningen. De opgave voor heel Steenwijkerland is 1.735 woningen.

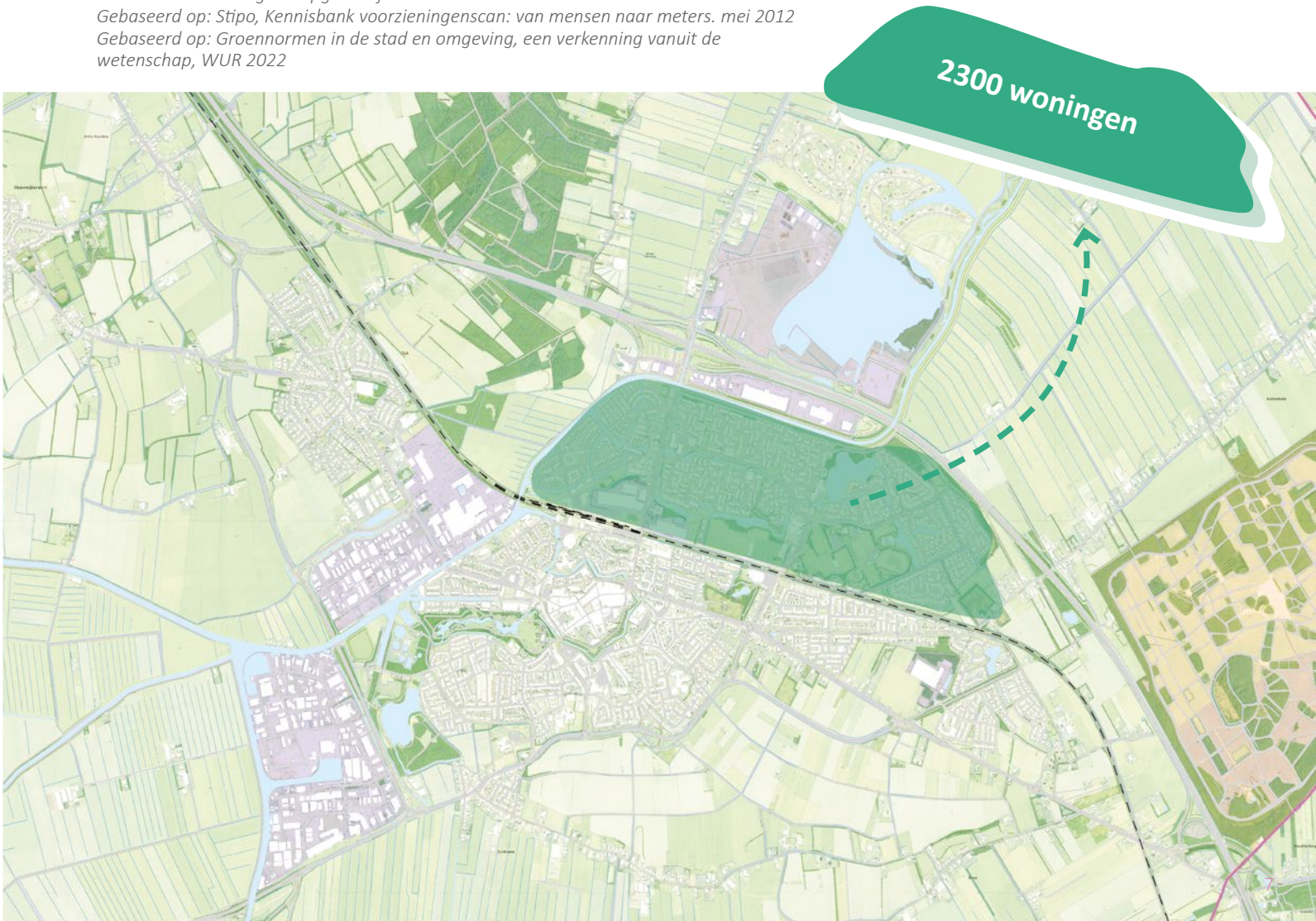
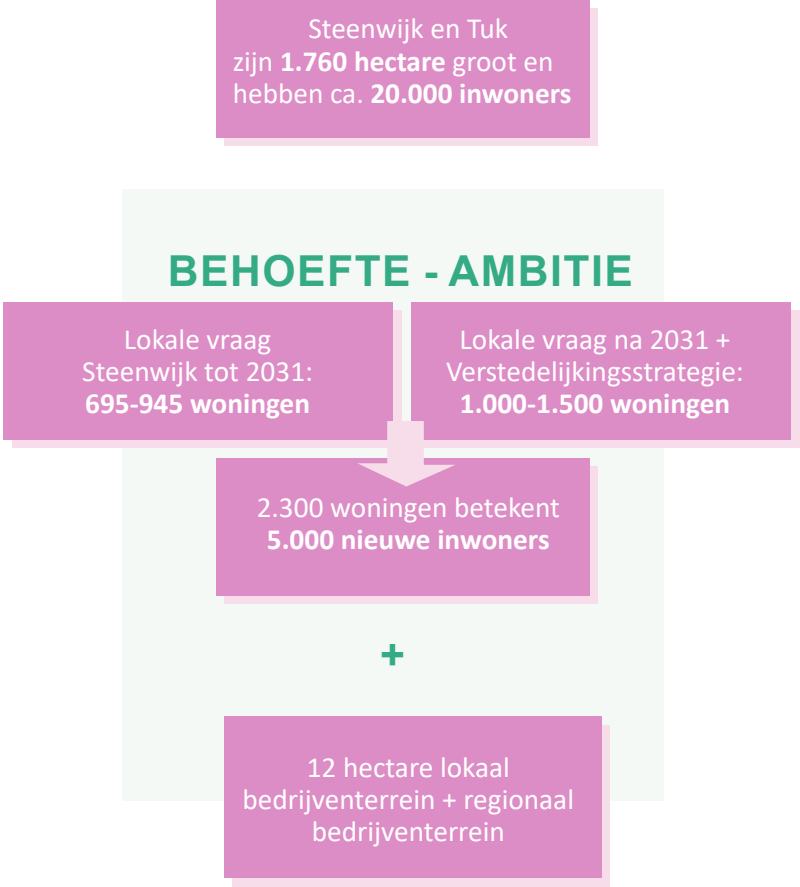
De huidige behoefte aan bedrijventerrein overstijgt het aanbod met 12 hectare (Biro, Provincie Overijssel, Stec groep, gemeente Steenwijkerland). In regionaal verband is er een opgave voor bedrijventerreinen. Uit het onderzoek Ruimtelijke Economische Bouwsteen van de regio Zwolle, komt voort dat er een zoekopgave is voor terreinen langs de corridors van snelwegen.

De ambitie is om invulling te geven aan de lokale woonopgave van na 2031 en aan de opgave vanuit de verstedelijkingsstrategie. Deze ambitie komt neer op een opgave voor Steenwijk van 1000 tot 1500 woningen.

Op basis van deze opgave en ambitie zal Steenwijk met Tuk tot 2040 groeien van 20.000 tot circa 25.000 inwoners. Een significante groei van de stad. Ter illustratie, om een gevoel te krijgen bij de omvang van deze opgave, in de wijken Oostermeenthe, Nieuwe Gagels en Woldmeenthe gezamenlijk wonen circa 5.000 mensen. Net als in deze wijken maken deze nieuwe inwoners gebruik van voorzieningen (zorg, sport, winkels) en is er ruimte nodig voor water, groen, wegen, parkeerplaatsen, parken en speelplaatsen.



Illustratie van de omvang van 5.000 nieuwe inwoners
Indicatie van de integrale opgave bij 5000 nieuwe inwoners
Gebaseerd op: Stipo, Kennisbank voorzieningenscan: van mensen naar meters, mei 2012
Gebaseerd op: Groennormen in de stad en omgeving, een verkenning vanuit de wetenschap, WUR 2022



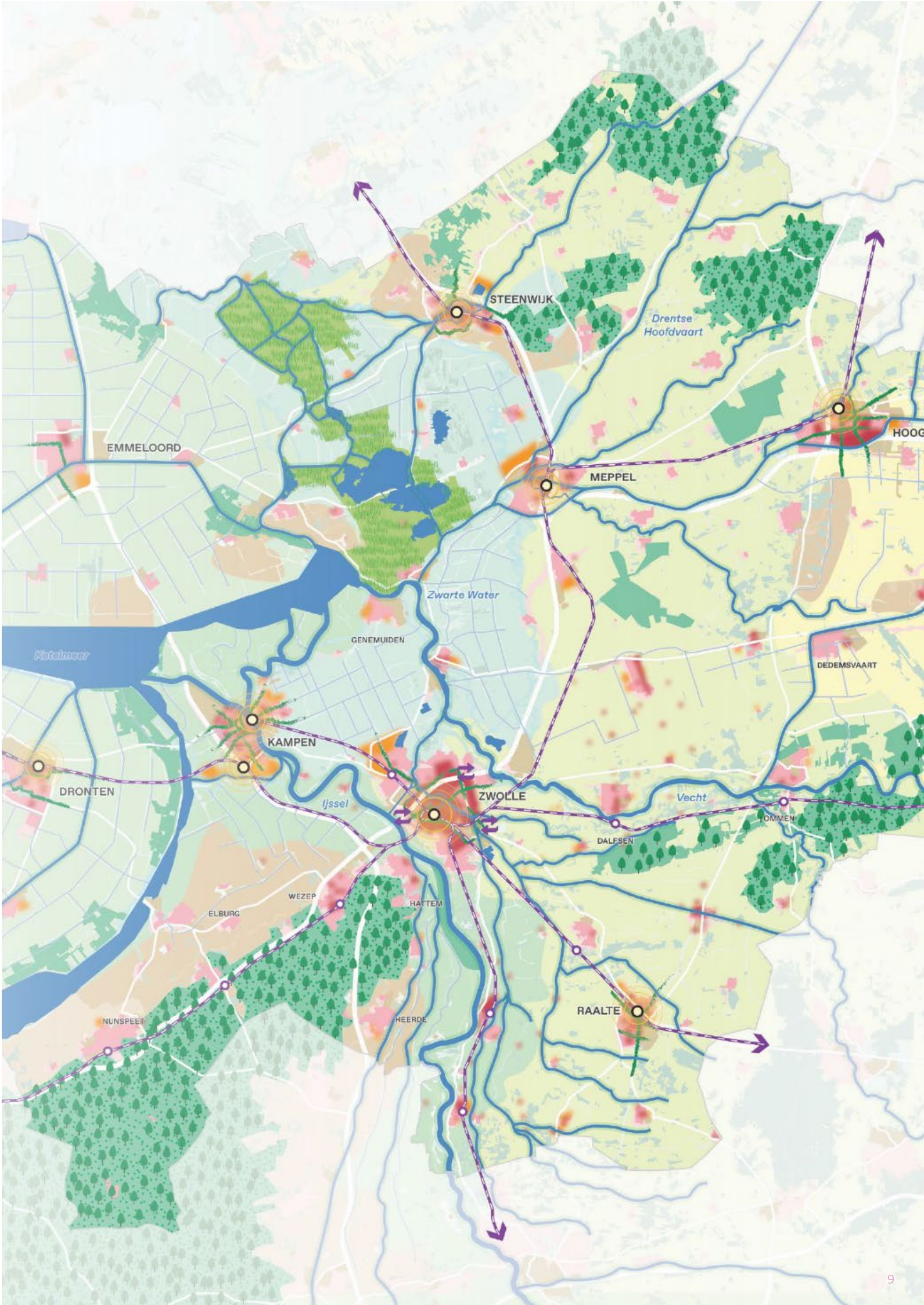
Ambities van gemeente en regio

Steenwijk is een kansrijk onderdeel van de regionale verstedelijkingsstrategie. Als middelgrote kern met een intercity treinstation liggen in Steenwijk bijzondere kansen om bij te dragen aan de regionale ambities. Bij het station liggen er kansen voor verdichting, functiemenging, een hub voor stad en regio en verblijfskwaliteit voor fietsers en voetgangers. In Steenwijk liggen er kansen om nieuwbouw te realiseren met aandacht voor lokale identiteit, vitaliteit en klimaatopgaven. Aan de hand van 7 ontwikkelprincipes uit de verstedelijkingsstrategie van regio Zwolle (Warme Harten in een Klimaatadaptieve Delta) wordt in de regio invulling gegeven aan het accommoderen van ontwikkelingen (wonen en werken, groen, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit), aan het versterken van de concurrentiekracht van de regio (economisch profiel en kwaliteit vestigingsklimaat), aan het bereikbaar blijven in de regio en in de stad (functionerend systeem en mobiliteitstransitie) en aan het benutten en versterken van kwaliteiten in bestaande en nieuwe gebieden (leefbaarheid, natuurinclusiviteit, landschap en energietransitie).

Ontwikkelprincipes van de warmehartenstrategie

- 1. Wees zuinig met de ruimte
- 2. Klimaataanpak bij de bron
- 3. Nieuw helpt bestaand
- 4. Passend woonaanbod
- 5. Lopen, fietsen en OV
- 6. Werken aan economisch elan
- 7. Lokale identiteit

Bron: Warme Harten in een Klimaatadaptieve Delta, Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle



Vertrekpunten voor ontwikkeling

Het gemeentelijke beleid is vertrekpunt voor de opgave van wonen en werken. Vanuit dit vertrekpunt kan gewerkt worden aan de stad als geheel en de afweging voor en invulling van ontwikkellocaties. In een compact overzicht is dit vertrekpunt samengevat.

Duurzame energie: vraagbeperking, lokale opwek, aardgasvrij, robuust energiesysteem en beperken omgevingseffecten

Circulariteit: verminderen grondstofgebruik, substitutie van grondstoffen, levensduurverlenging en hoogwaardige verwerking

Biodiversiteit: soortenbescherming, groenblauwe netwerken, ecologisch kwalitatief groen en water, schadelijke stoffen

Duurzame mobiliteit: actieve mobiliteit, openbaar vervoer, deelmobiliteit, emissieloze mobiliteit en slimme en schone logistiek

DUURZAAMHEID



Klimaatadaptatie: waterrobuust, hitte-, droogte- en overstromingsbestendig

Realiseren van de groen-blaue opgaven (klimaat, stikstof, waterkwaliteit en natuur) in samenhang met agrarisch perspectief en sociaal-economische kwaliteit

Water en bodem zijn sturend bij alle ontwikkelingen.



