Gemeente Steenwijkerland

Gebiedsvisie Steenwijk Oost



dtNP

Gemeente Steenwijkerland

Gebiedsvisie Steenwijk Oost



Opdrachtgever:
Gemeente Steenwijkerland

Contactpersoon:
De heer R. Sturre

Projectteam DTNP:
De heer P. Rosmulder
De heer D. Veenstra

Projectnummer:
2406.0123

Datum:
28 mei 2024

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

dtnp

INHOUD

Context **1**

1.1 Aanleiding en doel 2

1.2 Actuele initiatieven 3

Ruimtelijk-functionele analyse **5**

2.1 Vertrekpunt: het plangebied nu 6

2.2 Programmatische (on)mogelijkheden 10

Toekomstbeeld: het vrije veld **15**

3.1 Gebiedsvisie op hoofdlijnen 16

3.2 Doorkijkje naar de toekomst 18

3.3 Afweging verplaatsing supermarkt 24

Vervolgstappen **30**

4.1 Hoe nu verder? 31

Context



1.1 Aanleiding en doel

Ten oosten van de historische binnenstad van Steenwijk spelen diverse initiatieven. Om grip te krijgen op ontwikkelingen in het gebied en om duidelijkheid te kunnen geven aan de betrokken partijen heeft de gemeente Steenwijkerland adviesbureau DTNP opdracht gegeven om een integraal toekomstbeeld te vormen van de ruimtelijk-programmatische mogelijkheden in dit gebied.

Integraal afwegingskader gewenst

In het plangebied (zie kaart op p. 3) spelen diverse ontwikkelingen, elk met een eigen fasering en komend van verschillende initiatiefnemers. Zo is de gemeente zelf eigenaar van de schoollocaties in het gebied. In lijn met het gedachtegoed van de Omgevingswet wil de gemeente de diverse ontwikkelingen meer in samenhang met elkaar kunnen beoordelen.

Door het samenbrengen van de verschillende lopende en toekomstige ontwikkelingen (en de individuele belangen) in één gebiedsvisie biedt de gemeente duidelijkheid aan initiatiefnemers en kan ze op eenduidige wijze de ingediende plannen afwegen tegen het algemeen belang.

Opbouw en functie visiedocument

Dit visiedocument bevat enkele richtinggevende keuzes voor de ontwikkeling van het plangebied. Er is bewust gekozen om geen vastomlijnde blauwdruk van de toekomstige situatie te ontwerpen. Op basis van een functioneel-ruimtelijke analyse van het gebied (hoofdstuk 2) is een viertal 'leidende principes' opgesteld (paragraaf 3.1), die voldoende houvast én flexibiliteit bieden om tot een goede gebiedsontwikkeling te komen. Ter ondersteuning van deze visie op hoofdlijnen wordt in paragraaf 3.2 wel op ieder van de ontwikkellocaties een 'doorkijkje' naar de toekomst geboden. Met deze schetsmatige verdiepingsslag worden de huidige en eventuele nieuwe initiatiefnemers uitgenodigd (en uitgedaagd) om de plannen verder aan te scherpen.

Adviesbureau DTNP heeft deze visie opgesteld na overleg met een integrale ambtelijke werkgroep en na consultatie van enkele initiatiefnemers uit het gebied. Tevens is er in januari 2024 een bewonersbijeenkomst georganiseerd, waarbij belanghebbenden en belangstellenden hun reactie konden geven op de voorlopige gebiedsvisie. De ontvangen input heeft nadrukkelijk een plek gekregen in dit rapport: waar **dit icoon** staat, wordt de mening van Steenwijkers verwoord.



Passende toekomstige invulling schoollocatie?



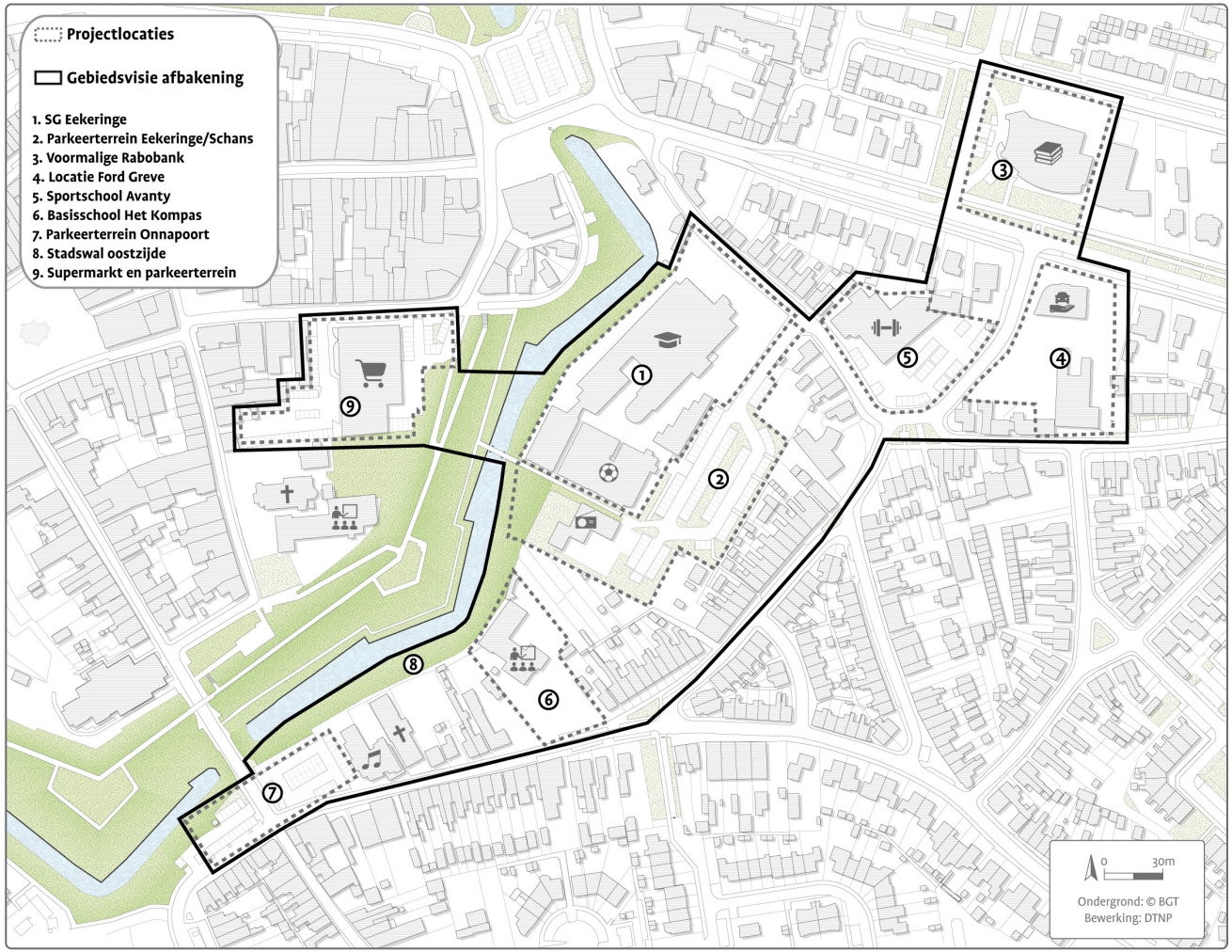
Ford Greve aan de Meppelerweg als supermarktlocatie?

1.2 Actuele initiatieven

Welke ontwikkelingen spelen nu in het gebied?

1. Herontwikkeling locatie SG Eekeringe: het voortgezet onderwijs in Steenwijk wordt gebundeld op één unilocatie (aan de Lijsterbesstraat). Het schoolgebouw aan de Oostwijkstraat komt dus op termijn vrij voor herontwikkeling. De gymzaal bij de school wordt ook gebruikt door drie basisscholen uit het gebied.
2. Parkeerterrein Eekeringe/Schans: het parkeerterrein voor de school heeft ook een functie als bezoekersparkeerplaats voor de binnenstad. Met het verplaatsen van het voortgezet onderwijs staat ook de invulling/capaciteit van dit terrein ter discussie.
3. Voormalige Rabobank: in het voormalige bankgebouw worden op de verdiepingen appartementen gemaakt. Op de begane grond is nu de bibliotheek gehuisvest.
4. Locatie Ford Greve: de autogarage kent nu een tijdelijk invulling, in afwachting van toekomstige ontwikkelingen. De eigenaar heeft de intentie om deze locatie te herontwikkelen. Er is vanuit de eigenaar de intentie om de Coop-supermarkt van zijn huidige locatie binnen de vesting (locatie 9, Scholestraat) te verplaatsen naar dit perceel.

Projectgebied Steenwijk Oost, met negen min of meer concrete ontwikkelinitiatieven



5. Sportschool Avanty: de exploitant van de sportschool is voornemens de activiteiten te verplaatsen naar elders in Steenwijk. De locatie op de hoek Oostwijkstraat-De Heuvel komt daarmee in aanmerking voor herontwikkeling.
6. Basisschool Het Kompas: in het integraal huisvestingsplan is besloten deze basisschool voorlopig te behouden. De toekomst van deze relatief kleine basisschool is echter sterk afhankelijk van het aantal leerlingen binnen nu en vijf jaar. Gezien de ontwikkelingen elders in het plangebied wordt in deze gebiedsvisie de optie van relocatie en herontwikkeling wel opnieuw meegenomen in de overwegingen.
7. Parkeerterrein Onnapoort en zuidzijde stadsgracht: afhankelijk van de omvang en functie van parkeerterrein Schans dient ook van het parkeerterrein bij de Onnapoort duidelijk te worden wat de toekomstige invulling kan/moet zijn. Ter versterking van de cultuurhistorische stadswal is in het verleden gesproken over het toegankelijk maken van de zuidzijde van de stadsgracht, om zo een 'ommetje' te kunnen maken.
8. Stadswal: de vestingwal is, aan de stadszijde, een rijksmonument. Als identiteitsversterkend element verdient ook de 'overzijde' meer aandacht: hoe kan deze plek bijdragen aan de uitstraling en het functioneren van (de binnenstad van) Steenwijk.
9. Supermarktlocatie Scholestraat: de huidige Coop-supermarkt binnen de vesting (van ca. 1.050 m² winkelvloeroppervlak (wvo)[a]) zit in de knel. Zowel qua gebouw(indeling) als qua verkeer/bevoorrading is de situatie nu suboptimaal. De supermarktorganisatie heeft behoefte aan een nieuwe (Plus-) supermarkt van moderne maat. In overleg met de eigenaar is het plan gevormd om te verplaatsen naar de Greve-locatie (nr. 4 op de kaart), waar een gebouw van circa 1.400 à 1.500 m² *bruto* vloeroppervlak[b] gerealiseerd zou kunnen worden. Daarbij komt de binnenstadslocatie aan de Scholestraat vrij voor nieuwe ontwikkelingen. Om te komen tot een zorgvuldige en gebalanceerde belangenafweging wordt ook deze supermarktlocatie meegenomen in de gebiedsstudie voor Steenwijk Oost.

a Locatus (2023)
b Naar schatting ca. 1.100 à 1.200 m² *winkel*vloeroppervlak

Ruimtelijk-functionele analyse



2.1 Vertrekpunt: het plangebied nu

De Oostwijkstraat, Onnastraat en Meppelerweg komen al voor op de oudste kaartbeelden. In de loop van de tijd heeft het gebied rondom deze straten verschillende ontwikkelingen doorgemaakt. Het plangebied, dat nu is samengesteld op basis van diverse ontwikkelingen, is zeer divers van karakter. Om een gevoel te krijgen bij de mogelijke ontwikkelingsrichting(en) nemen we u eerst mee op een rondwandeling door het gebied.

