

28 oktober 2025

1 Inleiding

Parallel aan het opstellen van de Stadsvisie Steenwijk is gewerkt aan een ontwikkelstrategie op hoofdlijnen. Een eerste aanzet willen we graag met u delen. Dit komt tegemoet aan uw vragen over de uitvoering tijdens de werkvergadering over de Stadsvisie Steenwijk van 16 september jl. Na besluitvorming over de Stadsvisie door de gemeenteraad wordt deze strategie door het college aangescherpt en uitgewerkt.

De Stadsvisie Steenwijk geeft een integrale samenhangende ontwikkeling voor de toekomst van de stad. Het geeft daarmee uitwerking aan de ambities. In de Stadsvisie zijn de ruimtelijke thema's bijeengebracht in een samenhangend beeld voor Steenwijk, Tuk en Zuidveen in 2050. Voor de focusgebieden is inzichtelijk gemaakt hoe een ontwikkeling kan bijdragen aan dat samenhangende beeld.

De vraag is wat we in de komende periode moeten doen om dat eindbeeld in 2050 gerealiseerd te krijgen. Een ontwikkelstrategie voor de uitvoering van de Stadsvisie Steenwijk is essentieel om de visie daadwerkelijk te realiseren.

2 Basis voor de strategie

Basis voor de ontwikkelstrategie is de Stadsvisie Steenwijk, de opgestelde ruimtescans voor een aantal focusgebieden en het ambitiedocument spoorzone. In de Stadsvisie zijn grofweg vier samenhangende gebieden te onderscheiden (zie ook afbeelding hieronder), die relatief zelfstandig kunnen worden uitgewerkt en ontwikkeld. Het gaat dan om:

- **Binnenstad en Spoorzone:** Onlosmakelijk met elkaar verbonden, vanuit het te ontwikkelen programma en de ambities op het vlak van mobiliteit;
- **Steenwijk Zuid en Zuidveen:** Er is samenhang tussen de wegaanpassingen, de aanleg van fiets- en wandelroutes, de ontwikkeling van de Unilocatie, de bouw van woningen op de Kamp en de landschapsontwikkeling rond Zuidveen;
- **Dorpsrand Tuk:** De woningbouw, open groene zones, het bedrijventerrein en de onderlinge verbindingen zijn geen losse onderdelen, maar een samenhangende uitwerking van de dorpsrand van Tuk;
- **Steenwijk Noord:** Inbreiding op de Oostmeenthe Zuid kan alleen in samenhang met het sportpark op de Woldmeenthe Noord. Dit in verband met verplaatsing van de sportvelden en in verband met de wateropgave in het stroomgebied van de Aa en afvoer vanuit de stad.



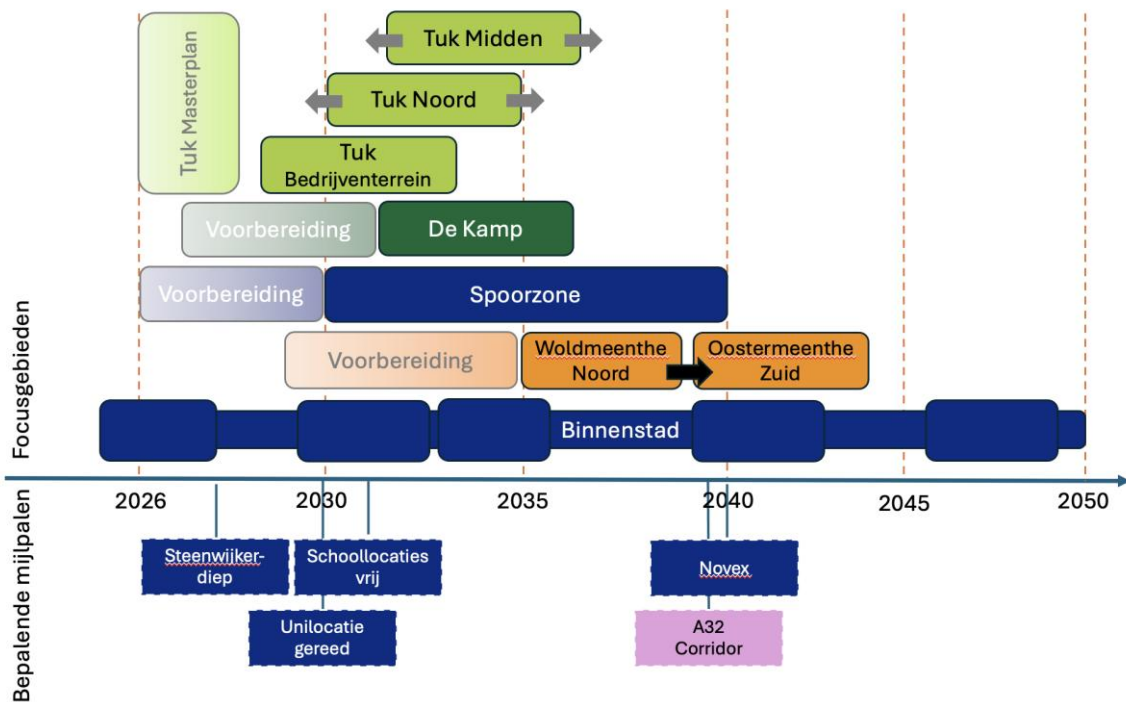
De in de Stadsvisie genoemde focusgebieden zijn integraal afgewogen op basis van een aantal bouwstenen. Een aantal ervan wordt ingezet bij de strategie. Het gaat om:

- Kwaliteit herontwikkeling;
- Diversiteit woonmilieus;
- Betaalbaar en snel.

In de bijlage zijn deze bouwstenen nader toegelicht.

3 De strategie

In de komende 25 jaar werken we toe naar het beoogde eindbeeld 2050. De strategie geeft aan wat we wanneer en waarom doen. Het antwoord op deze vragen laat zich vatten in onderstaande afbeelding.



Toelichting op de afbeelding:

- De kleuren corresponderen met de genoemde vier deelgebieden.
- De afbeelding geeft de periode van realisatie van de focusgebieden weer. Elke ontwikkeling kent een voorbereidingstijd (planvorming, besluitvorming, mogelijke juridische procedures enz.), weergegeven in een lichter gekleurde balk.
- De A32 corridor is niet in de deelgebieden meegenomen, maar als uitwerking van de Ruimtelijk Economische Bouwsteen 2040 wel belangrijk om in de strategie op te nemen.

4 De onderbouwing

Tot 2030 ligt het zwaartepunt voor de woningbouw bij de bekende projecten voor de lokale vraag. Zowel in Steenwijk als voor de overige kernen in de gemeente. Een aantal gebieden staat aan de vooravond voor realisatie. De ontwikkeling van de focusgebieden sluit in de realisatie aan op de lopende projecten.

Dorpsrand Tuk

De dorpsrand Tuk bestaat uit 3 deelgebieden.

- Tuk bedrijventerrein
- Tuk Noord
- Tuk Midden

Vooruitlopend op de realisatie wordt voor de dorpsrand Tuk een masterplan opgesteld. De drie deelgebieden zijn onderling gerelateerd. Verwacht wordt dat het bedrijventerrein als eerste deelontwikkeling wordt gerealiseerd. Ingezet wordt op een realisatie vanaf 2028. Dit gezien de urgente behoefte aan bedrijventerreinen en als uitwerking van de bestuurlijke afspraken werklocaties die we met de provincie hebben gemaakt. Deze afspraken maken het mogelijk om het terrein te ontwikkelen.

Het te realiseren woonprogramma Tuk Noord en Midden draagt bij aan de woningbouwambitie. De realisatiefases van Tuk Noord en Tuk Midden kennen overlap. Vooral nog wordt Tuk Noord als eerste gebied ontwikkeld, met een start van de realisatie in 2030. Dat kan overigens ook Tuk Midden worden (dat nu op 2032 staat). Het op te stellen masterplan en de te voeren gesprekken/onderhandelingen met partijen zullen hier nader uitsluitsel over geven.

De Kamp

De grip op de grond, de goede ontsluiting en de nabijheid van de binnenstad zijn belangrijke argumenten voor de ontwikkeling van de Kamp. Door de grip op de grond kunnen we een wijk maken met voldoende aandacht voor landschap, hoogteverschillen, zichtlijnen, natuur en klimaat. Tevens kunnen door de grondposities betaalbare woningen worden gerealiseerd. De realisatie wordt voorzien vanaf 2033.

De Spoorzone

Het gebied rondom het intercitystation is een investeringsintensief gebied. Vanuit het Novex programma stationsomgevingen werken we samen met vijf regiogemeenten aan een Maatregelenboek als bod aan het Rijk. Dit kent een lange voorbereiding en lobby, waardoor we verwachten dat we pas tegen 2030 kunnen starten met de uitvoering. Het Novex programma kent een looptijd t/m 2040.

Oostermeenthe Zuid en Woldmeenthe Noord

Het koppelen van de Spoorzone aan de Oostermeenthe Zuid levert verdien capaciteit op en mogelijkheden voor (Rijks)financiering. We bieden het Rijk liever 680 dan 150 woningen. Gezien de gunstige ligging t.o.v. het station en de kansen voor herontwikkeling (o.a. groen blauwe raamwerk) en diversiteit woonmilieus wordt de Oostermeenthe Zuid opgenomen in het Maatregelenboek.