Steenwijkerland wil optimaal profiteren van de natuurlijke en historische waarden. Inzetten op kwaliteit.

LANDSCHAP, NATUUR, GROEN & ERFGOED

Schade aan natuur blijft beperkt, gebiedseigen biodiversiteit op alle schaalniveaus, en flora en fauna worden versterkt. Verzilver meekoppelkansen.

Behouden en versterken aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

ECONOMIE



Voldoende werkgelegenheid, ruimte voor bestaand bedrijfsleven om zich duurzaam te ontwikkelen en verankeren.

Bijdrage aan brede welvaart, wendbare, weerbare, veerkrachtige economie, duurzaam, toekomstbestendig en innovatief.

30% sociale woningbouw - 40% middel dure huur/betaalbare koop - 30% vrije sector

Aantrekkelijk woonklimaat behouden en versterken

695-945 lokale opgave (tot 2031), 1000-1500 ambitie bovenlokaal

Bron: Woonagenda Steenwijk

WONEN & VOORZIENINGEN



Een passende woning voor iedereen

Realiseren voldoende 0-treden woningen, geclusterd wonen en zorg geschikte woningen.

Bron: Regionale woonzorgvisie

MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID



Nieuwe infrastructuur voor auto's wordt niet uitgesloten als dit bijdraagt aan de leefbaarheid, verkeersveiligheid en extra ruimte biedt voor langzaam verkeersgebruik

Fietsverplaatsingen omhoog door goede bereikbaarheid en aantrekkelijke routes

Het voorkomen van verkeersoverlast (waaronder parkeren) in de verblijfsgebieden

Bron: Klimaat- en Duurzaamheidsplan gemeente Steenwijkerland

MOGELIJKE LOCATIES WONEN EN WERKEN

Zoekgebieden en plancapaciteit

In en rond Steenwijk en Tuk zijn een groot aantal locaties bekend en opgenomen in plannen met een harde of zachte plancapaciteit. De plannen in de harde plancapaciteit zijn uitgevoerd of vergund waarmee Steenwijk voorziet in 452 woningen voor de lokale behoefte.

De zachte plannen zitten nog in de planfase of verkennende fase. Een deel van deze plannen is nog onzeker. Zo is er op de Betap Crilux locatie Pfas aangetroffen wat de haalbaarheid van het plan onder druk zet. Het totaal van de zachte plancapaciteit is 551 woningen. Hiervan is op dit moment de haalbaarheid van 395 woningen onzeker.

AANTALLEN

945 woningen tot 2031
1.000 - 1.500 woningen tot 2040
12 ha lokaal bedrijventerrein
Regionaal bedrijventerrein

PLANCAPACITEIT HARDE EN ZACHTE PLANNEN

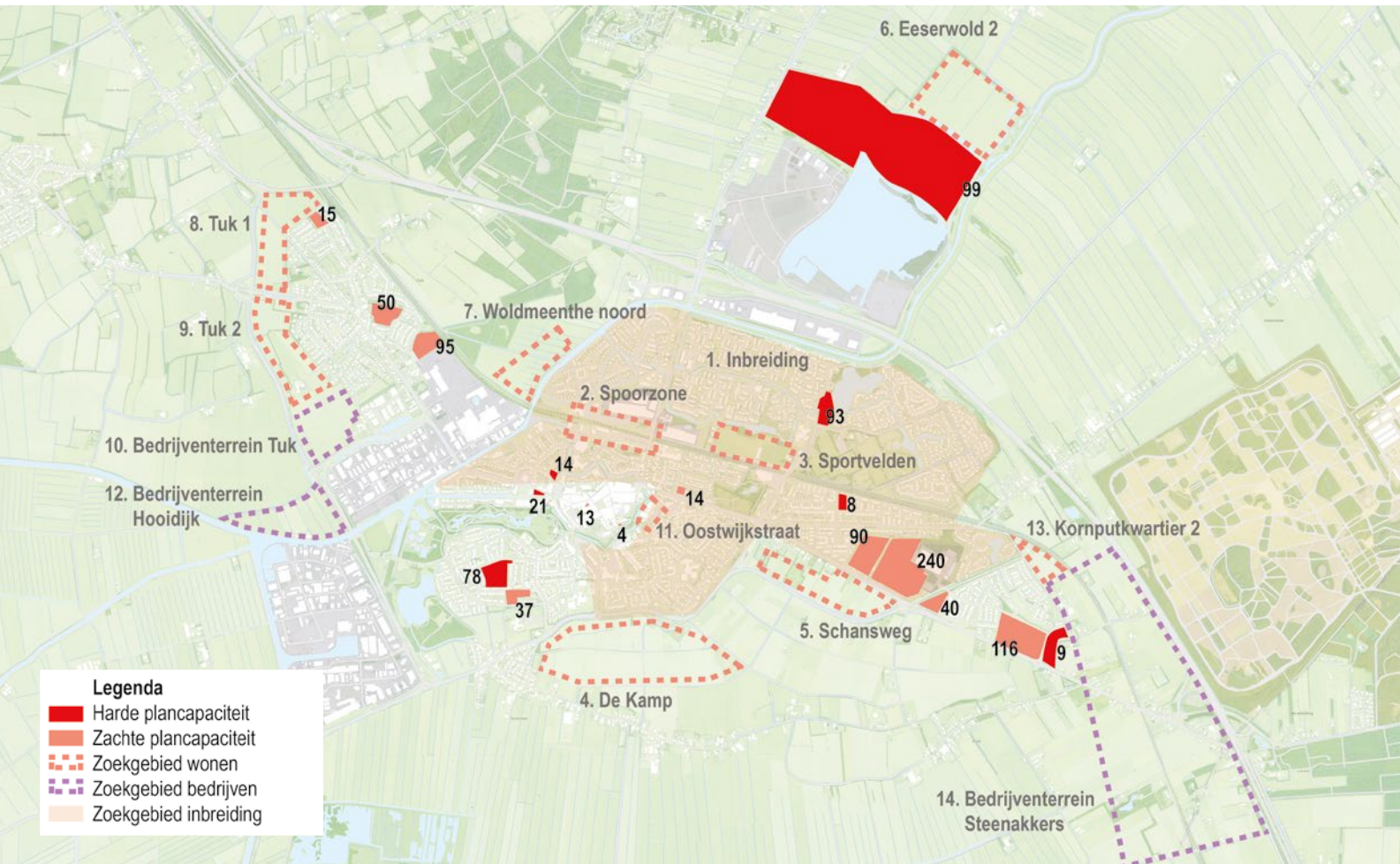
452 woningen harde plancapaciteit
551 woningen zachte plancapaciteit
waarvan 395 onzeker

RESTEREND

1.442 tot 1.837 woningen
Bedrijventerrein lokaal en regionaal

Genoemde aantallen zijn indicatief en gebaseerd op stand van zaken 30 maart 2024

Projectenkaart met harde en zachte plancapaciteit en zoekgebieden voor ontwikkeling



Beperkingenkaart voor ontwikkeling

De harde en zachte plannen bij elkaar bieden ruimte voor 608 tot 1.003 woningen. Indien de zachte plannen worden gerealiseerd kan daarmee worden voorzien in de lokale behoefte. Mochten de meer onzekere plannen afvallen dan is er nog een resterende lokale vraag. Het totale aantal is $945 + 1.500 = 2.445$ woningen. De resterende vraag naar woningen ligt tussen de 1.442 en 1.837 woningen.

Binnen het studiegebied van Steenwijk en Tuk zijn zoekgebieden voor woningbouw en bedrijven in kaart gebracht. Daarbij is rekening gehouden

met beperkingen vanuit beleid zoals natura 2000 gebieden, buisleidingen, primair watergebied en hindercontouren. Deze beperkingen betekenen in sommige gevallen niet dat er niet gebouwd kan worden, maar dat er vaak wel aanvullende maatregelen nodig zijn zoals extra geluidsisolatie of geluidsschermen bij het spoor.

De zoekgebieden liggen allen binnen of aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. In het totaal zijn 14 zoekgebieden aangeduid, waarvan 3 voor bedrijven en 11 voor woningbouw.

AFWEGING ZOEKGEBIEDEN

Voor elk van de zoekgebieden zijn de kansen en knelpunten in beeld gebracht vanuit verschillende thema's. Het beeld dat hier uit naar voren komt is dat er geen eenvoudige locaties zijn. Elk van de locaties kent zijn eigen knelpunten. Bij Eeserwold 2 en Woldmeenthe noord zijn er meer knelpunten. Voor Oostwijkstraat geldt dat er geen grote knelpunten zijn. Op het beeld op p15 zijn compact gebundeld de afweging per locatie weergegeven.

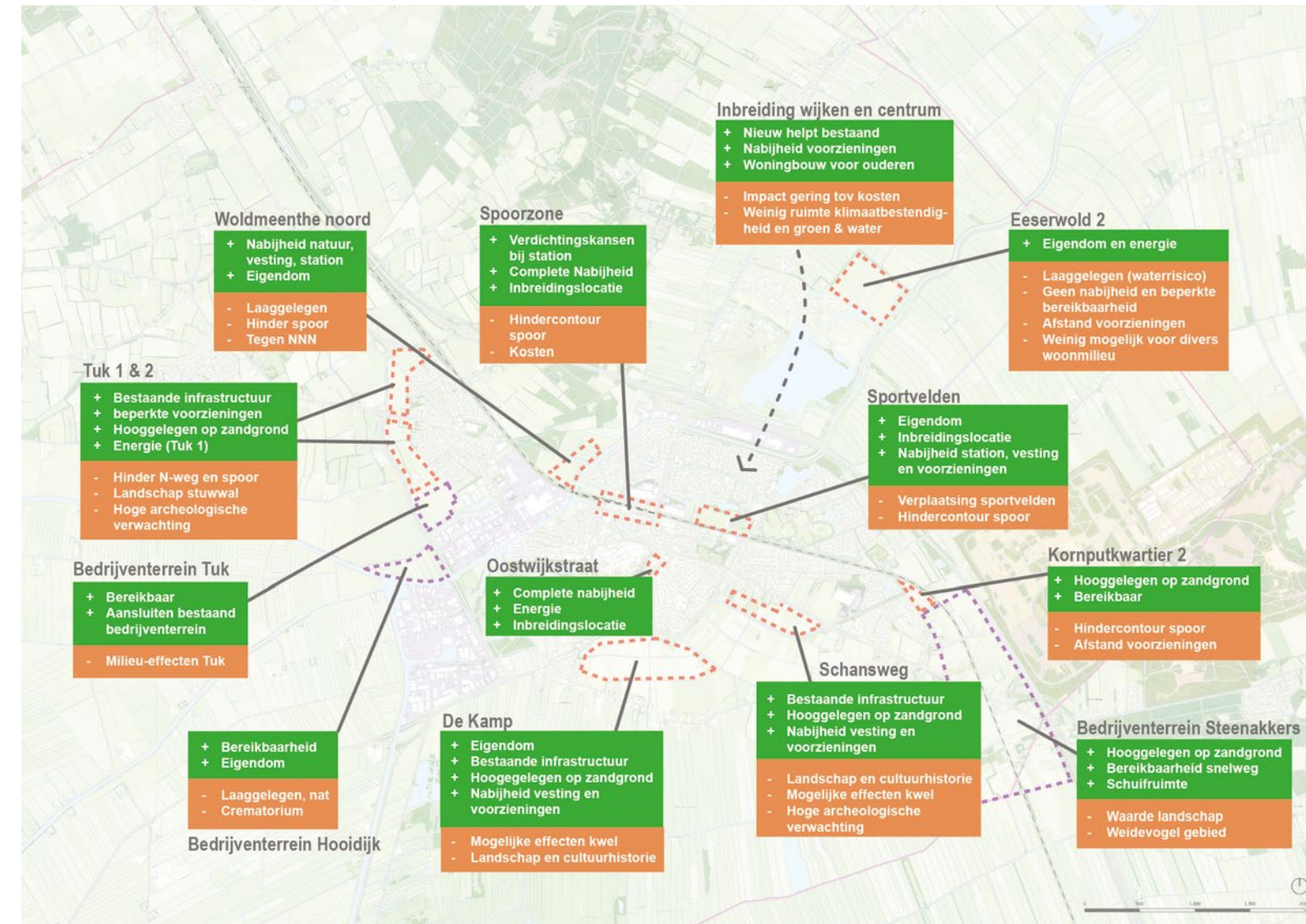
Uit de thematische afweging van locaties komen de volgende overwegingen naar voren:

- > Nabijheid tot voorzieningen, diversiteit van woonmilieus, woningen voor ouderen (0-treden, geclusterd, zorggeschikt) en mogelijkheid voor sociale woningbouw zijn belangrijke beleidsambities voor wonen. In vrijwel alle zoekgebieden kunnen deze ambities gerealiseerd worden. Uitzondering is Eeserwold 2 welke op grotere afstand van stedelijk gebied ligt. Inbreiding is een kans om sociaal zwakke wijken in het bestaand stedelijk gebied te versterken. Dit gaat tegelijkertijd vaak gepaard met hogere kosten en beperkte opbrengsten.
- > Steenwijk wordt gekenmerkt door waardevolle (cultuurhistorische) landschappen. Vanuit deze optiek zijn de uitbreidingslocaties Schansweg, de Kamp, Tuk en Steenackers minder wenselijk voor woningbouw. Vanuit het principe Water en bodem sturend zijn deze hoger gelegen gronden juist zeer geschikt. De Woldmeenthe noord, Eeserwold 2 en Hooijdijk zijn vanwege hun lage ligging in het Beekdal juist minder geschikt. Bij inbreiding is de kwaliteit van de groene leefomgeving en de groene uitstraling van de vesting een belangrijk aandachtspunt.
- > Om een duurzame ontwikkeling te maken zijn klimaatadaptieve maatregelen nodig. Dit is voor alle locaties een aandachtspunt. Echter, in bestaande stedelijke gebieden zijn deze maatregelen lastiger te implementeren vanwege de beperkte ruimte en hoge kosten. Bij de uitbreidingslocaties is dit goed vooraf mee te nemen door hier ruimte voor te reserveren en op een zo klimaatadaptieve wijze te ontwikkelen. Dit is eenvoudiger op hoge gronden dan in het beekdal.