Smalle straten met karakteristieke panden

We beginnen de wandeling bij de kruising Onnastraat-Oostwijkstraat. Hier trekt een voormalig schoolgebouw de aandacht, waar nu poppodium Buze is gevestigd. Het naastgelegen parkeerterrein verdient een opknapbeurt, maar wordt, gezien de bezetting, wel goed gebruikt door buurtbewoners en bezoekers van de binnenstad.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de wijk Clinghenborgh, waar relatief veel senioren wonen[a]. Verzorgingshuis Zonnekamp fungeert hier voor sommige bewoners dan ook als een tweede huiskamer. De smalle Oostwijkstraat, maar bijvoorbeeld ook de Nieuwe Onnastraat, geven de woonwijk, door de prettig rommelige uitstraling, karakter. Nadeel van het smalle straatprofiel, waarbij de huizen veelal direct aan de stoep staan, is dat het auto- en fietsverkeer elkaar hier in de weg zit. De geparkeerde auto's maken dat de straat extra smal aanvoelt en dat de schoolgaande jeugd soms moet uitwijken door over de stoep te fietsen.

Het fraai opgeknapte schoolplein van kindcentrum Het Kompas en de groene doorsteek richting de Storrenhoeve geven even wat lucht in het smalle straatprofiel. Tussen de 2e Oostwijkstraat en de Kampstraat bevindt zich een karakteristiek rijtje sociale woningbouw. Wanneer we verder langs de Oostwijkstraat richting het noorden lopen, komen we op de ietwat rommelige kruising met De Heuvel en de Prins Bernhardstraat. Een grote boom trekt hier de aandacht. Daarnaast staat het gebouw van sportschool Avanty; hoewel geen gemeentelijk monument, is het pand wel een belangrijke blikvanger in de straat.

Historische/landschappelijke structuren zichtbaar

De straatnaam 'De Heuvel' zegt het al: de gronden hier zijn hoger gelegen dan het omliggende (voormalige) veengebied. Mede hierdoor lopen er door het gebied



Parkeerterrein Onnapoort verdient een opknapbeurt



Door geparkeerde auto's voelt de Oostwijkstraat extra smal aan

a CBS (2023), In Clingenborgh is ca. 44% van de inwoners 65 jaar of ouder, in de buurt 'Oostwijken, De Beitel' is dit ca. 29%. Ter vergelijking: in de gehele kern Steenwijk ligt dit percentage op ca. 24%, tegenover ca. 20% in heel Nederland.

enkele eeuwenoude wegen. De huidige Prins Bernhardstraat was vroeger, nog voordat de Meppelerweg werd aangelegd, een veelgebruikte handelsroute. Ook de Oostwijkstraat, die vanaf de Oostpoort rondom de vesting naar de Onna- en Gasthuispoort loopt, is op oude kaarten al terug te vinden. Wanneer we de Oostwijkstraat verder uitlopen tot aan de Meppelerweg passeren we twee monumentale villa's. De theekoepel in de tuin aan de vestingwal is zelfs een rijksmonument.

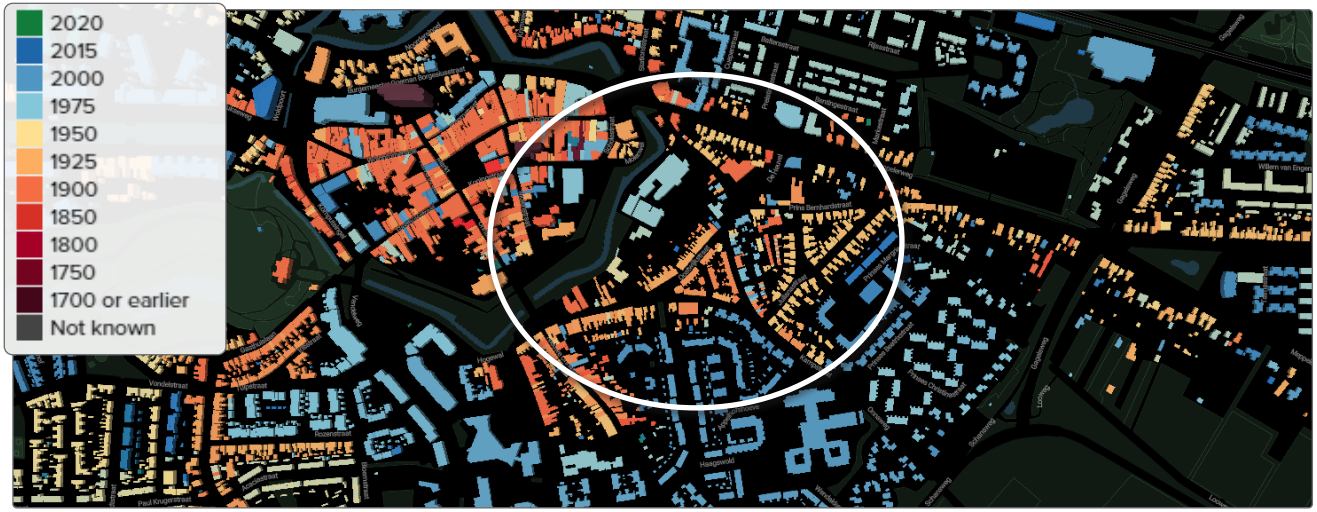
Dit punt markeert de overgang van de smalle oude stadsstraten naar een gebied met breder opgezette en groene lanen. De Meppelerweg kent een veel ruimer straatprofiel, met vrijstaande huizen achter een diepe voortuin. Het voormalige bankgebouw, waar nu de bibliotheek is gehuisvest valt hier uit de toon. Dankzij de grote bomen langs de Meppelerweg en het groene voorterrein misstaat het drielaagse gebouw hier echter niet.

Daartegenover vormt de voormalige Ford-garage op de hoek met De Heuvel echter, qua bouwmassa en versteende buitenruimte, wel een hinderlijke onderbreking van de groene laanstructuur met vrijstaande woningen.

Steenwijk anno 1860: ten oosten van de vesting, op de Heuvel, is het schootsveld nog vrij (beeld: Topotijdreis.nl)



Steenwijk anno 2024: authentieke bebouwingslinten hier en daar doorbroken (Beeld: parallel.co.uk/netherlands/)

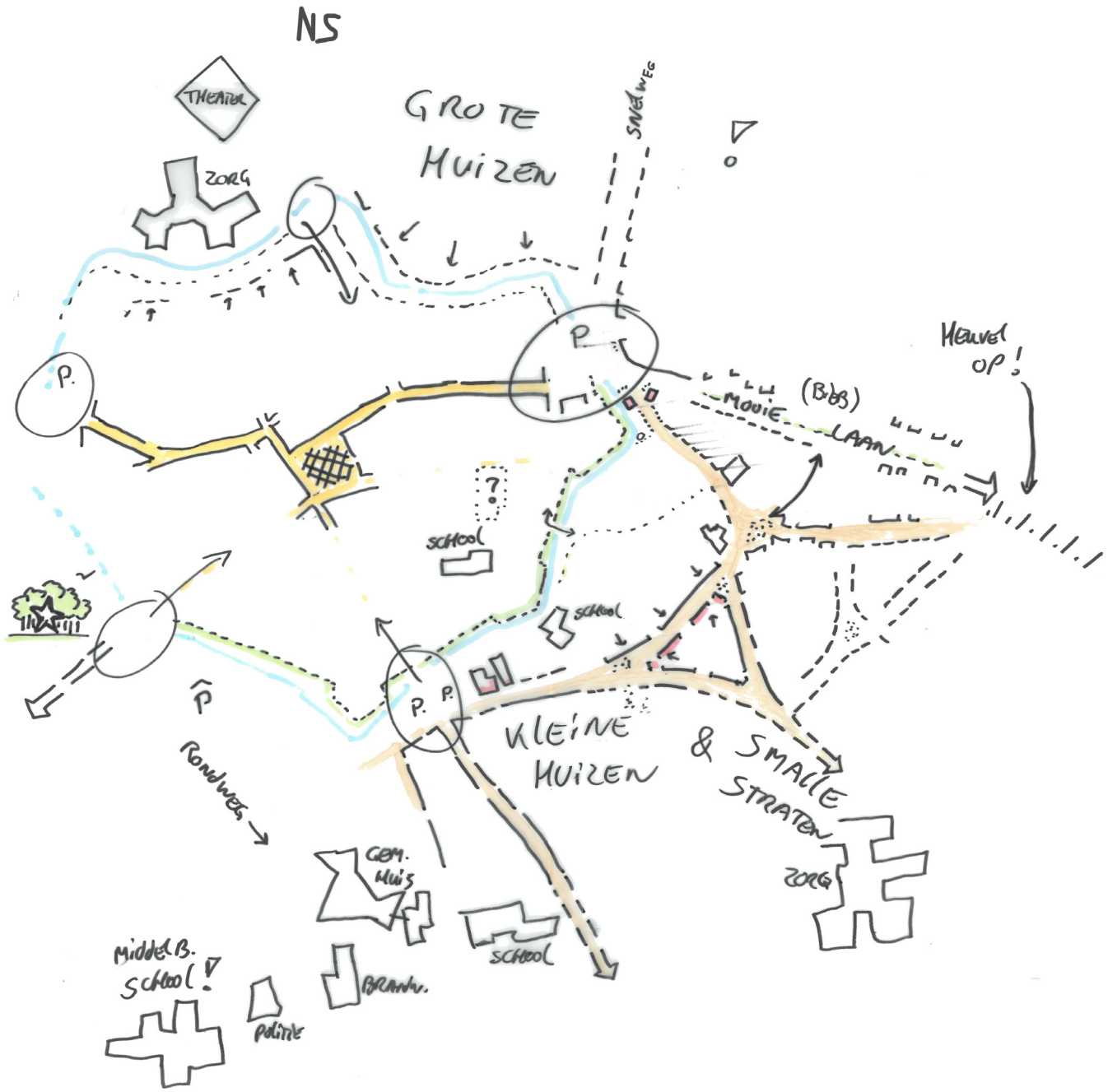


Op de hoek van de Meppelerweg met de Stationsstraat bevindt zich parkeerterrein Oosterpoort. Hier begint voor veel bezoekers het centrumbezoek. Vanaf hier loop of fiets je richting de winkels in de Oosterstraat of naar een terrasje op de fraai ingerichte Markt.