De realisatie van de Oostermeenthe Zuid wordt pas voorzien vanaf 2040. Bepalend voor de realisatie is de herontwikkeling van de sportvelden in Woldmeenthe Noord. De nieuwe velden dienen eerst gerealiseerd te zijn alvorens tot ontwikkeling over te kunnen gaan van de Oostermeenthe Zuid. Omwille van het bieden van perspectief voor de bestaande voetbalverenigingen aan de Parallelweg en de complexiteit houden we rekening met een realisatie vanaf 2035. Aandachtspunt is de voorziene overschrijding van de uitvoeringstermijn van de Novex (tot 2040). In de uitwerking van deze strategie zal dit meegewogen worden.

De Binnenstad

De versterking van de binnenstad is een continu proces van kleine en grotere ingrepen op korte, middellange en lange termijn om het woon- en leefklimaat en de vitaliteit te versterken. Voor de korte termijn ligt er een uitvoeringsagenda, opgesteld met de bewonersvereniging en Steenwijk Vestingstad. Met de Stadsvisie als eindbeeld kunnen in een nader uit te werken uitvoeringsprogramma de diverse deelprojecten een plek krijgen (vooral nog in de afbeelding weergegeven als donkerblauwe lege ontwikkelingen in de tijdlijn).

5. Aandachtspunten

De strategie is geen geheel 'open speelveld'. Basis voor de strategie is de – in het kader van de verstedelijkingsstrategie – uitgesproken ambitie van de gemeenteraad om 1.000 tot 1.500 woningen toe te voegen tot 2040.

De spoorzone Steenwijk is onderdeel van het Novex programma stationsomgevingen. De deelname is weliswaar vrijwillig, maar niet vrijblijvend. In het programma stationsomgevingen werken zes gemeenten samen (Hardenberg, Meppel, Hoogeveen, Raalte, Kampen en Steenwijkerland) aan de verdere uitwerking van de stationsomgevingen. Op 5 november 2024 hebben wij het parapluplan vastgesteld en ter informatie naar de raad gestuurd. Het parapluplan is de overkoepelende, regionale visie voor de ontwikkeling van de stationsgebieden en laat het belang zien om te investeren. Het parapluplan is de eerste stap om gezamenlijk tot een propositie te komen richting onze partners (provincie, rijk, marktpartijen en andere stakeholders). Het parapluplan is uitgewerkt in een maatregelenpakket. In dat pakket staat een overzicht van de te nemen maatregelen in de spoorzone en wordt financieel vertaald. Het

Maatregelenboek Stationsomgeving Steenwijk wordt nog deze collegeperiode ter besluitvorming aan het college aangeboden.

Belangrijk bij een ontwikkelstrategie is de (financiële) haalbaarheid van de diverse ontwikkelingen. Er zijn globale verkenningen gemaakt, die in deze fase betrekking hebben de ontwikkelvolgorde in relatie tot de ambities. Rekenschap is gegeven van de lokale context, regionale positionering, koppelkansen, verdienpotentie, afhankelijkheden, meerwaarde op de doelstellingen, leefbaarheid en kwaliteit, in relatie tot capaciteit. We hebben ons niet primair laten leiden door kosten van ingrepen, wel door verwachte maatschappelijke opbrengsten. Na besluitvorming over de Stadsvisie worden de locaties in relatie tot de ambities verder financieel uitgewerkt.

Mede bepalend voor de uitvoering van de strategie is de netcongestie. De situatie waarin het elektriciteitsnet overbelast raakt, waardoor er onvoldoende capaciteit is om nieuwe aansluitingen te realiseren of bestaande aansluitingen uit te breiden. Nieuwe grootverbruikaansluitingen kunnen niet worden gerealiseerd, bedrijven en woningbouwprojecten komen dan op een wachtlijst. Dit heeft consequenties voor de ontwikkeling én planning van de woningbouwlocaties en bedrijventerreinen.

6 Vervolg

Na het vaststellen van de Stadsvisie door de gemeenteraad wordt de ontwikkelstrategie verder uitgewerkt door het college.

Bijlage 1: Bouwstenen nader uiteengezet

Kwaliteit herontwikkeling

Er liggen kansen om het leefklimaat te verbeteren door herontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen helpen hierbij het bestaande aanbod en voorzieningen. Ingezet wordt op het behoud en versterken van het groen-blauwe raamwerk van de stad. 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.

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.

Nabijheid tot voorzieningen, woningen voor ouderen (0-treden, geclusterd, zorggeschikt) en mogelijkheid voor sociale woningbouw zijn belangrijke beleidsambities voor wonen.

De nieuwe woonlocaties zijn een aanvulling op het aanbod aan woonmilieus en hebben een mix van bekende en bijzondere woontypes. Zo worden de spoorzone en de Oostermeenthe Zuid een meer stedelijke omgeving met een mix van appartementen 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

Betaalbaar & snel

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 in Tuk zijn kansrijk om mee aan de slag te gaan en integrale ambities te realiseren.