- > Het bevorderen van fietsgebruik door middel van goede bereikbaarheid en aantrekkelijke routes staat centraal in het mobiliteitsbeleid. Hierdoor zijn locaties die nabij de vesting en station liggen erg interessant. Bij inbreiding op de centraal gelegen locaties (inbreiding, spoorzone, sportvelden en Oostwijkstraat) wordt de verkeers- en parkeerdruk in de stad groter en dit kan tot nieuwe knelpunten leiden. Vaak zijn aanpassingen aan de bestaande verkeersstructuur dan noodzakelijk. Voor de uitbreidingslocaties die aan de bestaande hoofdstructuur liggen geldt dat er geen grote knelpunten worden verwacht.
- > Het spoor in Steenwijk loopt dwars door de stad, waardoor een aantal van de zoekgebieden zich binnen de hindercontour van het spoor bevindt. Wanneer hier een ontwikkeling plaatsvindt moeten er geluidswerende maatregelen genomen worden. Dit brengt extra kosten met zich mee. De hindercontouren van bestaande werkgebieden en infrastructuur betekent een beperking voor woningbouw (extra kosten of ruimte). Nieuwe werkgebieden passen goed in deze hinderzones.
- > In de gebieden waar de gemeente eigendom heeft of waar ontwikkelaars te kennen hebben gegeven te willen ontwikkelen liggen kansen om op korte termijn woningen te realiseren. In de gemeentelijke gebieden kan beter gestuurd worden op betaalbaarheid van wonen en op tempo.

Vanuit de thematische afweging voor de zoekgebieden komen diverse kansen en knelpunten naar voren. Er zijn geen eenvoudige ontwikkellocaties voor woningbouw. Een meer integrale benadering is nodig om een keuze te kunnen maken waar en hoe Steenwijk wil groeien.

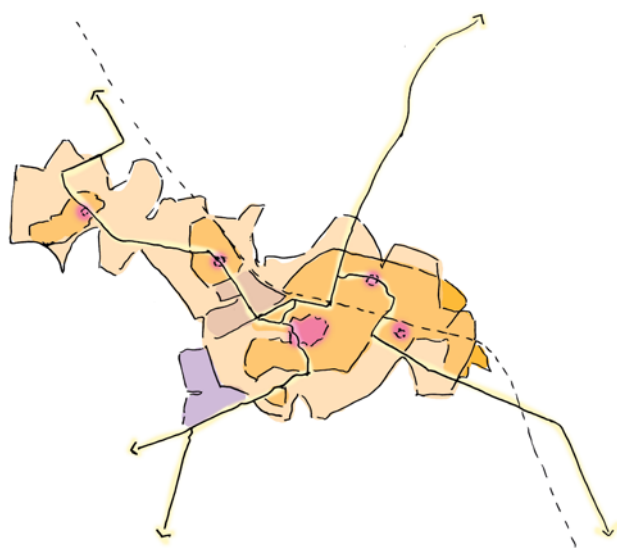
compacte weergave van afwegingen per locatie



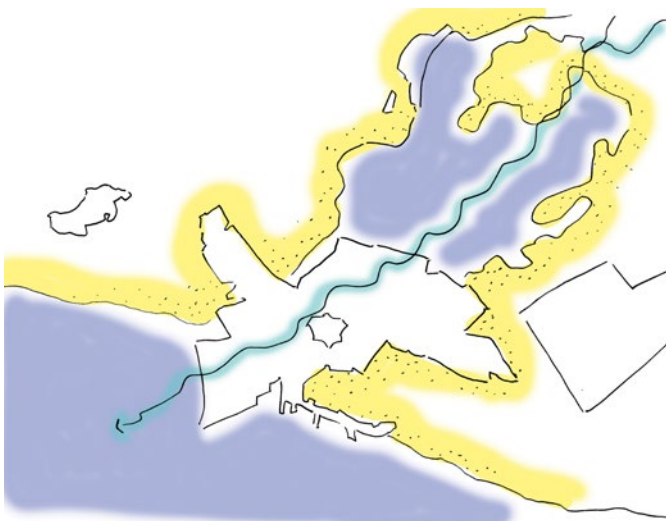
3 DENKRICHTINGEN

In drie uiteenlopende denkrichtingen is een beeld geschetst hoe Steenwijk en Tuk zich kunnen ontwikkelen. Aan de hand van deze integrale denkrichtingen zijn ontwikkellocaties voor wonen en werken aan te wijzen met een bijbehorend woonmilieu, doelgroepen en woningaantallen. De keuzes die gemaakt worden per denkrichtingen brengen kansen en knelpunten met zich mee. Het zoet en het zuur van de gemaakte keuzes. De denkrichtingen zijn een middel om een integrale afweging te kunnen gaan maken.

15 MINUTEN STEENWIJK



HOOG EN DROOG



QUICK AND BEAUTY



HOOG EN DROOG

Wat als... bodem en water werkelijk sturend is?

Steenwijk gelegen op de stuwwal en aan het beekdal is een exemplarische plek voor het principe water en bodem sturend. Wonen en werken doe je op de hoge en droge gronden. Hier is Steenwijk van oudsher ontstaan en op deze hoge gronden gaan we nu verder. De identiteit van Steenwijk op de stuwwal aan rond het laaggelegen dal van de Steenijker AA is uitgangspunt.

Laaggelegen gebieden voor wonen zijn minder geschikt. In deze gebieden, zowel binnenstedelijk als daarbuiten, wordt niet verdicht en gebouwd. De ruimte die je hier hebt zet je in voor water en groen. Recreatieve routes verbinden de binnenstad met het beekdal. Het beekdal van de Steenwijker Aa krijgt de ruimte en in de stad wordt waar mogelijk ruimte gemaakt voor groen. Bijvoorbeeld rond de vesting op vrijkomende locaties. In de lage gebieden maak je dan de keuze voor een kwaliteitsverbetering voor klimaat, groene leefomgeving en uitstraling van de vestingstad.

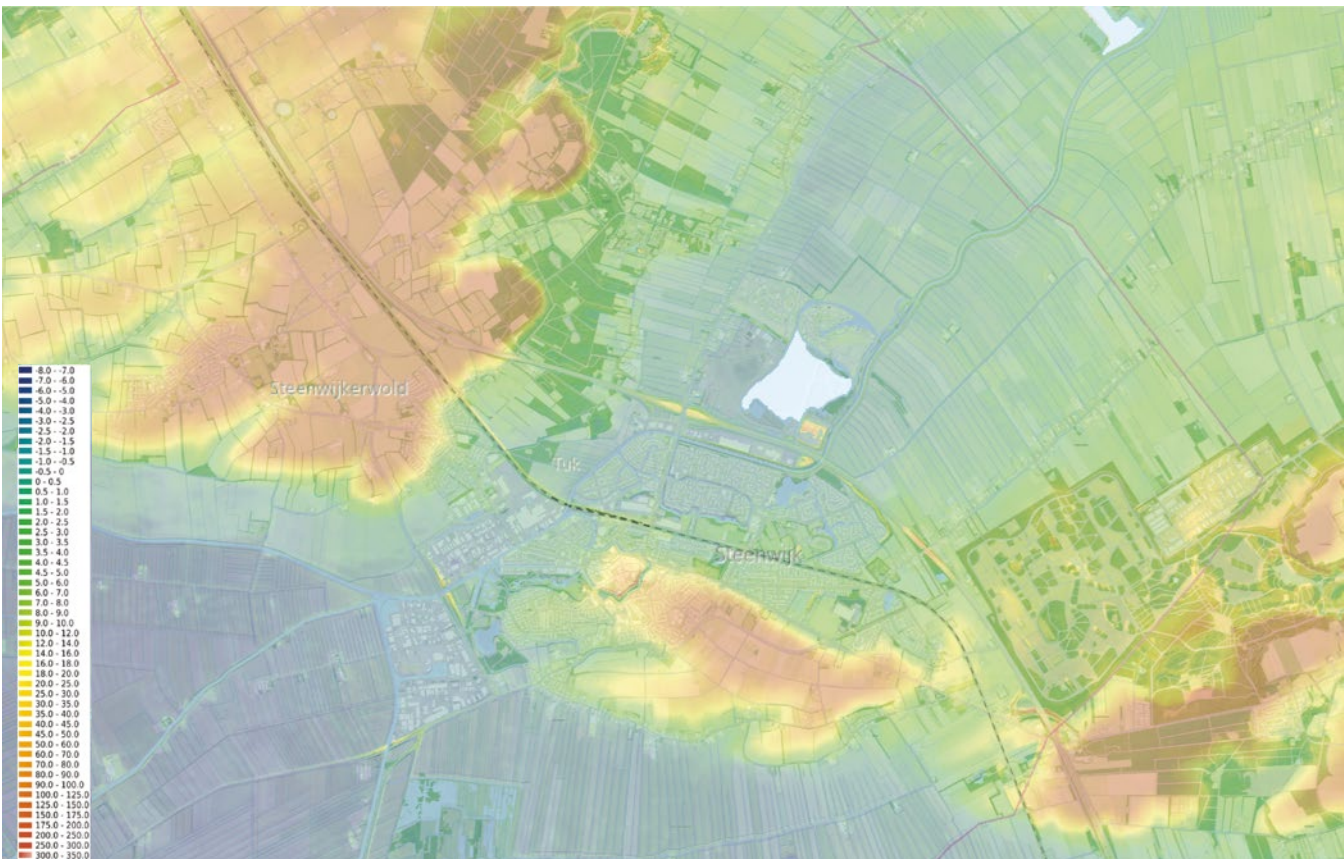
Op de hoge gronden van de Kamp, de Schansweg en bij Tuk komen nieuwe woningen. Ondanks de landschappelijke waarden is de afweging in 2024 anders dan 15 jaar geleden. Water en bodem sturend

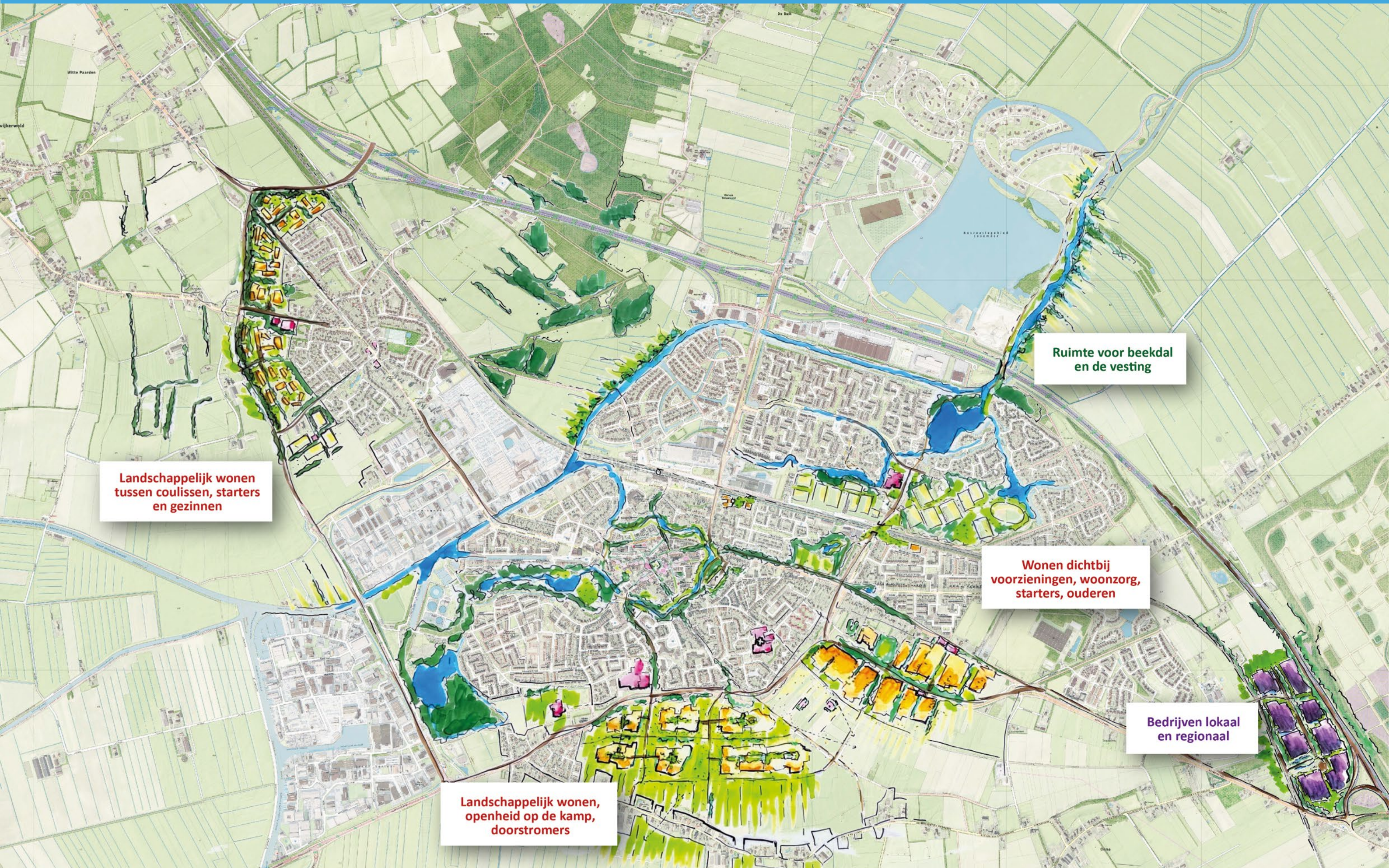
is met de klimaatverandering een belangrijk thema geworden die tot andere keuzes leidt dan voorheen. Bij de Kamp en Tuk gaat wonen en landschap samen op. De nadruk ligt hier op landschappelijk wonen in een coulisselandschap of aan de hoge open kamp. De Schansweg is wat compacter met veel ruimte voor ouderen in de nabijheid van voorzieningen. Op de hoge gronden bij de snelweg op de locatie Steenakkers is ruimte voor een goed bereikbaar lokaal en regionaal bedrijventerrein.