Als we naar het plangebied kijken vanaf de monumentale vestingwal, bijvoorbeeld vanaf de Molenwal of van bovenop de Onnapoort, dan zien we ineens hoe groen het gebied (ook) is. Wanneer we vervolgens afdalen naar maaiveldniveau kunnen we door een hekje en via een geitenpaadje lopend de vesting op een hele andere manier (groener/ongerepter) beleven. De groene idylle wordt verderop onderbroken door het achterste bouwdeel van basisschool Het Kompas en de gebouwen van scholengemeenschap Eekeringe. Via een (recent gerenoveerde) voetgangersbrug kunnen we oversteken naar het 'binnenterrein' van het plangebied.

Groene binnenzijde met 'scharrelruimte'

Het gebied tussen Oostwijkstraat en vesting heeft in de loop der jaren verschillende functies gehad. Lang was dit nog landbouwgrond, met kleine stadboerderijtjes. In de jaren '50 werd er een kleuterschool gebouwd, waarna in de jaren '70 ook het voortgezet onderwijs hier neerstreek.



In de huidige situatie zorgen het versteende schoolplein en parkeerterrein voor enige hittestress. Verstopt achter de middelbare school en de aangrenzende sporthal (De Schans, opnieuw een verwijzing naar het rijke verleden) vinden we omroepstichting RTV SLOS. Het houten gebouwtje ligt iets hoger op een ietwat verscholen groene kavel. Samen met de naastgelegen privé-kavels lijkt het bijna een vergeten gebiedje: hier is de wereld even niet zo perfect aangeharkt of functioneel geoptimaliseerd. Deze ietwat rommelige 'scharrelruimte' versterkt het buurtgevoel, omdat mensen de invulling zelf (en met elkaar) bepalen. De foto op de voorzijde van dit rapport vormt dan ook de opmaat voor de gebiedsvisie: dit verscholen karakter is iets om zuinig op te zijn!



De groene binnenzijde geeft het plangebied kleur...



..., maar is niet altijd even toegankelijk



Hittestress in beeld: gebrek aan (volwassen) bomen leidt tot hogere temperaturen



Coverfoto: het vrije veld, met enige scharrelruimte, is een kwaliteit om zuinig op te zijn

2.2 Programmatische (on)mogelijkheden

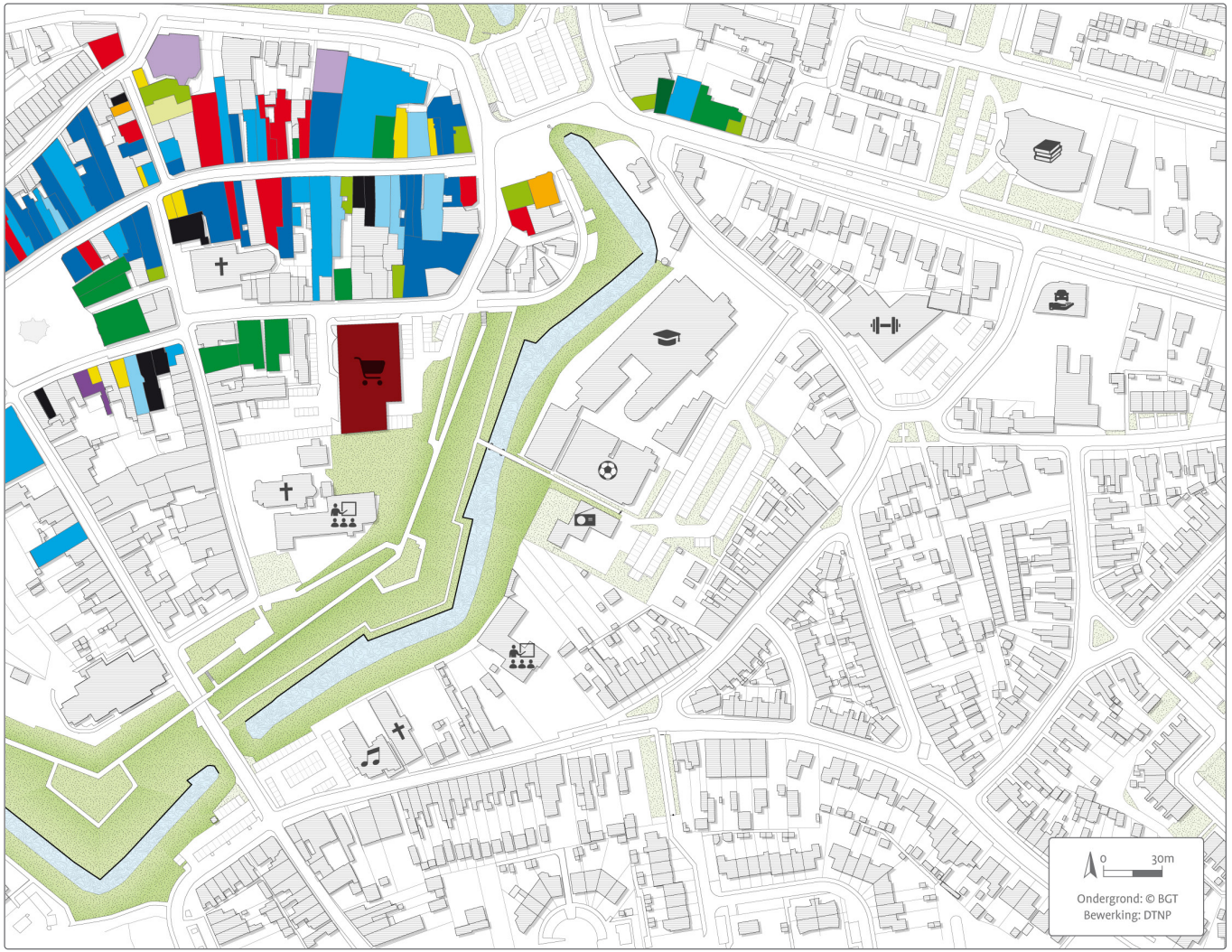
Het plangebied herbergt momenteel een basisschool, een middelbare school en een sportschool, en daarnaast een ruimte voor dagbesteding, een omroepstichting, de bibliotheek, een poppodium, een kerk en een autogarage. Welke mogelijkheden liggen er voor de toekomst?

Publieksgerichte functies: binnen de vesting!

De binnenstad van Steenwijk heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor inwoners van de eigen kern en het omliggende buitengebied. Om een zo hoog mogelijk voorzieningenniveau in de benen te houden, zet de gemeente al jaren in op het bundelen van publieksfuncties binnen de vesting.

De as Oosterstraat-Markt-Woldpromenade vormt hiervan het hart: hier staan zo veel mogelijk deuren open voor het publiek. Enkele overige centrumstraten, waaronder de Scholestraat, vervullen een ondergeschikte, aanvullende rol. Hier is ruimte voor enkele publieksfuncties, maar er mag hier, in de luwte, ook gewoond of gewerkt worden. Aan de Meppelerweg, buiten de vesting, bevinden zich (van oudsher) nog enkele horecagelegenheden.

Economisch beleid: bundeling van publieksgerichte functies binnen de vesting gewenst



Voor de programmatische invulling van het plangebied betekent de nabijheid van de binnenstad dat er een belangrijke 'rode lijn' is: voor commerciële publieksgerichte functies, zoals detailhandel, horeca en dienstverlening is er *in principe* geen plek buiten de vesting. De vraag hiernaar zal bovendien beperkt zijn. De afgelopen jaren zijn er juist enkele (semi-commerciële) publieksfuncties (o.a. bank, uitvaartverzorger en autogarage) weggetrokken. Het voorliggende supermarktvraagstuk aan de Meppelerweg behandelen we in §3.3 (p. 24).

Bezoekdoelen bundelen

De bibliotheek is, samen met een galerie, momenteel gevestigd in de oude Rabobank aan de Meppelerweg. Dit publieksprogramma misstaat zeker niet in het gebied, gezien ook de overige sociaalmaatschappelijke functies. Tegelijkertijd zou, gezien de centrumambities, deze belangrijke openbare publieksfunctie nog beter passen bínnen de vesting.

Ongevraagd advies: DTNP adviseert om te onderzoeken hoe de bibliotheek zou kunnen worden ingepast in het kerngebied van de binnenstad, om zo een maximale kruisbestuiving te krijgen tussen commerciële en openbare publieksfuncties. Immers: hoe meer bezoekdoelen, hoe aantrekkelijker het centrum.

Buiten de vesting: wonen, plus...

Daarentegen is het plangebied zeer geschikt als potentiële woningbouwlocatie. De gemeente Steenwijkerland heeft, evenals andere gemeenten, te maken met een fikse woonopgave. Steenwijk Oost zou hieraan een bijdrage kunnen leveren, maar wel met mate. Gezien de schaal en dichtheid van de bestaande woonwijken rondom het plangebied, kan hier niet 'zomaar' alles worden volgebouwd. Bovendien zou dit afbreuk doen aan de bestaande kwaliteiten (zie par. 2.1).

Los van de woonontwikkeling is het gebied namelijk in theorie ook geschikt voor het herbergen van 'overige' sociaal-maatschappelijke, culturele, sport- en/of zorgfuncties. In Steenwijk Oost hebben in de loop van de jaren al veel scholen, kerken en andere instellingen (zoals nu de RTV SLOS) gezeten. De laatst jaren loopt de behoefte aan maatschappelijk vastgoed echter terug. We beschouwen daarom een aantal mogelijkheden, op basis van de momenteel aanwezige functies:

Voortgezet onderwijs: behoud (praktijk)lokalen?