CONCEPT

- > Bouwen op hoge gronden en op zand
- > Kwaliteiten beekdal benadrukken
- > Vergroenen in plaats van verdichten in de bestaande stad
- > Nieuw type woonmilieu: landschappelijk wonen
- > Klimaatadaptieve en landschappelijke uitgangspunten bij ontwikkeling

De vesting van Steenwijk tussen twee hoger gelegen stuwwallen (bron: AHN)





Landschappelijk wonen
tussen coulissen, starters
en gezinnen

Ruimte voor beekdal
en de vesting

Wonen dichtbij
voorzieningen, woonzorg,
starters, ouderen

Bedrijven lokaal
en regionaal

Landschappelijk wonen,
openheid op de kamp,
doorstromers

LAADVERMOGEN

- > Circa 1.600 woningen in 3 projecten
- > De Kamp 480 grondgebonden woningen
- > Schansweg 500 appartementen + 200 grondgebonden woningen
- > Tuk 150 appartementen + 320 grondgebonden woningen
- > Steenakkers: 12 ha. Lokaal bedrijventerrein in combinatie met regionaal bedrijventerrein.
- > 39 ha park/groen/water in de nieuwe wijken
- > Beekdalontwikkeling Steenwijker Aa met recreatieve route

ZOET EN ZUUR

Zoet

- > Water en bodem sturend (hoge gronden)
- > Klimaataanpak bij de bron (beekdal)
- > Nieuw helpt bestaand (groene vesting)
- > Benutten bestaande voorzieningen en toevoegen.
- > Benutten bestaande infrastructuur (ringweg)

Zuur

- > Groei buiten bestaand gebied op archeologisch hoog ingeschatte gebieden en op gebieden van landschappelijke - cultuurhistorische waarde
- > Afstand tot station
- > Woningen niet overal passend bij de grootste behoefte



15 MINUTEN STEENWIJK

Wat als... we wonen en werken met alles in 15 minuten lopen?

Steenwijk is een compacte stad met de vesting, het treinstation, de sportvelden en de wijkvoorzieningen en werken nabij. Dit comfort hebben de bewoners van de stad en dit comfort houden we in de toekomst. Nieuwe woningen en werkplekken bouwen we in de nabijheid van al deze voorzieningen. Door compact te bouwen komen er bovendien veel woningen op een relatief klein gebied. De ruimte wordt efficiënt gebruikt en bestaande voorzieningen krijgen een impuls.

In deze compacte stad komt de nadruk meer op lopen, fietsen en OV. Dat is nodig omdat de toename van programma anders zou leiden tot te drukke wegen en een hoge parkeerdruk. Voor het doorgaande verkeer komt er een nieuwe ringontsluiting aan de noordkant. Vanaf de ring is de vesting met inprikers te bereiken met aan de randen een parkeergarage. De binnenstad wordt steeds meer het domein van de voetganger en de fietser.

In het stationsgebied, de Woldmeenthe Noord en de Oostwijkstraat komen de nieuwe woningen in een compacte opzet. De P&R wordt een parkeergarage dat mede wordt gebruikt voor de doelgroepen waar veel vraag zit: ouderen en starters. Gebouwd parkeren is er voor de nieuwe woonwijk en voor de bezoekers van de binnenstad. Om dit mogelijk te maken moet er ook ruimte gemaakt worden. Om de ruimte bij

het station maximaal te benutten voor woningbouw, worden de bedrijven (Agrifac, Caps and Closures) uit het stationsgebied verplaatst. Het bedrijventerrein bij Tuk wordt uitgebreid met de lokale vraag plus de bedrijfsverplaatsing. Werken blijft zo dicht bij de stad. De Woldmeenthe noord transformeert van weiland tot stad. De lage ligging vraagt wel aanvullende ingrepen (op terpen of palen, ruimte voor waterberging, etc.) om te kunnen bouwen. Naast deze nieuwe ontwikkelgebieden worden bestaande wijken verdicht. Verduurzaming wordt aangegrepen om compacter te bouwen.

CONCEPT

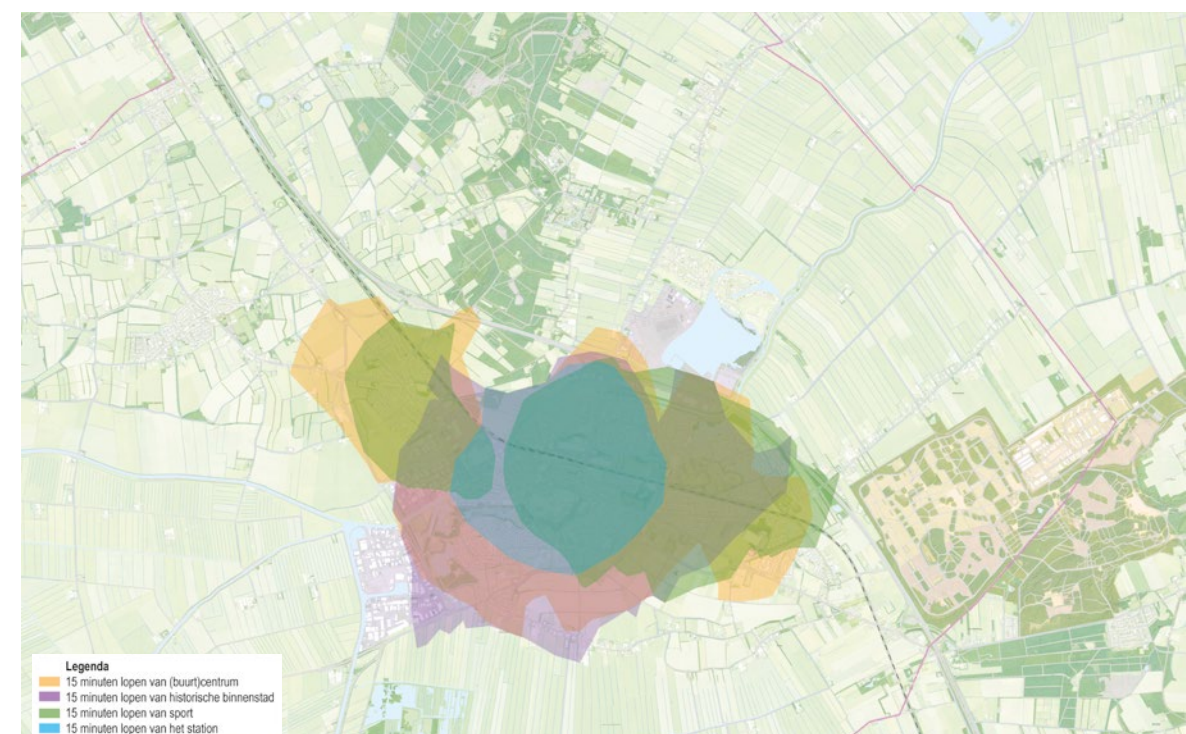
- > 15 minuten loopafstand van:
 - > Historische binnenstad
 - > Het station
 - > Voorzieningen
 - > Sportvelden
- > Zoveel mogelijk verdichten/inbreiden in bestaande stad
- > Autoluw gebied tussen de binnenstad en het station
- > Compacte woningen die aansluiten bij een passend woonaanbod

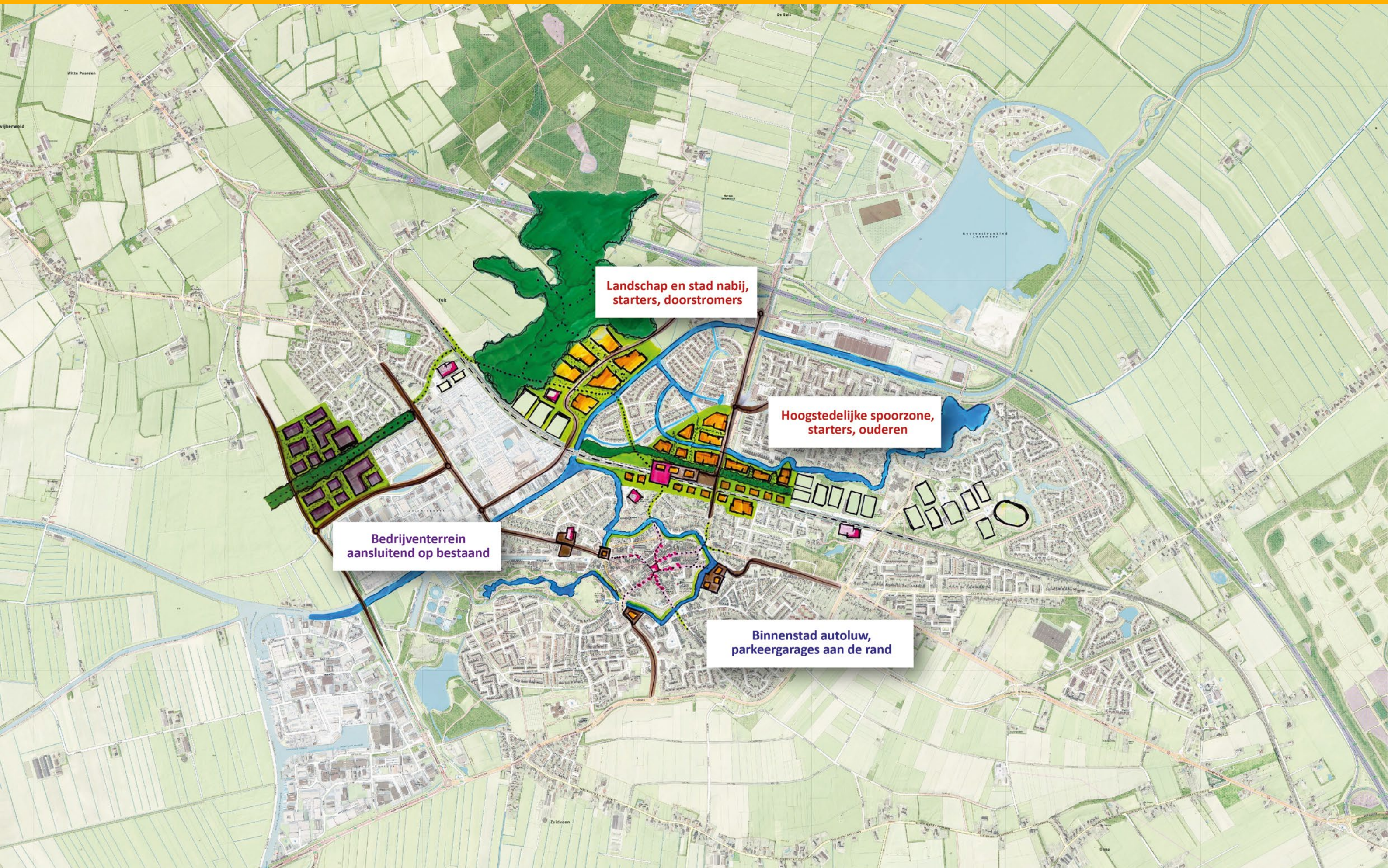
Kaart met de afstand van 15 minuten lopen in Steenwijk

Steenwijk is anno 2024 al een bereikbare stad. Veel is in 15 minuten te belopen.

Op de kaart is te zien welke gebieden binnen 15 minuten liggen van het station, een wijkcentrum, de vesting en sport.

In deze denkrichting worden alleen in die gebieden woningbouw ontwikkeld die op alle onderdelen nabij zijn.





Landschap en stad nabij,
starters, doorstromers

Hoogstedelijke spoorzone,
starters, ouderen

Bedrijventerrein
aansluitend op bestaand

Binnenstad autoluw,
parkeergarages aan de rand

LAADVERMOGEN

- > 1.600 woningen 3 projecten
- > Stationsgebied en Oostwijkstraat, stedelijk compact 600 appartementen
- > Woldmeenthe Noord, stedelijke mix met 300 appartementen + 200 grondgebonden woningen.
- > 5 tot 10% verdichting in bestaande wijken. Circa 500 woningen
- > Bedrijventerrein Tuk, 16 ha.
- > 1.720 nieuwe parkeerplaatsen in garages
- > Circa 10 hectare groen/sport

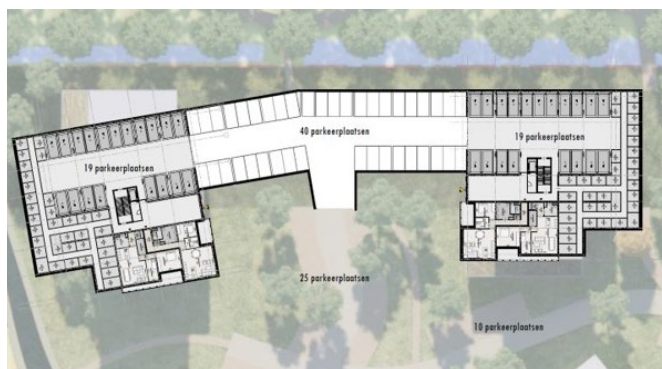
ZOET EN ZUUR

Zoet

- > Alles binnen 15 minuten loopafstand
- > Behoud omliggend landschap
- > Benutten en versterken bestaande voorzieningen
- > Bijdrage aan doelgroepen opgave (0-treden, zorggeschikt, geclusterd)
- > Nieuw helpt bestaand
- > Ringweg en autoluwe binnenstad

Zuur

- > Complexiteit en kosten door ingrepen mobiliteit, eigendom en bedrijfsverplaatsingen
- > Ontwikkelen in landschap Woldmeenthe Noord
- > Minder ruimte voor groen in de stad
- > Tempo van ontwikkeling is laag, niet eerder dan 2032 eerste woningen.



QUICK AND BEAUTY

Wat als... we snel en mooi willen bouwen?

De gemeente heeft samen met andere overheden een groot aantal gebieden in eigendom. Dat maakt het mogelijk om op korte termijn te ontwikkelen én om de ambities van de gemeente te realiseren. Tel dit op bij de locaties waar ontwikkelaars klaar staan om te beginnen, dan is Steenwijk in staat om in 2040 de opgave daadwerkelijk te realiseren.

In deze denkrichting wordt alleen op die locaties ontwikkeld die op korte termijn ontwikkeld kunnen worden. Uitgangspunt is dat dat altijd samen moet gaan met kwaliteit. Voor elke ontwikkellocatie zijn enkele ambities te realiseren. De Kamp is vanwege het eigendom geschikt voor betaalbare woningen. De hoge ligging sluit aan bij het bodem en water sturende principe. Met een nieuw type woonmilieu (landschappelijk wonen op een wat kleiner kavel) is er ruimte voor landschap en ruimte voor veel betaalbare woningen. Ook het Stationsgebied en de sportvelden Oostmeenthe zijn in bezit van de gemeente of medeoverheden. Hier helpt de ontwikkeling het bestaande te versterken (voorzieningen, ov). In een compacter woonmilieu is er ruimte voor ouderen, starters en zorg. De Woldmeenthe Noord dat in gemeentelijk bezit is wordt het nieuwe sportgebied met ruimte voor een klimaatadaptief beekdal en recreatieve verbinding op het NNN gebied. Eeserwold 2 kan met ontwikkeling

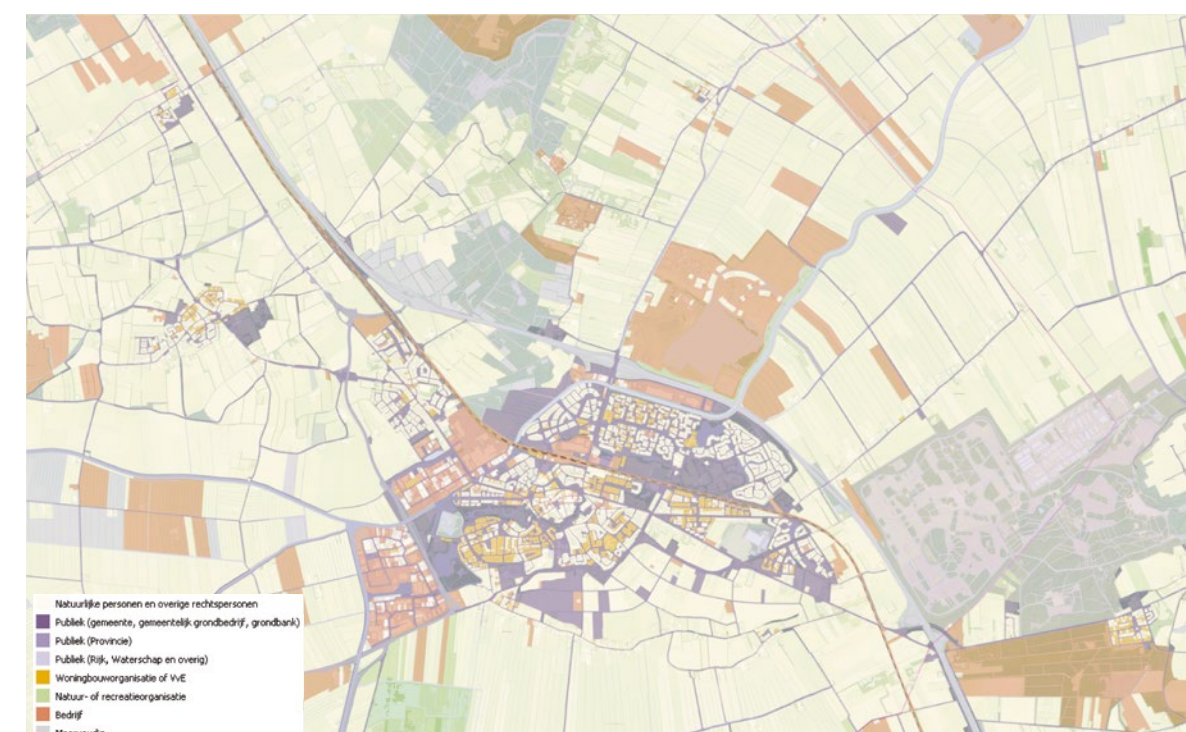
meebouwen aan het beekdal, met ruimte voor water en een recreatieve verbinding met de stad. Een gebied dat zich juist zeer onderscheidend kan ontwikkelen, bijvoorbeeld als meest duurzame en biobased woonbuurt in het beekdal. Interessant voor een meer selectieve regionale doelgroep. Tuk bouwt voort op bestaande kwaliteit van het gebied.

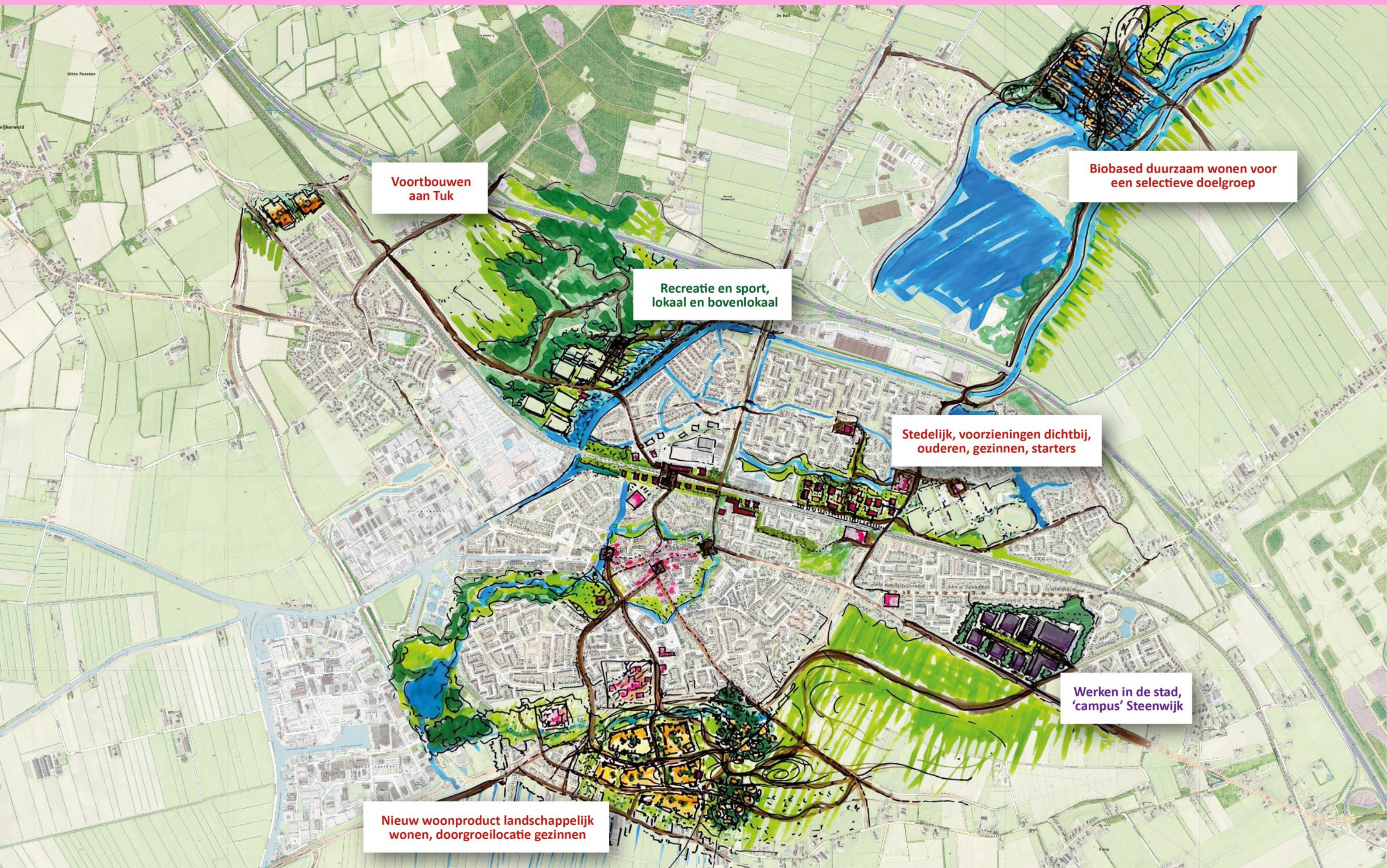
In Quick and Beauty worden bestaande wijken niet verdicht. Bestaand gebied staat in het teken van verduurzaming en kwaliteit van de leefomgeving. Uit de ervaring met Steenwijk West is gebleken dat dit wel een grote kwaliteitsslag opgeleverd, maar niet meer woningen heeft opgeleverd. De Betap Crilux locatie wordt ingezet voor bedrijven in plaats van woningen vanwege de hoge kosten die gemoeid zijn met de pfas verontreiniging.

CONCEPT

- > Waar eigendom en energie zit
- > Waar minimaal twee kwaliteiten versterkt worden
- > Kwaliteitsslag bestaande stad, bestaande wijken
- > Doorstroming groot naar klein en oud naar nieuw
- > Diversiteit van wonen en doelgroepen

Grondeigendom per type in kaart (bron: PBL)





**Voortbouwen
aan Tuk**

**Recreatie en sport,
lokaal en bovenlokaal**

**Biobased duurzaam wonen voor
een selectieve doelgroep**

**Stedelijk, voorzieningen dichtbij,
ouderen, gezinnen, starters**

**Werken in de stad,
'campus' Steenwijk**

**Nieuw woonproduct landschappelijk
wonen, doorgroeilocatie gezinnen**

LAADVERMOGEN

- > 1.500 woningen in 5 projecten
- > Spoorzone en sportvelden: Stedelijk met 450 appartementen + 200 grondgebonden woningen
- > De Kamp, Tuk en Eeserwold 2: landschappelijk met 300 appartementen + 800 grondgebonden woningen
- > 10 ha. Bedrijventerrein op de betap crilux locatie (-240 woningen)
- > 25 hectare nieuw landschap met groen en water in de nieuwe gebieden
- > 23 ha. Sportlandschap Woldmeenthe Noord

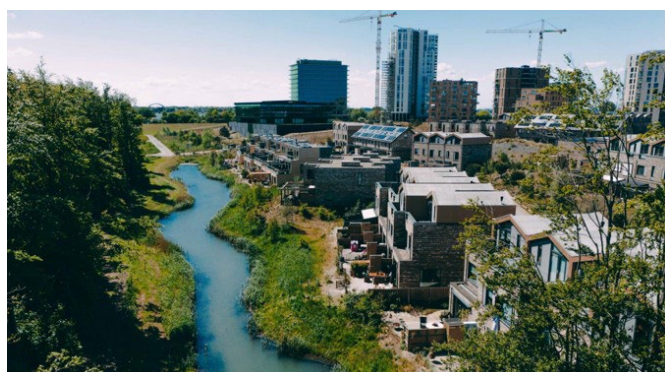
ZOET EN ZUUR

Zoet

- > Snelheid en financiën
- > Controle op grond en dus pve
- > Nieuw sportgebied, nieuw gebruiksgroen
- > Nieuwe invulling Betap Crilux (werken)
- > Benutten bestaande infra ov en auto
- > Diversiteit woning/wijk/doelgroep
- > Kwaliteitsslag bestaande wijken

Zuur

- > Groei buiten bestaand gebied ten koste van landschap/agrarisch
- > Afstand eeserwold2, autolocatie, geen voorzieningen, niet geschikt voor alle doelgroepen.
- > Bedrijven locatie nabij wonen
- > Verplaatsen sport



AFWEGING MODELLEN

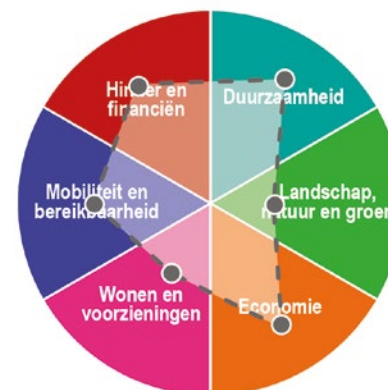
Drie uiteenlopende denkrichtingen schetsen een integraal beeld van Steenwijk van morgen. Elk vanuit zijn eigen kracht met kwaliteiten en ook waar moeilijke keuzes gemaakt moeten worden. Het zoet en zuur is vanuit verschillende beleidsthema's kort op een rij gezet.

Hoog en droog

- > Duurzaamheid: sluit goed aan bij de beleidsambities door de ruimte die is gemaakt voor klimaatadaptatie en een bodem en water sturende aanpak.
- > Landschap, natuur, groen en erfgoed: bij uitbreiding op de Kamp en Schansweg gaat een deel van het cultuurhistorische waardevolle landschap verloren. Of, en zo ja op welke wijze, dat is een onderzoek- en ontwerpogave. Het versterken van de streekeigen biodiversiteit en het landschap door het beekdal en van de groene kwaliteiten rond de vesting is een kwaliteit.
- > Economie: voldoende ruimte voor bedrijven en in afstemming met Meppel ook schuifruimte voor het verhuizen van bestaande bedrijven.
- > Wonen en voorzieningen: grote aantallen met een variatie aan doelgroepen is mogelijk, woningbouwlocaties liggen deels op grotere afstand van voorzieningen en zijn minder geschikt voor compactere woonvormen die meer aansluiten bij de vraag (ouderen, zorgconcepten). Nieuwe woningbouw helpt beperkt bestaand
- > Mobiliteit en bereikbaarheid: Grotendeels benutten bestaande infrastructuur is positief, maar door niet in de bestaande stad te bouwen grotere auto-afhankelijkheid.
- > Hinder en financiën: haalbaar model door te bouwen op eigendom (de Kamp). De belemmeringen zoals de hindercontour van de provinciale weg bij Tuk vraagt om een ingreep, maar is mogelijk.

15 minuten Steenwijk

- > Duurzaamheid: Positief is de aandacht voor verduurzaming bestaande stad. Er is echter minder ruimte voor klimaatadaptatie in binnenstedelijk gebied.
- > Landschap, natuur, groen en erfgoed: De cultuurhistorisch waardevolle landschappen rond Steenwijk blijven onaangetast. In de binnenstad staat erfgoed en groen echter onder druk. Dit gecombineerd met toenemende parkeerdruk zet de leefbaarheid onder druk.
- > Economie: hoge kosten voor verplaatsen bedrijven uit de spoorzone. Voldoende ruimte op de nieuwe locatie bij Tuk. Een locatie bij bestaande bedrijven.
- > Wonen en voorzieningen: nabij voorzieningen en OV, door toevoegen programma ook kansen voor impuls van de voorzieningen (nieuw helpt bestaand). Woningaanbod sluit aan bij huidige behoefte maar is ook eenzijdig.
- > Mobiliteit en bereikbaarheid: Autoluwe binnenstad draagt bij aan Steenwijk als vestingstad, nieuwe randweg maakt de ring compleet. Past goed in streven naar meer fietsen, ov en lopen.
- > Hinder en financiën: Financieel niet haalbaar door verplaatsen bedrijven bij spoorzone. Ringweg hoge kosten. Veel woningbouwontwikkelingen binnen hindercontouren van het spoor.