Met het vertrek van SG Eekeringe komt er in het plangebied een flink aantal vierkante meters aan maatschappelijk vastgoed vrij. Het hergebruiken van het schoolge-



Oostwijkstraat als scholenlocatie


Woningbouw: logische voortzetting bestaande functie

bouw voor een andere (onderwijs)functie ligt niet voor de hand. Met de stap naar een unilocatie voor het voortgezet onderwijs wordt ingezet op bundeling van de educatieve en aanverwante activiteiten. Het aanhouden van bijvoorbeeld praktijklokalen aan de Oostwijkstraat past niet in die bundelingsstrategie.

Steenwijk kent momenteel al een heel aantal locaties waar soortgelijke (les- of werk)ruimtes gehuurd kunnen worden. Daarnaast komt ook het gebouw van RSG Tromp Meesters aan de Stationsstraat vrij. Het herbestemmen van het bestaande gebouw, voor onder andere creatieve bedrijvigheid of kleinschalige maakindustrie, is op die locatie voor de hand liggender dan op de locatie aan de Oostwijkstraat. De ligging, ontsluiting en omvang van de locatie én de afmetingen, indeling, maat en schaal van de huidige gebouwen maken het herbestemmen van de Eekeringe een weinig plausibel scenario.

Basisschool en gymzaal

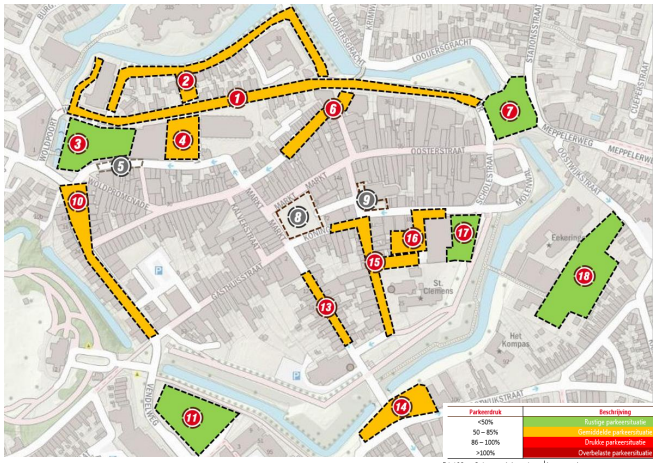
Binnen het basisonderwijs is sprake van een terugloop van het aantal leerlingen. Kindcentrum Het Kompas is in het gemeentelijke integraal huisvestingsplan (IHP) opgenomen als ‘te behouden’ locatie, gezien het unieke profiel. Daarbij is wel de kanttekening gemaakt dat de

Parkeerlocatie voor de binnenstad?

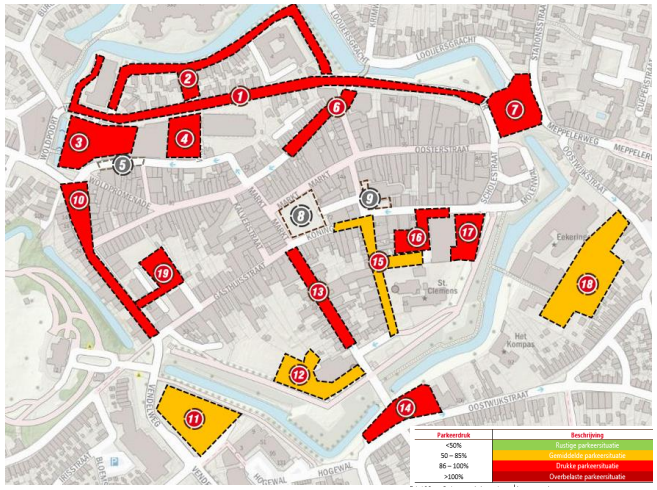
De parkeerterreinen Schans en Onnapoort hebben een dubbelfunctie: zowel bezoekers van de binnenstad, als bewoners van de omliggen buurten (Oostwijken, De Beitel, Binnenstad en Clingenborgh) maken gebruik van deze parkeerplaatsen. Daarbij wordt de Schans momenteel nog gebruik voor automobilisten die bij de Eekeringe moeten zijn.

In 2021 is er een parkeeronderzoek uitgevoerd in en om de Steenwijker binnenstad. Deze meetgegevens laten zien dat het parkeerterrein bij de Eekeringe (nr. 18 op de kaarten hiernaast), nooit volledig bezet is. Aan de zuidwestzijde van de binnenstad is bovendien de relatief nieuwe parkeerlocatie aan de Gasthuispoort (nr. 11) onderbezet. Op basis hiervan concludeert DTNP dat de Schans slechts een beperkte rol heeft als overlooplocatie voor het bezoekersparkeren van de binnenstad. Alleen op piekmomenten zal zoekverkeer vanuit de binnenstad, en met name vanaf de Ooster- of Onnapoort, hiernaartoe uitwijken.

Gezien de overige ambities en kansrijk programma, adviseert DTNP om het bezoekersparkeren in het gebied stap voor stap af te bouwen in de toekomst, ten gunste van het bewonersparkeren.



Figuur 5.1 Maatgevend moment (21:30) parkeeronderzoek binnenstad Steenwijk



Figuur 6.1: Maatgevend moment zaterdag 11 december 2021 14:30

leerlingenaantallen op niveau moeten blijven. De laatste jaren is de bezetting van dit schoolgebouw echter teruggelopen, wat de vraag oproept hoe toekomstbestendig deze basisschoollocatie op de langere termijn is. In de directe omgeving van het plangebied vinden we nog twee basisscholen, waarmee eventuele sloop en nieuwbouw van dit onderwijsprogramma in een grotere gebiedsontwikkeling op deze plek weinig plausibel is.

Verschillende basisscholen in de omgeving maken momenteel gebruik van de gymzalen aan de Oostwijkstraat. Gezien de hoge bezettingsgraad van de gymlokalen in Steenwijk (tijdens schooluren) is behoud van één gymlokaal wenselijk. In hoeverre gymzaal De Schans aan de Oostwijkstraat behouden moet blijven als locatie staat nog ter discussie. Deze locatiekeuze is bijvoorbeeld mede afhankelijk van de toekomst van de basisscholen in het gebied. Afhankelijk van de toekomstige leerlingenaantallen zou bijvoorbeeld ook gedacht kunnen worden aan nieuwbouw van een gymlokaal nabij de Bernhard- of Clemensschool.

Behoud van de gymzaal in het plangebied is dus, gezien het belang voor het basisonderwijs, een optie. Tegelijkertijd is behoud van een 'solitaire' gymzaal, na het vertrek van het voortgezet onderwijs, qua beheerskosten niet optimaal.

Ruimte voor sport en spel (binnen en buiten)

Dit gegeven zou wel aanleiding kunnen zijn voor het verder aantrekken van overige (sociaal-maatschappelijke of sportgerelateerde) buurtfuncties. Dat is echter een ambitieus scenario, aangezien de bezetting van de gymzaal in de avonduren momenteel laag is, de wijk geen actieve wijkvereniging kent, én het even verderop gelegen verzorgingshuis ook een 'huiskamerfunctie' biedt. Wel is het zo dat Sportschool Avanty heeft besloten de activiteiten elders voort te zetten. Aangezien sporters uit de wijk hier op termijn misgrijpen, biedt dit wellicht kansen; een sportschool is een functie die prima te combineren is met het gewenste gemengde woonmilieu alhier. Tegelijkertijd is behoud van een sportschool voor het gebied geen 'must'; de kavel en het gebouw van Avanty kunnen ook prima ingezet worden als woon- en/of werklocatie.

Wanneer we deze observaties combineren met de breedgedeelde wens voor het toevoegen van (semi-) openbaar groen, vormt zich het idee voor een **buitensportlocatie** waar idealiter jong en oud ook in de buitenlucht de fitnessoefeningen kan uitvoeren.



Sportschool Avanty verlaat het plangebied



Diverse uitzonderlijke functies in plangebied

'Overige' (unieke) gebruikers in het gebied

Met RTV SLOS, dagbesteding, de Christelijk Gereformeerde Kerk en poppodium De Buze kent het plangebied nog diverse uitzonderlijke functies. Een heel aantal van deze instellingen en ondernemingen zitten bovendien in een voor het plangebied beeldbepalend gebouw. In een theoretische programmatische verkenning zou een poppodium of een omroepstichting niet direct opkomen als passende functie voor Steenwijk Oost. Tegelijkertijd passen ze op dit moment prima in het gebied. Hoe hier in de toekomst mee omgegaan dient te worden, is sterk afhankelijk van het algemeen belang (vanuit een integrale ruimtelijke gebiedsvisie) én de individuele keuzes van de betreffende partijen. Staat het betreffende programma een mogelijke wenselijke ontwikkeling 'in de weg', of is het te combineren? Hoe denken de 'unieke bewoners' zelf over hun positie in de toekomst?

Conclusie: woningbouwopgave leidend bij herontwikkeling

Herontwikkeling naar woningbouw is duidelijk het meest plausibele scenario voor het plangebied. Steenwijk heeft een behoorlijke woningbouwopgave van circa 700 à 950 woningen tot 2031[a]. Gezien de omvang van de ontwikkellocaties in het plangebied kan hier een substantiële bijdrage worden geleverd aan deze ambitie, op een prachtige locatie nabij de binnenstad. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op het type woongebied dat per locatie ontwikkeld zou kunnen worden.

Gezien de sociaal-maatschappelijke functie die het gebied de afgelopen eeuw heeft gehad, is het wel voorstelbaar dat het nieuw te ontwikkelen woongebied ook enige 'overige' functies (blijft) bevat(ten). Hierbij kan de volgende afweging gemaakt worden:

Woningbouwagenda voor de kern Steenwijk, gespecificeerd naar woningtype

		PLANNEN		SOCIALE HUUR			VRIJE HUUR			KOOP				
CLUSTER	BEHOEFTE	HARD	ZACHT	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	2^1	VRIJ/ KAVEL	APP	'PATIO'
Steenwijk	695 - 945	396	414	-	m.	++	-	-	++	m.*	++	-	m.**	++
STEENWIJKERLAND	1.735	515	511											

V▲ Gewenste kwalitatieve bijstellingen in de planvoorraad in Steenwijkerland, onderverdeeld naar kernen(clusters), woningtypen en prijssegmenten.
(++) = veel meer plannen maken; vraag is veel groter dan het planaanbod,
(+) = meer plannen maken; vraag is groter dan het aanbod aan plannen,
(m.) = aantal plannen past bij de vraag,
(-) = plannen waar mogelijk aanpassen; aanbod aan plannen is groter dan de vraag.
En verder:
* = mits in starterssegment,
** = mits dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar.