Quick and beauty

- > Duurzaamheid: ruimte om klimaatadaptief te bouwen. Water en bodem sturend door locaties op hoge gronden of juist door veel ruimte voor water en groen reserveren bij de ontwikkeling in de lage delen. Behoud groene ruimte in bestaande wijken positief. Bouwen in het beekdal (Eesserwold2) is een knelpunt.
- > Landschap, natuur, groen en erfgoed: Landschappelijke waarde en identiteit kunnen verloren gaan door het bebouwen van de Kamp. Op welke wijze hier ontwikkelen is een belangrijke onderzoek- en ontwerpogave. Positief is het nieuw recreatiegebied met gebruiksgroen en sportvelden bij Woldmeenthe noord in combinatie met de oude loop van de Aa.
- > Economie: Voldoende ruimte voor bedrijven, maar Betap Crilux is wel een bedrijvenlocatie nabij woningen: dat vraagt om een visie op het type bedrijven
- > Wonen en voorzieningen: Variatie aan woonmilieus en doelgroepen. Nabij voorzieningen en OV, door toevoegen woningen ook kansen voor impuls van de voorzieningen (nieuw helpt bestaand). Aandachtspunt is variatie van woningtypes per gebied, die kan niet te eenzijdig zijn. Knelpunt is Eesserwold 2 op grotere afstand van voorzieningen waardoor deze locatie maar beperkt geschikt is. Niet alle doelgroepen en woningtypen passen in dit gebied. Positief is de kwaliteitsslag binnen de bestaande wijken.
- > Mobiliteit en bereikbaarheid: Positief is het benutten van de huidige infrastructuur voor auto, het bouwen nabij OV en het toevoegen fietsroute van Oostermeenthe – Eesserwold.
- > Hinder en financiën: Uitgangspunt is waar eigendom en energie zit, daardoor hoog realiteitsgehalte. Wel hoge kosten voor het verplaatsen van de sportvelden.



Conclusie denkrichtingen

De drie denkrichtingen benadrukken elk een kwaliteit van het huidige Steenwijk en hoe deze in de toekomst versterkt kan worden. De opgave voor wonen en werken kan een belangrijke impuls zijn voor de ontwikkeling van de stad als geheel. Ook wordt duidelijk dat elk van de richtingen op zichzelf te extreem is waardoor bepaalde opgaven en ambities niet aan bod komen. Alleen door de drie denkrichtingen te verbinden kan de stad het grote aantal ambities verwezelijken, richting geven aan groei en een breed toekomstperspectief bieden voor Steenwijk.

Een brede en samenhangende ontwikkelrichting is samengevat in het volgende hoofdstuk.



AANZET ONTWIKKELRICHTING

In de voorgaande hoofdstukken is inzichtelijk gemaakt 1. wat de opgave voor wonen en werken is voor Steenwijk, 2. wat mogelijke locaties zijn voor ontwikkeling en 3. wat de brede ambities zijn van stad en regio. Hieruit komt naar voren dat Steenwijk voldoende mogelijkheden heeft om de gestelde opgave van wonen en werken te realiseren en daarmee invulling te geven aan de diverse ambities. Om tot een keuze te komen is inzicht verschaft in de mogelijkheden. De thematische afweging per zoekgebied biedt inzicht in de kansen, knelpunten en de tegenstellingen. De denkrichtingen bieden een inzicht hoe Steenwijk zich als stad kan ontwikkelen.

Aan de hand van deze inzichten is een aanzet voor een ontwikkelrichting geformuleerd. De ontwikkelrichting is een combinatie van compact binnenstedelijk, bodem en water sturend en betaalbaar met tempo. Met een mix van locaties kan de gemeente een breed scala van ambities realiseren. Er gloort een ontwikkelrichting die inspeelt op lokale, regionale en landelijke ambities.

Aan de hand van zes bouwstenen wordt toegelicht hoe ambities en ontwikkellocaties bijeen zijn gebracht in de ontwikkelrichting.



1. Bouwen aan nabijheid



2. Kwaliteit herontwikkeling



3. Water en bodem sturend



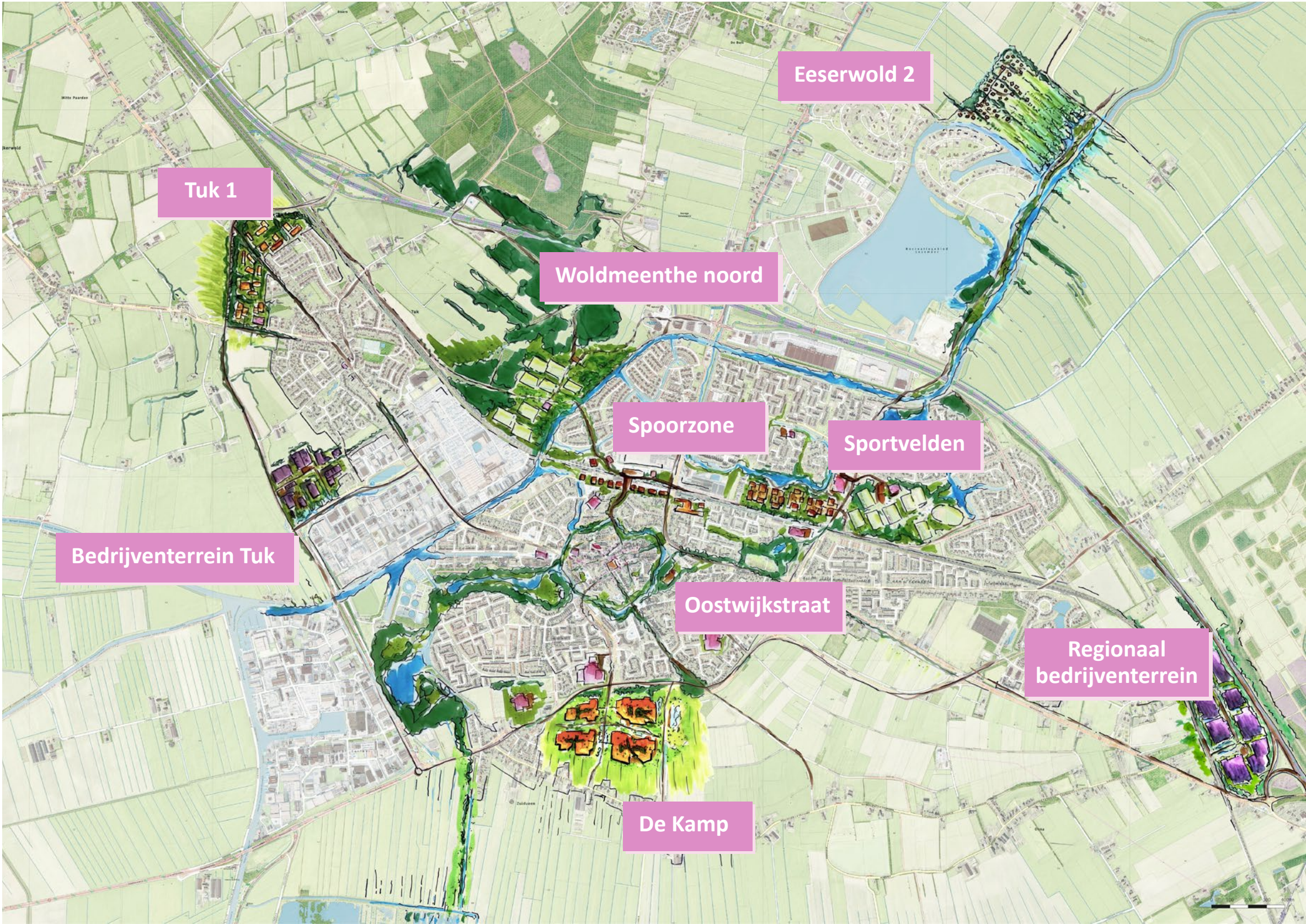
4. Duurzaam bereikbaar



5. Diversiteit woonmilieus



6. Betaalbaar + versnelling



Schets van de aanzet voor een ontwikkelrichting met ontwikkellocaties in Steenwijk



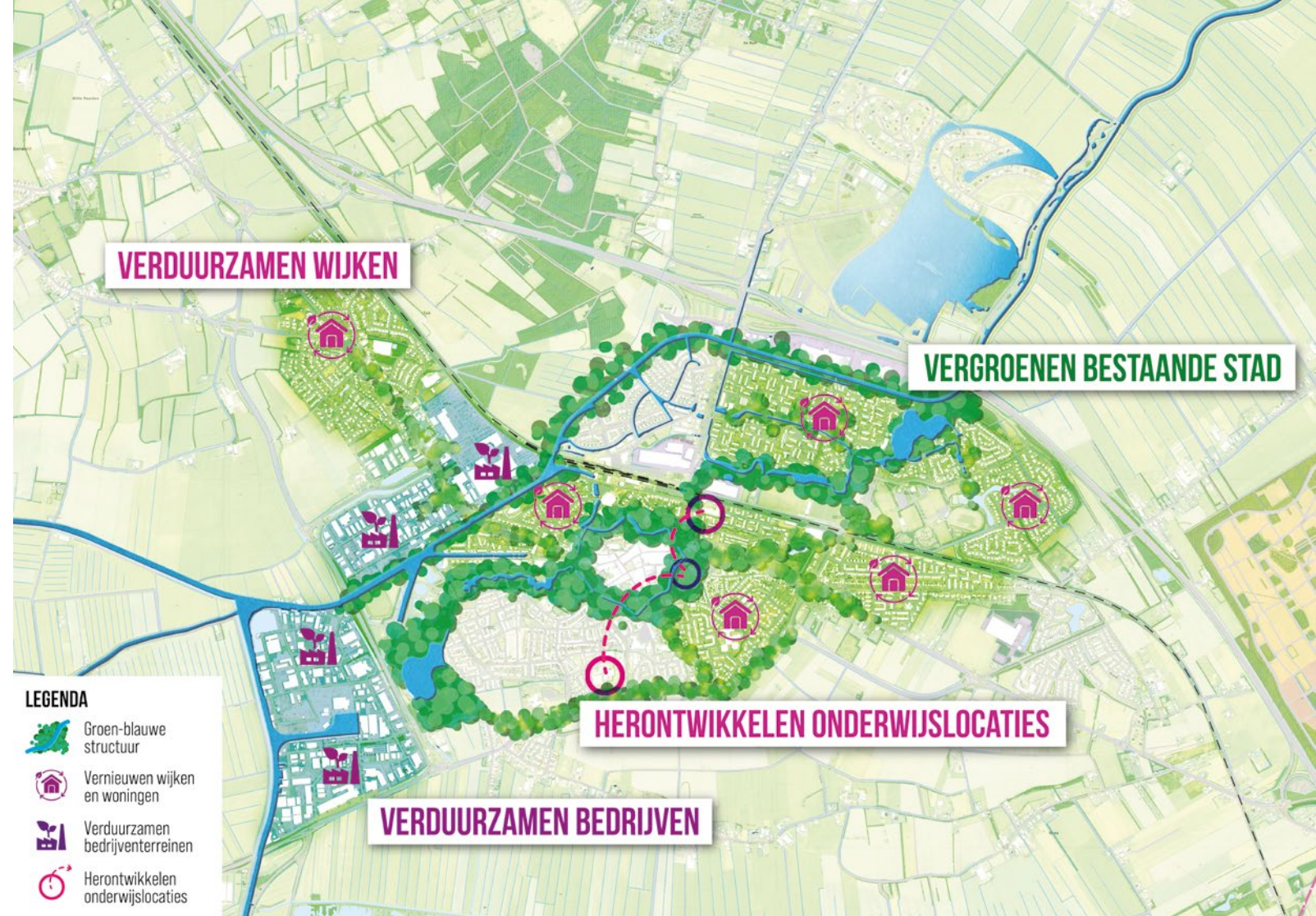
Bouwsteen 1: BOUWEN AAN NABIJHEID

Nieuwe binnenstedelijke woningen bieden draagvlak voor het huidige voorzieningenniveau in Steenwijk. Meer mensen in de binnenstad betekent een intensiever gebruik van de lokale voorzieningen. Nieuwe woningbouwlocaties Spoorzone en de huidige sportvelden Oostermeenthe liggen ideaal in de nabijheid van trein, vesting en voorzieningen. Nieuw helpt bestaand voor onder andere de zorgvoorzieningen. De nieuwe sportvelden Woldmeenthe Noord zijn vanuit de stad en ring comfortabel te bereiken. De Kamp ligt aan de rand van Steenwijk maar ook op korte afstand van voorzieningen en de binnenstad. De locatie Tuk heeft op korte afstand enkele dagelijkse voorzieningen zoals een basisschool en een dorpshuis.