Bron: gemeente Steenwijkerland (mei 2021) en overige analyses in dit woningmarktonderzoek.

AFWEGINGSKADER

1. **Betreft het een publieksgericht/commercieel programma?** Deze functies passen in principe niet in Steenwijk Oost: hiervoor dient (eerst) een locatie binnen de vesting overwogen te worden.
2. **Is de activiteit te combineren met de hoofdactiviteit in het gebied, namelijk wonen?** Zo ja, dan kan inpassing overwogen worden. Zo nee, dan past het in principe niet in Steenwijk Oost.
3. **Betreft het een passende (unieke) invulling van een monumentaal of beeldbepalend gebouw?** Dan zou op beide voorgaande 'spelregels' een uitzondering op basis van maatwerk mogelijk zijn

a Bron: Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026

Toekomstbeeld: het vrije veld



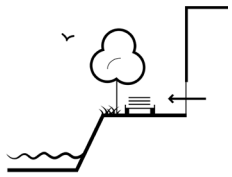
3.1 Gebiedsvisie op hoofdlijnen

Tussen de vesting en de woonwijken aan de oostzijde van de binnenstad ligt een uniek stukje Steenwijk. Vanaf de stadswal en vanuit de smalle, maar sfeervolle Oostwijkstraat kan je af en toe een glimp opvangen van het intieme en groene binnengebied. Hier is nog ruimte om te scharrelen; de sfeer van de vroegere stadsboerderijen is er voelbaar.

Leidende principes voor een divers ontwikkelgebied

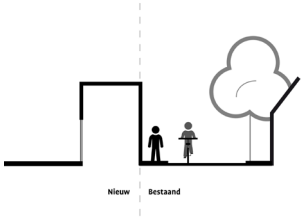
Steenwijk Oost is een ontwikkelgebied dat een grote verscheidenheid kent. Om recht te doen aan de veelzijdigheid van het plangebied en om in de toekomst gefaseerd in te kunnen spelen op diverse ontwikkelingen streven we niet naar één vastomlijnde blauwdruk. Om het unieke karakter van Steenwijk Oost te bewaken en tegelijkertijd nieuwe kansen te bieden, hanteren we vier leidende principes (ontwerpmotieven) die helpen bij het verder vormgeven van dit 'vrije veld'.

De vier leidende principes vormen zowel in fysieke als in beleidsmatige zin de kaders waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Hierbij ligt er de meeste ontwikkelruimte in het gebied tussen de monumentale vestingwal (als groene binnenbocht) en de Oostwijkstraat (als stedelijke buitenbocht). Daar mag zich dus best een



Ruimte aan de vesting *- de representatieve groene voorzijde*

Aan de westzijde van het plangebied, tegenover de vestingwal, staat versterking van de groenkwaliteit voorop. Het streven is om deze rommelige en soms krappe achterzijde om te vormen tot een royale en representatieve groene voorzijde. Hier kunnen bewoners en binnenstadsbezoekers ontspannen, in het zicht van de vesting.



Karakteristieke plekken versterken *- herkenbare en prettige straten*

Als tegenhanger van de groene binnenbocht vormt de Oostwijkstraat de stadse buitenbocht van het gebied. Nieuwe ontwikkelingen dienen zich in deze zone te voegen naar de bestaande verschijningsvorm (o.a. rooilijn, goot- en nokhoogtes). Langs dit historische lint zijn, om de buurt herkenbaar en leefbaar te houden, enkele karakteristieke plekken in het bijzonder van belang. De verkeersveiligheid verdient hier extra aandacht.



Eigen wereldje binnenin *- bewoners samen aan zet*

Tussen deze twee structuren ligt een 'vrij veld', waar veel mogelijk is. De geïsoleerde ligging is bepalend voor het karakter: hier ligt ruimte voor (oude en nieuwe) bewoners om samen iets unieks neer te zetten. Deze binnenwereld mag anders zijn, zowel in verschijningsvorm als programmering. De vrijheid die dit wereldje biedt, is leidend bij de verkaveling: een campusmodel, met veelal losse blokken in het groen, heeft de voorkeur.



Vrijheid en variatie *- groot en klein, met ruimte voor smaakmakers*

Dit motief sluit aan op het vorige, en is zowel programmatisch als ruimtelijk van aard. Het gebied leent zich uitstekend voor een gevarieerd programma, voortbordurend op de sterke sociaal-maatschappelijke basis (school, sport, kerk, etc.). Ook in ruimtelijke zin zijn 'gecontroleerde uitspattingen' mogelijk, mits ze de totale woonkwaliteit niet verstoren.

‘eigen wereldje’ ontwikkelen, waarbij bestaande en nieuwe bewoners aan zet zijn om de toekomst van het gebied verder in te kleuren.

Zorgvuldige inpassing gevraagd

Ter verduidelijking zijn de ontwerpmotieven hiernaast nogmaals weergegeven, nu op de visiekaart: de groene binnenbocht met het ‘vrije veld’ (donkergroene cirkel) en de stedelijke buitenbocht, met enkele ‘karakteristieke plekken’ in paars omcirkeld (de oranje cirkels zijn de poorten van de vesting).

Ontwikkelingen aan de Meppelerweg als separaat spoor

De oplettende lezer was het wellicht al opgevallen: de beide ontwikkellocaties aan de Meppelerweg onttrekken zich grotendeels aan de ontwerpmotieven. Wat daar gebeurt, staat in veel opzichten los van de overige gebiedsontwikkeling. In §3.3 wordt nader ingegaan op de dilemma’s rondom het supermarktvraagstuk.

In de volgende paragraaf wordt een doorkijkje gegeven naar de toekomst: hoe zou het gebied zich binnen deze kaders *kunnen* ontwikkelen? Dit doen we door de verschillende ontwikkellocaties één voor één te beschouwen vanuit het gedachtegoed van deze gebiedsvisie. Hiermee willen we laten zien dat in Steenwijk Oost het geheel meer kan zijn dan de som der delen.

Gebiedsvisie Steenwijk Oost: een eigen wereldje, met ruimte voor vrijheid en variatie



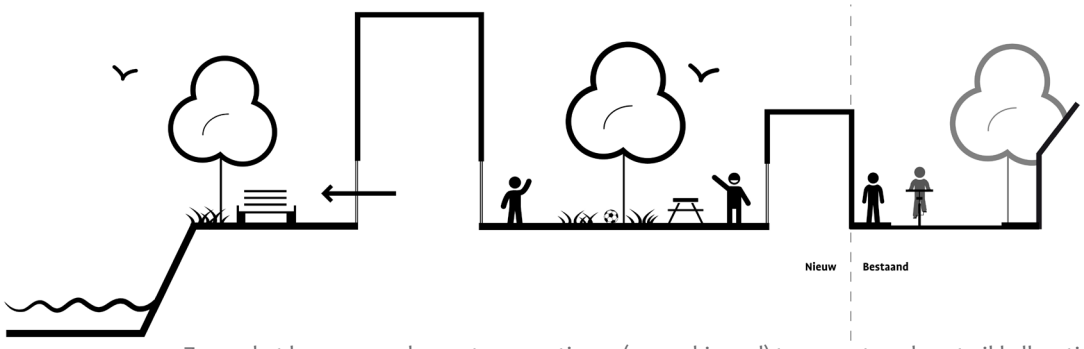
3.2 Doorkijkje naar de toekomst

Het doel van deze gebiedsvisie is om duidelijkheid én ruimte te bieden aan diverse ontwikkelingen, zonder dat deze elkaar of de huidige gebruikers in de weg zitten. Daarom is voor ieder van de individuele ontwikkellocaties alvast gekeken naar een ‘denkbare’ invulling. Hierbij hebben we uiteraard rekening gehouden met het meest optimale (integrale) totaalplaatje voor Steenwijk Oost.

Project 1: samen wonen op het vrije veld

Aan de vesting, in de luwte van de Oostwijkstraat, ligt een bijzonder woongebied. Door de locatie van SG Eekeringe en parkeerterrein De Schans samen te trekken, ontstaat er hier één aaneengesloten projectgebied. Hier wordt een nieuw woonmilieu ontwikkeld om een deel van de woonagenda van Steenwijk in te vullen.

Het project wordt gevormd door een aantal hogere, compacte appartementsblokken (maximaal 5 bouwlagen) met de voordeur aan de stadswal. Grenzend aan de bestaande bebouwing wordt een rijtje patiowoningen toegevoegd dat in bouwhoogte aansluit bij de woningen aan de Oostwijkstraat. Zo ontstaat variatie in bouwhoogte, maar ook een geleidelijke opbouw die aansluit bij het bestaande.



Zo zou het kunnen worden: ontwerpmotieven (gecombineerd) toegepast op de ontwikkellocaties



Gedeeld groen voor bestaande en nieuwe bewoners

Het groene karakter en het spel tussen volledig openbare ruimte en collectieve gedeelde ruimte voor nieuwe bewoners staat centraal in dit gebied. De appartementsblokken staan op enige afstand van de stadswal, om ruimte te bieden voor een beter verbonden stadswal (zie ook project 2 op de volgende pagina). Als tegenhanger wordt een collectieve groene binnenwereld gecreëerd tussen de patiowoningen en de appartementsblokken. De (nieuwe) buurtbewoners mogen in deze groene buitenruimte zelf de invulling bepalen.

Kans voor vernieuwende (collectieve) woonvormen

In Nederland, ook in Steenwijk, is er door huishoudensverdunning steeds meer behoefte aan kleinere woningen. Tegelijkertijd hebben ook mensen die bijvoorbeeld alleen wonen juist behoefte aan sociaal contact. Nieuwe woonvormen spelen hier steeds beter op in, bijvoorbeeld met gedeelde collectieve ruimtes waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Iets minder ruimte voor jezelf, maar meer (verschillende) ruimtes om samen met je buren te gebruiken. Een aantal appartementsblokken binnen dit project kunnen, om ook in Steenwijk te experimenteren met dit soort vernieuwende woonvormen, in collectief particulier opdrachtgeverschap met nieuwe bewoners ontwikkeld worden.



Collectieve woongebouwen met een voordeur aan groene publieke ruimte (referentie: Cohousing De Sijs, Leuven (BE))



Nieuwe collectieve woonvormen met fraaie gedeelde ruimtes (referentie: De Warren, Amsterdam, foto: Jeroen Musch)



Een gedeelde groene buitenruimte waar de nieuwe bewoners zelf aan zet zijn (referentie: Frijhof, Nijmegen)

Een slimme fasering voor het woongebied

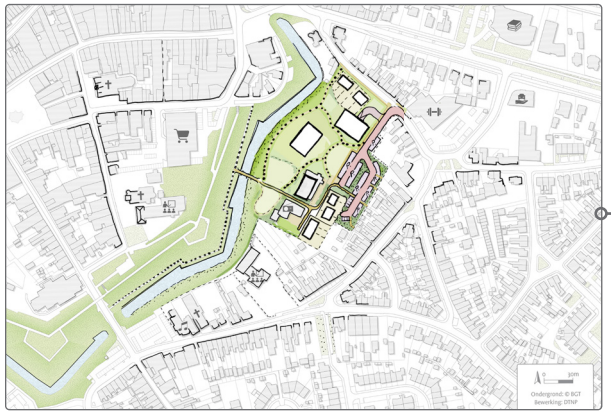
De voorgestelde ontwikkeling van het nieuwe woonmilieu tussen de Oostwijkstraat en de stadswal is niet van vandaag op morgen gerealiseerd. Sommige factoren, en met name het tijdspad, zijn nog onzeker. Met een slimme fasering kan het risico op vertraging/stagnatie beperkt worden. In de hier geschetste proefverkaveling kunnen bijvoorbeeld delen van het plan, zodra de kans zich voordoet, los van elkaar gerealiseerd worden.

Zo is het waarschijnlijk, gezien de keuze voor de unilocatie voor het voortgezet onderwijs, dat de gebiedsontwikkeling start op het vrijgekomen perceel van SG Eekeringe en parkeerterrein De Schans. In deze eerste fase zouden meerdere woongebouwen en een deel van de openbare ruimte gerealiseerd kunnen worden. RTV SLOS zou hierbij nog op haar huidige locatie kunnen blijven, en ook de gymzaal kan in deze fase nog gewoon blijven functioneren als sportlocatie voor de basisschoolkinderen. Afhankelijk van de keuzes met betrekking tot de huisvesting van de basisscholen en het sportprogramma zouden deze locaties in fase 2 alsnog mee ontwikkeld kunnen worden. Of wellicht krijgt de sporthal toch nog een nieuwe functie in het gebied (bootcamp?). Fase 2 *zou* dus *kunnen* bestaan uit de kavel van RTV SLOS en enkele particuliere tuinen daarnaast. Het is echter ook mogelijk dat fase 2 bestaat uit het herontwikkelen van basisschool Het Kompas, en dat RTV SLOS later volgt.

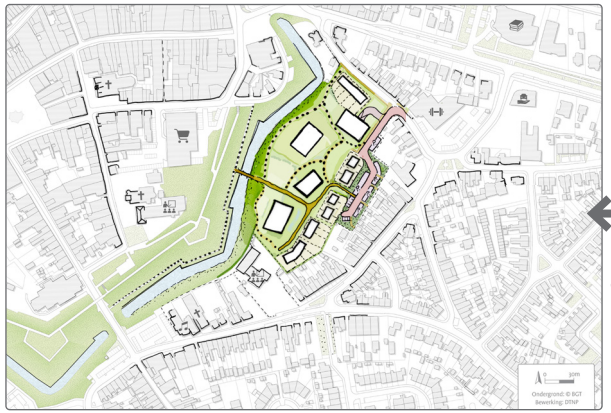
Aandachtspunten voor verdere uitwerking

Bij uitwerking van deze visie tot een definitief ontwerp is het belangrijk om met het volgende rekening te houden:

- Een goede opbouw van bouwhoogte in het gebied, waarbij rekening wordt gehouden met bezonning van bestaande woningen, is cruciaal om nieuwe volumes goed te laten landen in de bestaande omgeving.
- Aandacht voor de parkeerbalans. De achterliggende wijk kent een hoge parkeerdruk. Het verdwijnen van De Schans en het toevoegen van nieuwe woningen mag niet leiden tot een verhoogde parkeerdruk in de omliggende wijk. Ondergrondse garages zouden een oplossing kunnen zijn, mits de bodem het toelaat. Hiervoor is aanvullend bodemonderzoek nodig.



Fase 1: Ontwikkeling perceel Eekeringe en De Schans



Fase 2: Doorontwikkeling bij verplaatsing SLOS en werving private tuinen



Fase 3: Volledige ontwikkeling bij vertrek basisschool Het Kompas

Project 2: een avontuurlijk ommetje stadswal

Gemeente Steenwijk heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in de binnenzijde van de oostelijke stadswal, grenzend aan de binnenstad. Nu is de buitenkant aan de beurt. Er wordt (idealiter) zo snel mogelijk gestart met het wegnemen van een aantal obstakels die het 'ommetje stadswal' nu onmogelijk maken, zoals de hekken bij poppodium Buze en de kerk. Herontwikkeling van de locatie Eekeringe is de volgende stap in het beleefbaar maken van deze zijde van de stadswal. Door de nieuwe gebouwen niet direct aan het talud te plaatsen, maar ze juist iets terug te zetten, ontstaat er aan de oostkant ruimte om de stadswal te gaan gebruiken.

De vrijgespeelde ruimte wordt ingezet om een groene openbare ruimte te creëren. Aan deze kant van de stadswal hoeft het niet perfect 'aangeharkt' te zijn: wildere beplanting en een wat ruiger karakter zijn hier passend. Dit vormt een mooi contrast met de overzijde van de stadswal, die juist heel netjes onderhouden is. Er wordt expliciet de keuze gemaakt om de nieuwe woongebouwen een voorkant te geven aan deze openbare ruimte. Zo zijn er ogen op de 'straat' (het wandelpad) en wordt dit prachtige stukje Steenwijk niet weggegeven aan private tuinen voor de hoogste bieder, maar biedt het ook meerwaarde voor bijvoorbeeld de bewoners van den Beitel (een wijk met weinig groen).



Binnenzijde stadswal keurig aangeharkt

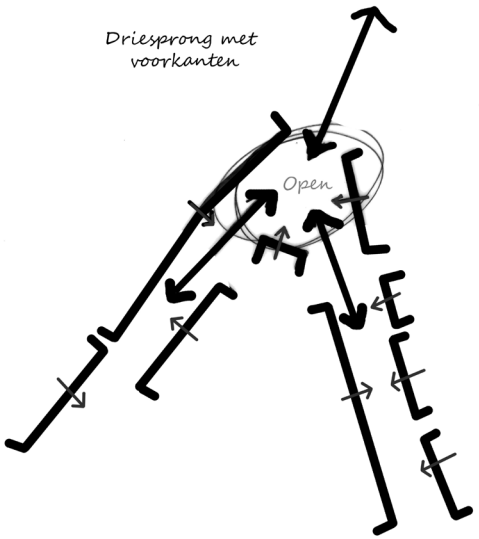


Toekomst: wandelrondje langs beide zijdes van de stadswal

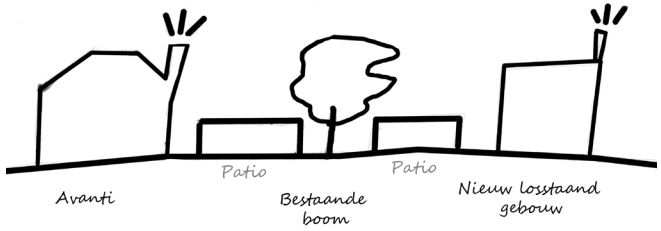




Buitenzijde stadswal: een groene openbare ruimte met wilde begroeiing en voordeuren aan de groene openbare ruimte



Verkenning o.b.v. ontwerpprincipe 2: behoud van herkenbare plekken





De Avanty-locatie: een herkenbaar schakelpunt tussen het nieuwe woonmilieu en de bestaande wijk (links)

Project 3: Herkenbaar wonen in Avanty

Het gebouw waar nu sportschool Avanty is gevestigd is een zeer herkenbare plek in de wijk. Het hoofdgebouw is een mooi pand, en ook de grote boom op het perceel is een herkenningspunt binnen de wijk. De boom markeert de driesprong waar de Oostwijkstraat, de Heuvel en de Prins Bernhardstraat samenkomen. Dit soort driesprongen, met voorkanten aan een open ruimte, zijn karakteristiek voor de stedenbouwkundige structuur van de wijk.

In de toekomst, wanneer Avanty verhuisd is, is er op dit perceel en op het aangrenzende kavel, ruimte voor een passende woonontwikkeling. Het hoofdgebouw kan omgebouwd worden tot appartementen en zo behouden blijven. Ook de grote boom op de hoek verdient het om te blijven staan, zodat deze driesprong een herkenbare plek binnen de wijk blijft.

Tegelijkertijd kan de ontwikkeling ingezet worden om een kwaliteitsimpuls voor de wijk te behalen. Op dit moment staat er een hek om de percelen, waardoor een smalle stoep overblijft. Door dit hek weg te halen en voordeuren (bijvoorbeeld van patiowoningen) aan de straat te bouwen wordt de Oostwijkstraat op deze hoek weer een prettige straat om langs te lopen, en wordt de stedenbouwkundige opzet van de wijk hersteld.



Proefverkaveling Avanty op basis van ontwerpprincipes

Project 4: royaal wonen aan de Meppelerweg

Op dit moment is de bibliotheek gevestigd op de begane grond van het voormalig Rabobank-kantoor. Door de ligging, aan de overkant van de Meppelerweg, is er vrijwel geen samenhang tussen deze locatie en de overige projecten in deze visie. De verdiepingen boven de begane grond worden al getransformeerd naar woningen.

Op basis van de eerdere programmatische analyse (zie hoofdstuk 2 van dit document) is het logisch om, bij het eventuele vertrek van de bibliotheek, na te denken over een verdere transformatie naar wonen, ook op de begane grond.



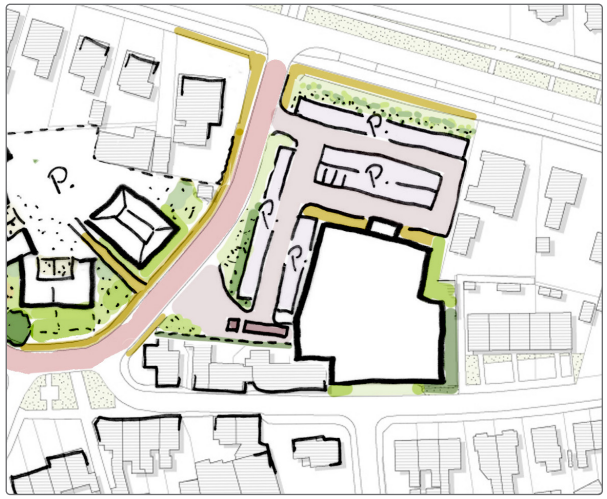
Prettig wonen, ook op de begane grond, als logische toekomst

Project 5: prettig boodschappen doen op De Heuvel?