Bouwsteen bouwen aan nabijheid

Bouwen aan nabijheid sluit aan op de volgende ambities en principes:

- Wees zuinig met ruimte: ontwikkelingen liggen in of nabij stedelijke gebied
- Nieuw helpt bestaand: ontwikkelingen zorgen voor draagvlak en vernieuwing van bestaande wijken en voorzieningen.
- Lopen, fietsen en OV: ontwikkelingen liggen op korte afstand, zijn een impuls het gebruik van en investering in fiets, lopen en ov.
- werken aan een economisch elan: de dynamiek in de stad wordt vergroot. werken, wonen en voorzieningen liggen naast elkaar.
- Lokale identiteit: Vesting is en blijft het kwalitatieve hart van Steenwijk

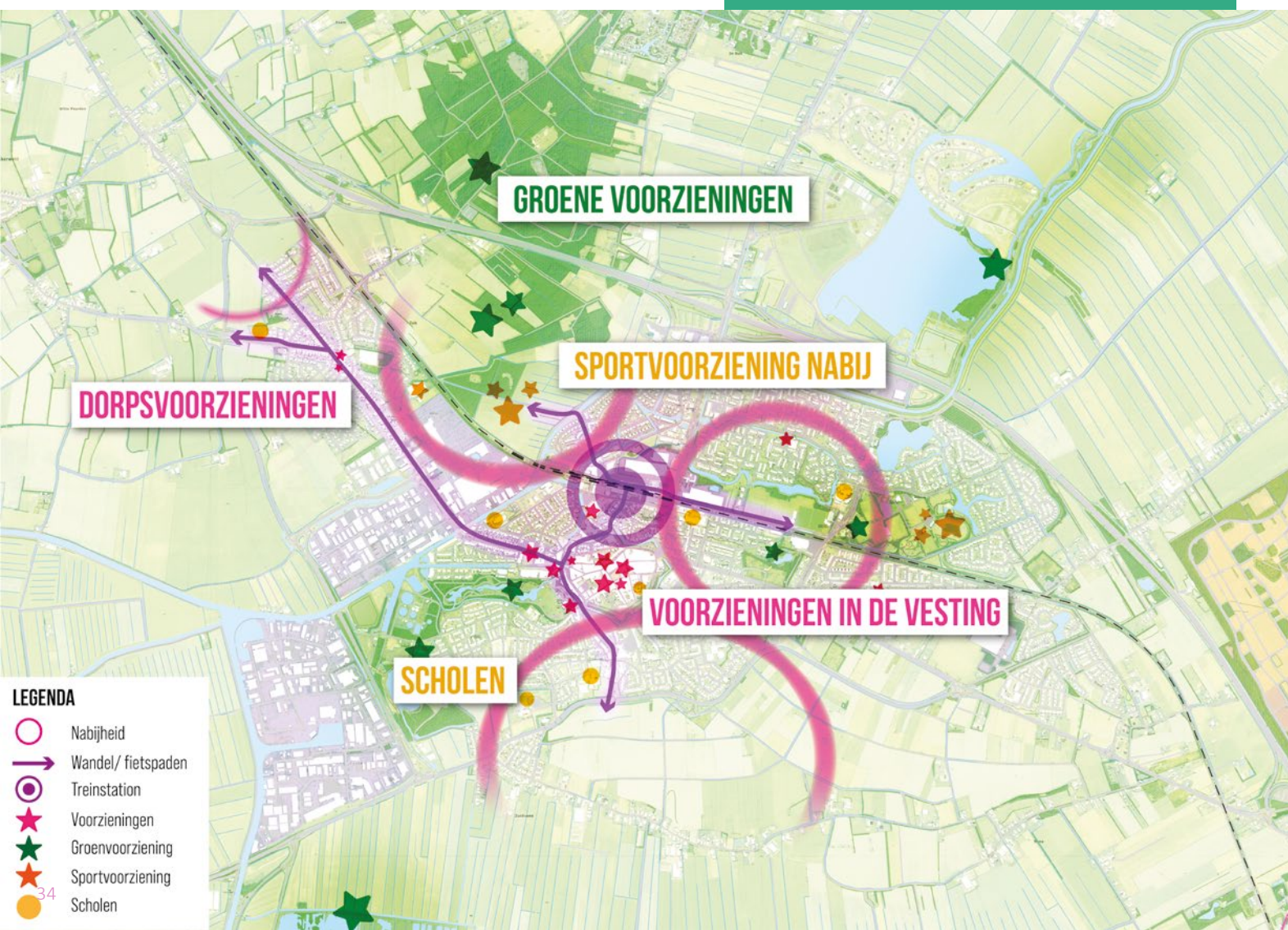


Bouwsteen 2: KWALITEIT HERONTWIKKELING

Bij de huidige woonwijken en bedrijventerreinen van Steenwijk liggen kansen om het leefklimaat te verbeteren doormiddel van herontwikkeling. Kwaliteit gaat boven toevoegen van woningen. Nadruk ligt op het verduurzamen van woningen en panden, het behouden van bestaande kwaliteiten en meer groen creëren in woonwijken en op bedrijventerreinen. Het groen-blaue raamwerk van de stad wordt versterkt. De samenvoeging van onderwijs op de Unilocatie maakt ruimte voor herontwikkeling van scholenlocaties bij de vesting en het station. De herontwikkeling leidt tot een kwaliteitsslag die extra draagvlak biedt voor een toekomstbestendig Steenwijk met plek voor nieuwe woningen en bedrijfspanden die aansluiten op de huidige en toekomstige vraag.

Kwaliteit herontwikkeling sluit aan op de volgende ambities en principes:

- Wees zuinig met ruimte: investering in bestaande stad en kwaliteit leefomgeving.
- Klimaataanpak bij de bron: ruimte voor groen en water in de wijken.
- Nieuw helpt bestaand: verduurzaming van gebouwen en continuïteit van voorzieningen
- Passend woonaanbod: herontwikkeling staat in het teken van passend aanbod.
- Lopen, fietsen en OV: met herontwikkeling meer ruimte voor verblijf, lopen en fietsen.
- Werken aan economisch elan: duurzame bedrijven en bedrijventerreinen.
- Lokale identiteit: Impuls voor het groene karakter van Steenwijk met de Vesting en de Steenwijker AA.

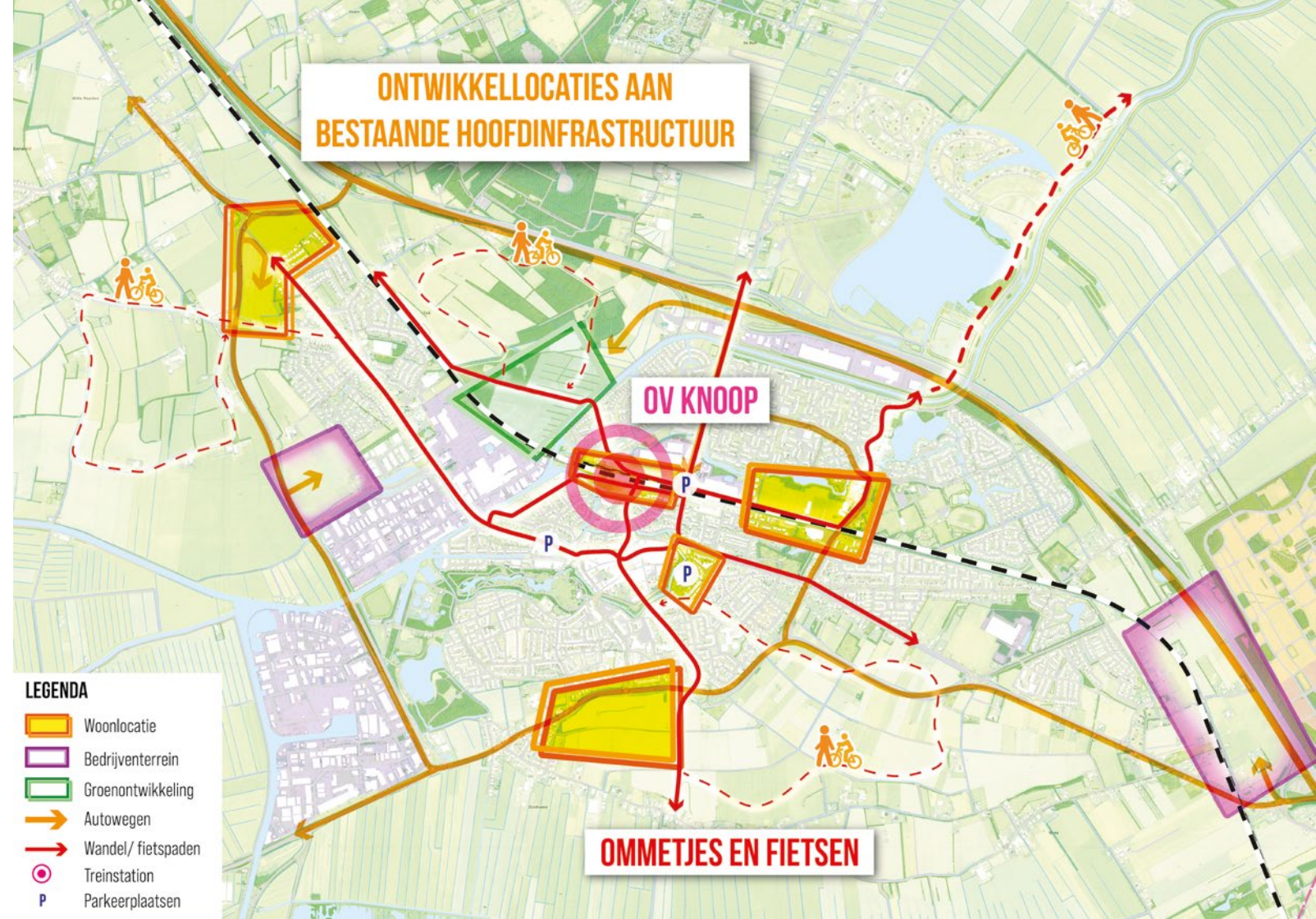
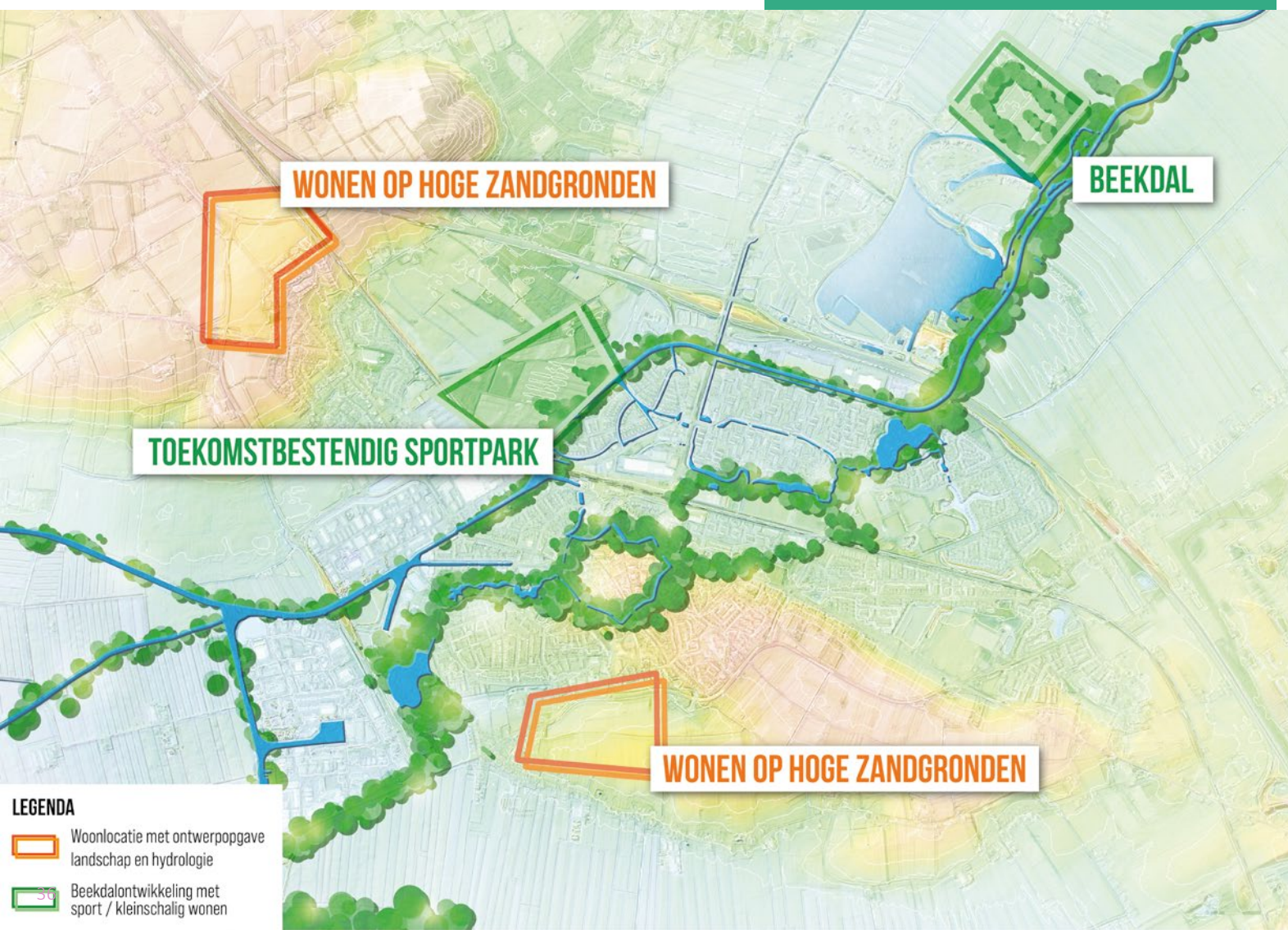


Bouwsteen 3: WATER EN BODEM STUREND

Steenwijk ligt op de overgang tussen lager gelegen veengronden en hoger gelegen zandgronden. Vanuit het thema water en bodem sturend en vanwege de urgente klimaatopgave, maken we in Nederland anno 2024 andere keuzes waar we willen bouwen. Nieuwe woningbouwlocaties liggen bij voorkeur op de hoge en droge zandgronden. De Kamp en ook Tuk liggen op deze hogere gronden en zijn daarmee zeer geschikt. De ontwikkeling heeft daarentegen wel impact op het waardevolle cultuurlandschap. Hoe woningbouw ingepast kan worden is een belangrijke onderzoek- en ontwerpogave die richtinggevend is voor de structuur, het aantal woningen en het landschap dat gerealiseerd kan worden. Denk hierbij aan open ruimte op de Kamp en natte verbinding naar de Wieden in het zuiden. De lager gelegen natte veengronden zijn juist minder geschikt voor woningbouw. Beekdal ontwikkeling met ruimte voor water is de centrale opgave bij Eeserwold 2 en Woldmeenthe Noord. Wonen is ondergeschikt, maar kan financieel bijdragen aan het beekdal. Sportvelden kunnen dienen als waterbergingslocatie. Bij de spoorzone en huidige sportvelden Oostermeenthe zijn maatregelen nodig voor een klimaatadaptieve inrichting.

Water en bodem sturend sluit aan op de volgende ambities en principes:

- Water en bodem sturend: In lijn met kamerbrief water en bodem sturend en position paper waterschap.
- Klimaataanpak bij de bron: Ontwikkeling op hoge gronden met ruimte voor groen + ontwikkeling beekdal maakt ruimte voor water. Inbreidingen krijgen een klimaatadaptieve inrichting.
- Nieuw helpt bestaand: sport en woningen dragen bij aan beekdalontwikkeling
- Lopen, fietsen en OV: investeringen in fietsroutes door ontwikkelingen
- Lokale identiteit: versterken van de Steenwijker AA en waarden hoge gronden zijn richtinggevende ontwerpogaven ontwikkeling



Bouwsteen 4: DUURZAAM BEREIKBAAR

Onder het ontwikkelprincipe “lopen, fietsen en ov voorop” uit de warme hartenstrategie wordt er ingezet op een duurzame bereikbaarheid. Met een investering in de gehele wandel- en fietsstructuur van Steenwijk wordt het mogelijk om dagelijks een mooi rondje te kunnen maken van vesting tot landschap. De ontwikkellocaties dragen hier aan bij door nieuwe routes en toegankelijke landschappen. Met de ontwikkeling van Spoorzone, huidige sportvelden Oostermeenthe en Woldmeenthe Noord krijgt station Steenwijk een kwaliteitsimpuls en kunnen Steenwijkers binnen een paar minuten lopen of fietsen op de trein stappen. Met parkeergarages bij het station en bij de Oostwijkstraat heeft de vesting goede garages aan de rand van de vesting. De ontwikkellocaties liggen aan de huidige hoofdroutes die zodoende goed benut worden zonder nieuwe knelpunten. Richting binnenstad ligt de nadruk op goede fiets en wandelroutes.