Het laatste overgebleven puzzelstukje van deze gebiedsvisie is de locatie Ford Greve, gelegen aan de Meppelerweg. Net als het voormalig Rabobank-pand staat de ontwikkeling van dit perceel los van andere voorgestelde ontwikkelingen in deze gebiedsvisie (zoals project 1 en 2: een nieuw woonmilieu met ruimte voor de stadswal). Er speelt een concreet initiatief om de Coop-supermarkt uit de binnenstad te verplaatsen naar deze locatie. Een woonontwikkeling is mogelijk, een supermarkt op De Heuvel ook (mits zorgvuldig ingepast). De overwegingen om het bestaande initiatief voor verplaatsing van de supermarkt niet direct af te wijzen, staan in de volgende paragraaf.


Woningbouw of een supermarkt?





Proefverkaveling perceel Greve: een kleinschalige woonontwikkeling (boven) of een supermarkt (onder)?

3.3 Afweging verplaatsing supermarkt

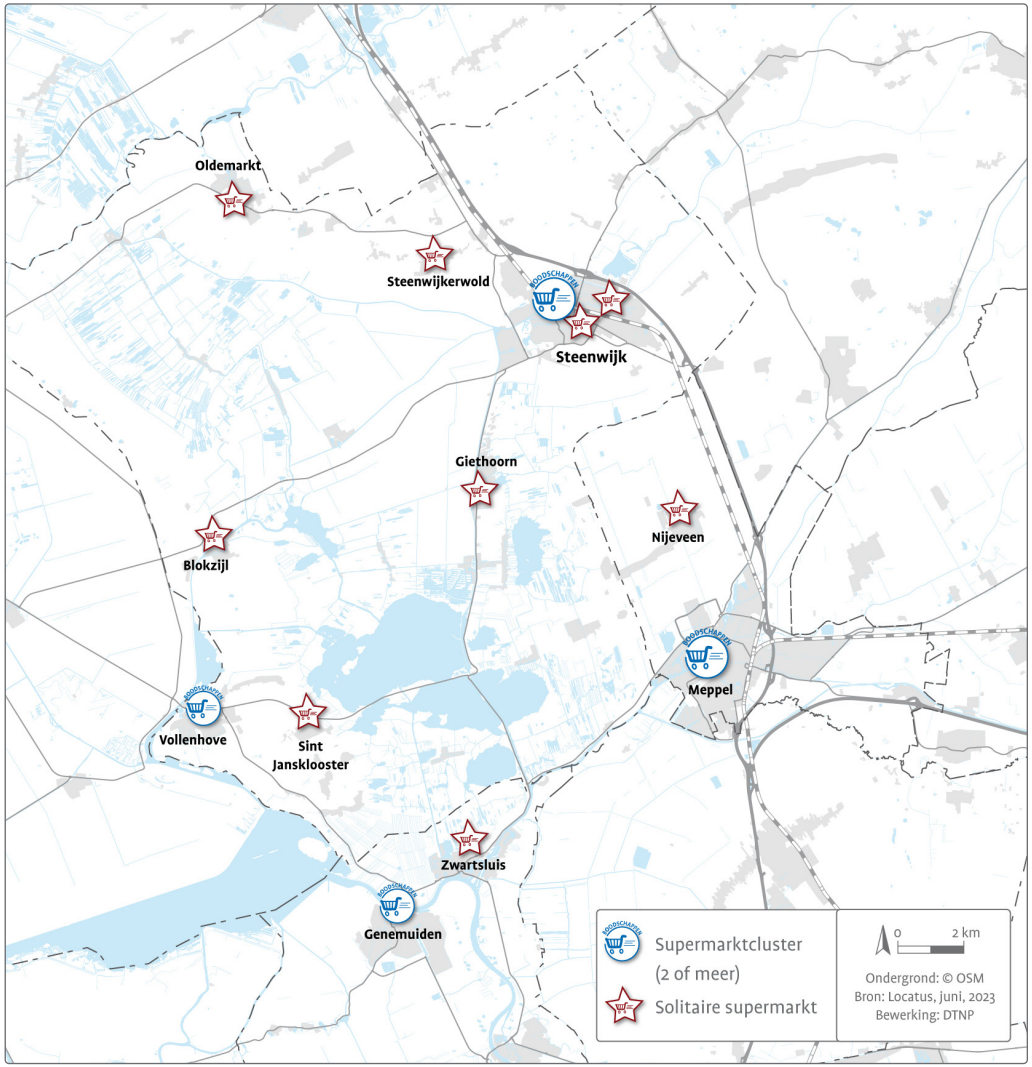
De voorgenomen verplaatsing van de Coop-supermarkt (nu ca. 1.050 m² wvo) naar de locatie Ford Greve is een complex, maar relatief opzichzelfstaand vraagstuk. Om dit initiatief goed te kunnen beoordelen, zijn niet zozeer de ruimtelijk(-programmatische) principes uit de gebiedsvisie van belang. De economische (voorzieningen)structuur van Steenwijk en de praktische (on)mogelijkheden op de bestaande locatie spelen een veel belangrijkere rol.

Steenwijk: een evenwichtige supermarktstructuur

Uitbreiding, verplaatsing of de toevoeging van één supermarkt moet altijd bekeken worden binnen de grotere aanbodstructuur binnen een stad en/of gemeente. In gemeente Steenwijkerland ligt het zwaartepunt van het supermarktaanbod logischerwijs in Steenwijk (de plek met de meeste inwoners). De voorgestelde verplaatsing van de bestaande Coop-supermarkt, gelegen net binnen de vesting, naar de locatie Ford Greve, net buiten de vesting, is geen wezenlijke verandering binnen de bestaande aanbodstructuur van Steenwijkerland.

In de kern Steenwijk ligt het zwaartepunt van supermarktaanbod aan de westzijde van de binnenstad (Woldpoort en bij het Steenwijkerdiep), waar twee service-supermarkten en twee discountformules gevestigd zijn (met in totaal ca. 5.150 m² winkelvloeroppervlak (wvo)). Coop, gelegen aan de oostkant van de vesting, heeft daarmee vooral een verzorgingsfunctie voor bewoners van de wijken in Steenwijk Oost, en voor bewoners van de binnenstad. Bewoners van Steenwijk Noord zullen voornamelijk georiënteerd zijn op de Albert Heijn (circa 1.450 m² wvo), centraal in de wijk.

Supermarktlocaties in en om de gemeente Steenwijkerland



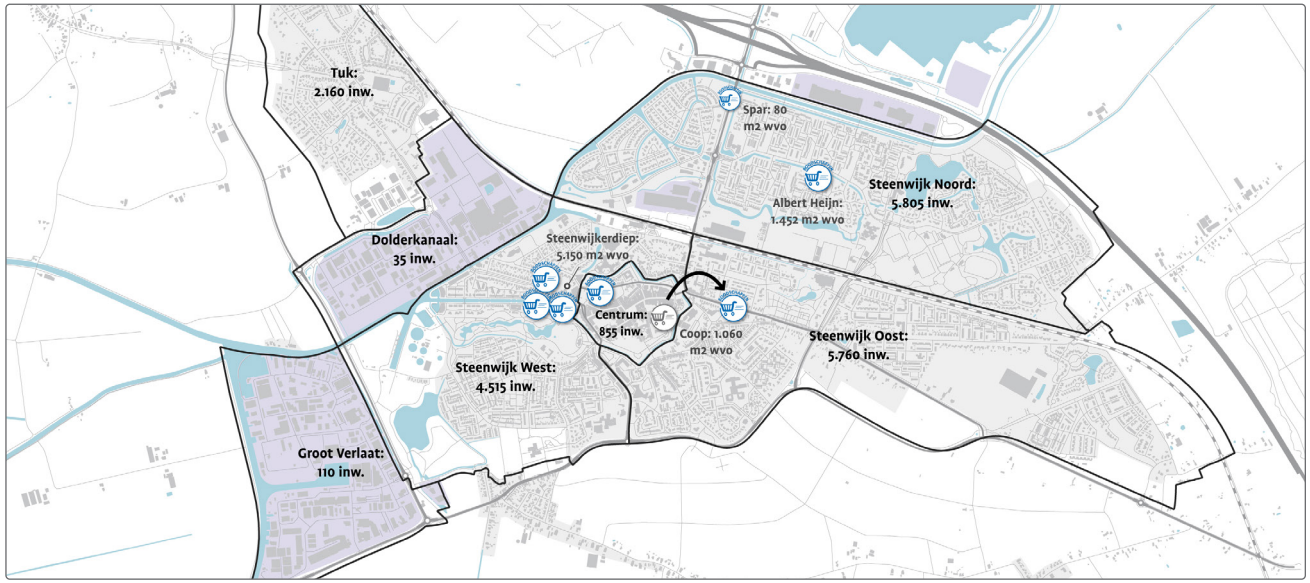
Verkeersstructuur en bereikbaarheid

De inpassing van de huidige Coop-supermarkt is niet optimaal. De toegang tot het parkeerterrein zorgt voor onveilige situaties tussen (vracht)autoverkeer en voetgangers. Ook vormen de dichte supermarktgevel en het rommelige parkeerterrein een dissonant vanaf de monumentale stadswal.

De voorgestelde verplaatsing zorgt ervoor dat de supermarkt, met de nieuwe ligging direct aan de Meppelerweg, iets beter bereikbaar wordt voor bewoners uit Steenwijk Oost. Verkeersbewegingen van en naar de supermarkt worden afgevangen buiten de vesting, wat met name rondom de ingang van de winkelstraat (kruising Oosterstraat, Molenwal, Scholestraat) een veiliger en aantrekkelijker straatbeeld oplevert. Deze verandering past bovendien bij de economische en mobiliteitsambities van de gemeente om minder gemotoriseerd verkeer binnen de vesting toe te laten.

Voor binnenstadsbewoners betekent het dat de afstand tot deze supermarkt iets groter wordt. Toch zal er voor de binnenstadsbewoner, mede door de aanwezigheid van de overige supermarkten aan de westzijde van de vesting, nog steeds veel supermarktaanbod op loop- of fietsafstand beschikbaar zijn.