Duurzaam bereikbaar sluit aan op de volgende ambities en principes:

- Wees zuinig met ruimte: De ontwikkelingen sluiten aan op bestaande infrastructuur. Rond het station wordt geïntensiveerd.
- Nieuw helpt bestaand: ontwikkellocaties dragen bij aan de kwaliteit van fietsen in heel de stad en zijn een impuls voor het station.
- Lopen, fietsen en OV: ontwikkelingen liggen bij het station of binnen 15 minuten fietsen. Met 5.000 nieuwe inwoners krijgt station en fietsverbindingen een impuls.
- Werken aan economisch elan: Steenwijk blijft economisch compleet met regionale bedrijven aan de snelweg, lokale aan de ring en werken nabij het station.
- Lokale identiteit: Station als hub voor stad, regio en recreatiegebieden. Parkeergarages en OV ontlasten parkeerdruk vesting. Nieuwe fiets- en wandelroutes door de landschappen.



Bouwsteen 5: DIVERSITEIT WOONMILIEUS

Een passend woonaanbod vraagt om diversiteit in woonmilieus, type woningen, doelgroepen en identiteiten. Met bestaande en nieuwe projecten kan de breedte van deze opgave worden ingevuld.

- De harde en zachte woningbouwprojecten voorzien in voor Steenwijk bekende woonmilieus en woontypes.
- Herontwikkeling binnen de bestaande woonwijken zijn een kans om te verduurzamen en bouwen van woningen die goed aansluiten bij de huidige vraag. Het biedt inwoners de mogelijkheid om in de eigen wijk te kunnen blijven in een woning die aansluit bij hun (zorg)behoefte.
- De nieuwe woonlocaties zijn een aanvulling op het aanbod aan woonmilieus en hebben een mix van bekende en bijzondere woontypes.

De Spoorzone en Sportvelden Oostermeenthe worden een meer stedelijke omgeving met een mix van appartementen (ca. 5 lagen) en grondgebonden woningen. De compactere woningen zijn passend bij

kleinere huishoudens, studenten, ouderen, starters en forenzen. Tuk en de Kamp lenen zich uitstekend voor landschappelijk wonen met compactere kavels in een landschap. Voor al deze gebieden geldt dat er in een mix van sociaal, betaalbaar en duur wordt gebouwd. De ontwikkeling Eeserwold 2 is een woningbouw special. Een beperkte (biobased en duurzame) woningbouwontwikkeling in combinatie met een beekdalontwikkeling.

Diversiteit woonmilieus sluit aan op de volgende ambities en principes:

- Nieuw helpt bestaand: ruimte voor doorstroming en woon-carrière in de stad en voor passend wonen in de eigen wijk.
- Passend woonaanbod: door diversiteit locaties inspelen op de brede vraag.
- Lokale identiteit: ontwikkelingen sluiten aan bij karakter gebied. Bestaande en nieuwe woonmilieus.



WONEN TUSSEN
LANDSCHAPPELIJKE KAMERS



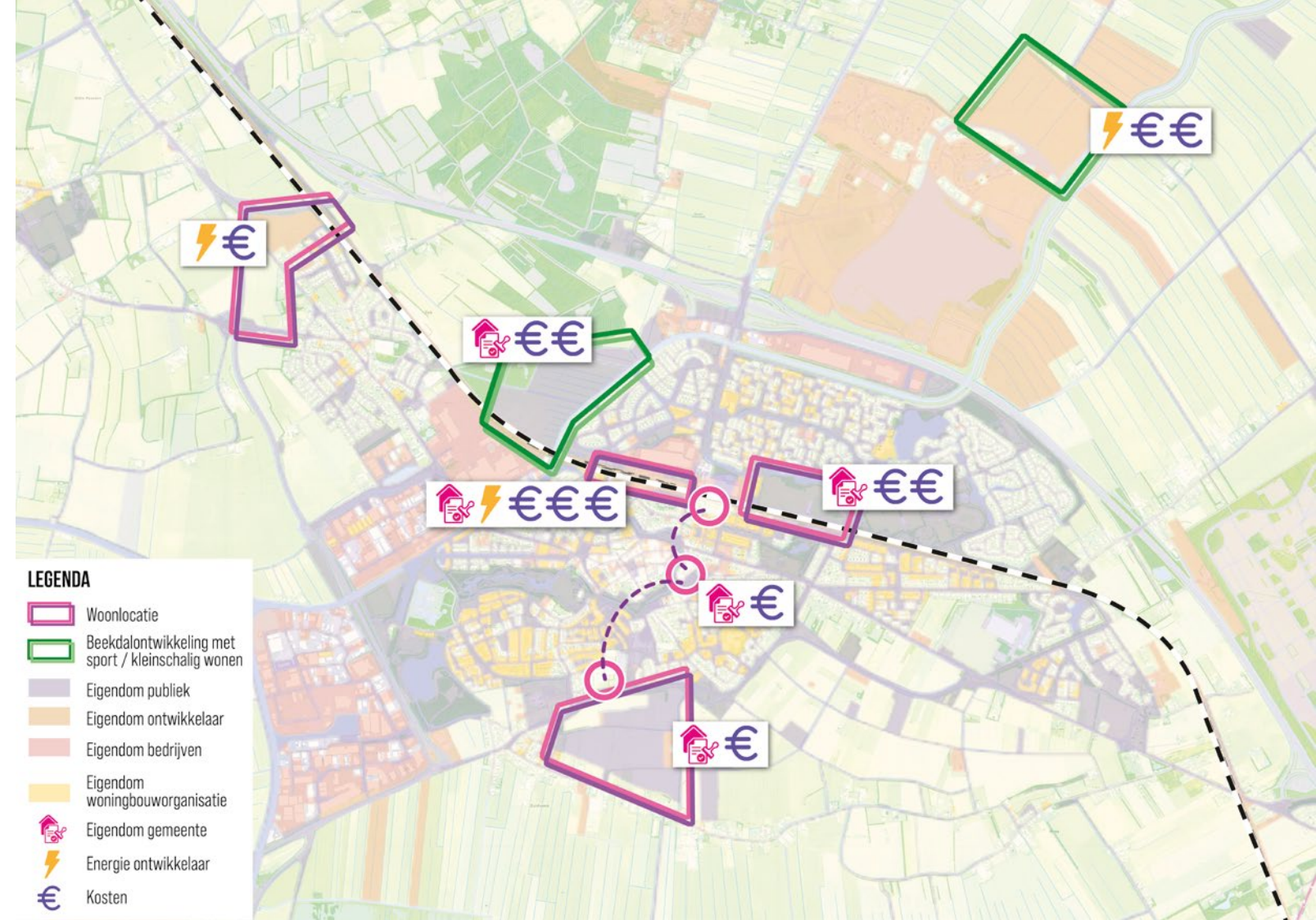
BIOBASED WONEN
NAAST BEEKDAL



WONEN IN OPEN LANDSCHAP



COMPACT STEDELIJK IN
GROENE OMGEVING



Bouwsteen 6: BETAALBAAR + VERSNELLING

De urgentie om op korte termijn woningen te bouwen met een groot aandeel aan betaalbare woningen is een nationale opgave. Grip op grond en de wil om te ontwikkelen zijn belangrijke voorwaarden om dit te realiseren. De Kamp, de sportvelden Oostermeenthe, Woldmeenthe Noord en Spoorzone zijn grotendeels in het bezit van de gemeente. Hier is het mogelijk om op korte tot middellange termijn woningen te realiseren. Ook kan de gemeente scherper regie voeren op de te behalen ambities. Denk daarbij aan een groot aandeel betaalbare woningen, voldoende ruimte voor landschap (klimaat, cultuurlandschap), klimaatadaptief en duurzaam, in de nabijheid van ov en voorzieningen. Met deze locaties kan de gemeente uitvoering geven aan lokale, nationale en regionale agenda's. In aanvulling op de eigen gronden zit er potentie bij ontwikkelaars. De locaties Tuk en Eeserwold 2 zijn kansrijk om mee aan de slag te gaan en integrale ambities te realiseren.

Betaalbaar en versnelling sluit aan op de volgende ambities en principes:

- Nationale opgave (betaalbaar) wonen: Bijdrage aan de grote woningbouwopgave van Nederland. Op korte termijn voldoende en betaalbare woningen realiseren. Sterke regie door eigendom.
- Wees zuinig met ruimte: regie op voldoende aantallen binnenstedelijk
- Klimaataanpak bij de bron: regels voor klimaatadaptief bouwen, ruimte voor groen en bijdrage aan beekdal ontwikkeling.
- Nieuw helpt bestaand: ontwikkelingen dragen bij aan bovenplanse voorzieningen
- Lopen, fietsen en OV: bijdrage aan bovenplanse investeringen in fietsen en ov. cofinanciering rijk, regio en gemeente.
- Lokale identiteit: uitgangspunten bepalen die lokale identiteit versterken.

FASERING EN VERVOLG

De ontwikkeling is in een viertal fases op te knippen.



Fase 1: harde en zachte plannen realiseren en onderzoekfase

De huidige plancapaciteit van harde en zachte plannen is maximaal 1.000 woningen. Een deel is gerealiseerd en de overige plannen zijn nog in ontwikkeling en worden waar mogelijk op kortere termijn gerealiseerd. In deze eerste fase start vervolgonderzoek (ontwerp, mobiliteitsonderzoek, woningbouwprogrammering, formuleren uitgangspunten voor uitwerking, etc.) en participatie voor de nieuwe ontwikkelingen.

Fase 2: tot 2032 locaties met snelheid

In fase 2 worden de locaties Tuk, de Kamp en het lokale bedrijventerrein Tuk ontwikkeld. De woningbouwlocaties zijn geschikt om snel betaalbare woningen te realiseren door gebruik te maken van de bestaande infrastructuur en het eigendomsrecht van de gemeente en ontwikkelaars. De locaties zijn op hoge zandgronden gelegen en zijn te ontwikkelen vanuit het principe water en bodem sturend. De nationale agenda van snelheid, betaalbaar en water en bodem sturend wordt hier gerealiseerd. In de aanzet ontwikkelrichting is ruimte geschetst voor circa 750 woningen + 15 ha groen/water/park en 12 ha. bedrijventerrein.

In deze fase wordt tevens gestart met de Spoorzone. Hier liggen een aantal opgaven (stationsknoop, parkeren, fietsroutes, wegen) waar meerdere partijen mee gemoeid zijn en die bijdragen aan de groeiopgave van heel Steenwijk. De ontwikkeling is onderdeel van het parapluplan Regio Zwolle voor de middelgrote kernen. In dit bredere kader worden ambities met bijbehorende benodigde investeringen en subsidies (woondeal, novex, mirt) bepaald. In deze fase wordt gestart met de uitvoering van structuuringrepen zoals fietsroutes en stationsknoop.



Tuk 1

Woldmeenthe noord

Eeserwold 2

Spoorzone

Sportvelden

Bedrijventerrein Tuk

Oostwijkstraat

Regionaal
bedrijventerrein

De Kamp

Fase 3: tot 2040 complexe locaties

In fase 3 worden de complexere woningbouwlocaties bij de sportvelden en rond het station gerealiseerd. De RSG locaties komen na 2030 vrij. De verplaatsing van de sportvelden van Oostermeenthe naar Woldmeenthe Noord zal enige tijd kosten. De regionale agenda om te bouwen binnen stedelijk gebied, nabij openbaar vervoer en waar nieuw bestaand helpt wordt in deze fase gerealiseerd. De ontwikkeling van het beekdal in combinatie met Eeserwold 2 is voorzien in deze tweede fase. Het regionaal bedrijventerrein Steenakkers is een gezamenlijke opgave met de gemeente Meppel en de regio Zwolle.

In fase 3 is ruimte geschetst voor circa 550 woningen binnenstedelijk, een regionaal bedrijventerrein, 100 woningen in combinatie met het beekdal (Eeserwold 2), 8 waterbergende sportvelden en ca. 20 ha ruimte voor groen.

VERVOLG

Het afwegingskader is een aanzet voor de groeiopgave tot 2040. Het geeft richting aan groei vanuit een brede afweging van locaties én vanuit een breder toekomstperspectief voor Steenwijk. Het afwegingskader is gebaseerd op een integraal maar ook kortlopend onderzoek. Nader verdiepend onderzoek moet aantonen hoe deze aanzet uitgewerkt kan worden.

De uitkomsten van de verkenning voor potentiële woon- en werklocaties en de daarin genoemde ontwikkelrichting liggen ter vaststelling voor aan college en gemeenteraad. De verkenning wordt vervolgens verder uitgewerkt, zodat helder wordt wat kansrijk is en wat niet. De regiopartners worden meegenomen in de afweging met als beoogd resultaat een gedeelde ambitie en daarmee draagvlak voor ontwikkeling. De eerste afstemming met provincie en waterschap heeft plaatsgevonden en afspraken zijn gemaakt voor verdere verdieping.

De verkenning en uitwerking ervan gaan mee in het traject om te komen tot een visie op Steenwijk als onderdeel van de omgevingsvisie voor Steenwijkerland. De participatie vindt plaats in het kader van deze omgevingsvisie.



COLOFON

Dit advies is in opdracht van de gemeente Steenwijkerland opgesteld. Het afwegingskader is gebaseerd op een kortlopend onderzoek uitgevoerd door BVR adviseurs in nauwe samenwerking met een uitgebreid projectteam van de gemeente Steenwijkerland.

Alles uit deze rapportage mag worden gebruikt mits de bron wordt vermeld. Aan de inhoud van deze rapportage kunnen geen rechten worden ontleend.

Tekst

BVR Adviseurs

Lay-out en beelden

BVR Adviseurs, tenzij anders vermeld

Rotterdam, 26 september 2024