Supermarktaanbod en inwoners per wijk in Steenwijk





Zicht vanaf de stadswal: de blinde gevel van de supermarkt



Onveilige situaties bij inrit parkeerterrein huidige supermarkt

Trends in de supermarktsector: schaalvergroting en de dreiging van online boodschappen

De laatste jaren is het aandeel van de online bestedingen in de dagelijkse (boodschappen)sector steeds verder gegroeid. Recent onderzoek laat zien dat in 2023 circa 6% van alle dagelijkse bestedingen[a] in gemeente Steenwijkerland online wordt gedaan. Deze trend zal de komende jaren naar verwachting verder doorzetten.

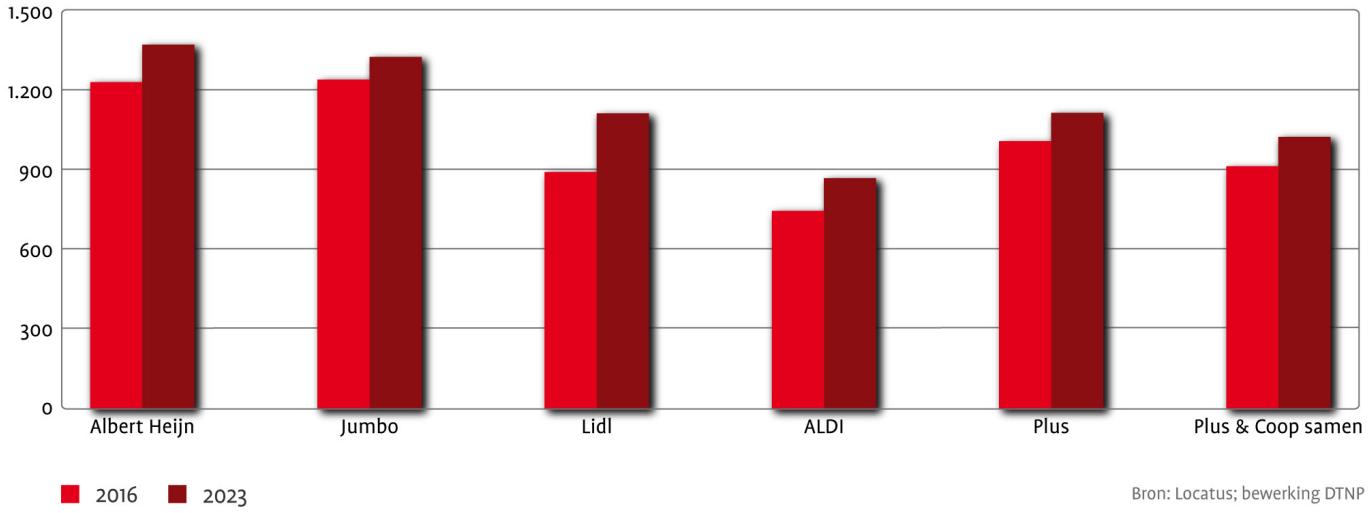
Tegelijkertijd is er sprake van schaalvergroting van bestaand supermarktaanbod. Landelijk bekeken valt het op dat supermarkten steeds groter worden. Het aantal kleine supermarkten (lees: 0 tot 1.000 m^2 wvo) neemt af. Het aantal supermarkten met een oppervlakte van meer dan 1.000 m^2 wvo neemt toe. Supermarkten willen hiermee inspelen op veranderende voorkeuren van de consument.

Doordat meer mensen hun boodschappen online doen en bestaande supermarkten in omvang groeien, ligt een marktsituatie van overaanbod op de loer. Het is daarom niet vanzelfsprekend om te voorzien in nieuw supermarktaanbod. Toch kan het beleidsmatig gewenst zijn om mee te werken aan uitbreiding of toevoeging van supermarktmeters. Zo kan een eventuele nieuwe supermarkt wenselijk geacht worden vanwege de positieve effecten op de supermarktstructuur binnen een bepaald gebied. Ook uitbreiding kan gewenst zijn, om bestaand supermarktaanbod voldoende toekomstperspectief te bieden en daarmee de bestaande aanbodstructuur intact te houden. Het is een balansoefening tussen positieve effecten en ongewenste gevolgen voor de structuur van overig (dagelijks) winkelaanbod.

Effectanalyse vernieuwing Coop(/Plus)-supermarkt

De voorgestelde verplaatsing en modernisering van de supermarkt van binnen naar buiten de vesting (van Coop naar Plus) zal hoogstwaarschijnlijk gepaard gaan met een lichte uitbreiding van het winkelvloeroppervlak. Een dergelijke uitbreiding (naar schatting hooguit 200 m² wvo) zal echter geen substantiële omzeteffecten betekenen voor andere supermarkten of het overige dagelijks aanbod binnen Steenwijk.

Ontwikkeling gemiddelde omvang grote supermarktpartijen



Bron: Locatus; bewerking DTNP

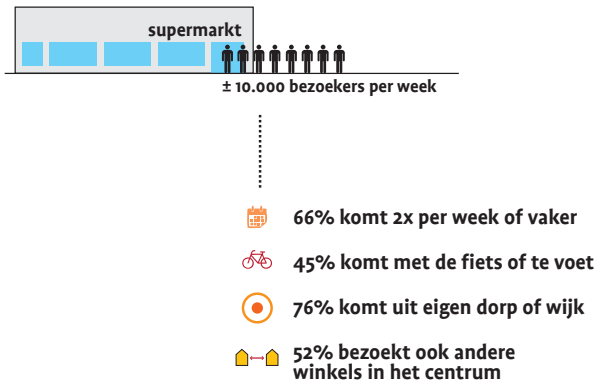
a I&O Research (2024), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2023.

Supermarkten kunnen, in potentie, een belangrijke rol vervullen binnen een centrumgebied. Zeker in dorps- en kleinere stadscentra zijn supermarkten qua bezoekersaantallen de belangrijkste publieksfunctie. Overige voorzieningen kunnen hiervan profiteren. Uit onderzoek van DTNP[a] blijkt dat circa 50% van de consumenten hun supermarktbezoek combineert met een bezoek aan meerdere andere winkels. Zo heeft het hele centrum baat bij een goed ingepaste supermarkt. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de afstand tussen de supermarkt en overige winkels niet te groot mag zijn, en dat er sprake moet zijn van een goede zichtrelatie.

In het geval van de Coop in Steenwijk wordt in grote mate *niet* voldaan aan de voorwaarden voor succesvol combinatiebezoek. De supermarkt ligt op te grote afstand van de hoofdwinkelstraten (de Woldpromenade en de Oosterstraat) en heeft daarnaast geen directe zichtrelatie met de rest van het centrum en heeft hierdoor naar verwachting een beperkte trekkersrol voor het centrum van Steenwijk. Er zal vooral combinatiebezoek zijn met het handjevol winkels direct tegenover de supermarkt. Deze winkels profiteren van de aanwezigheid van de Coop. Naar verwachting zullen dan ook vooral deze winkels nadelige effecten ondervinden van het verplaatsen van de supermarkt naar de locatie Ford Greve.

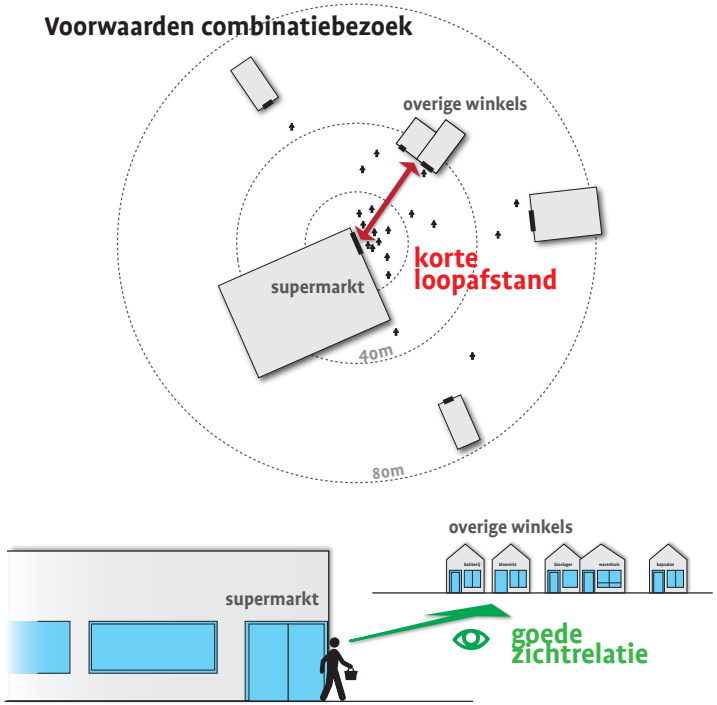
a DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten.

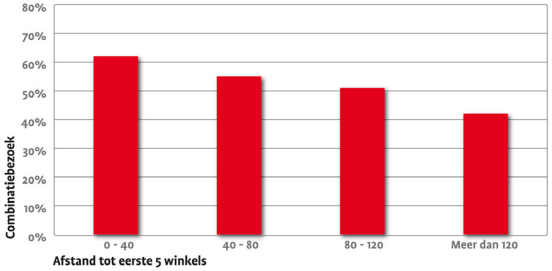
Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland

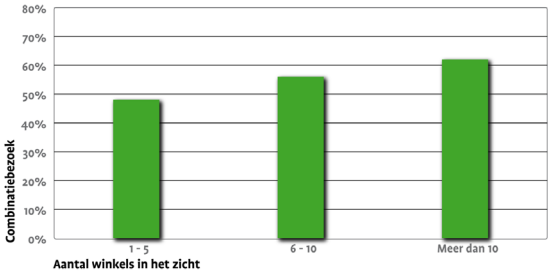


Bron: DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkersol supermarkten

Voorwaarden combinatiebezoek







Voor de toekomstbestendigheid van een supermarkt aan de oostzijde van Steenwijk is de locatie aan de Meppelerweg iets beter dan de huidige locatie: beter zichtbaar (top of mind) en bereikbaar. De Meppelerweg is als een van de radiaalstraten ingericht als gebiedsontsluitingsweg, waardoor deze de verkeersafwikkeling (naar verwachting) goed aan zal kunnen. Met het oog op een zekere mate van spreiding van (wijk)voorzieningen en gezien de zwakke uitgangspositie ten opzichte van de westzijde van de vesting, waar ongeveer vier à vijf keer zo veel supermarktaanbod ligt, is een verbetering van de supermarkt aan de oostzijde verdedigbaar.

Kansen voor woningbouw groter binnen de stadswal

Een belangrijke overweging die meegenomen is bij dit verplaatsingsvraagstuk is het alternatief voor beide locaties. Wat is er mogelijk op het perceel van Ford Greve als er geen supermarkt komt, en welke kansen zijn er op de huidige supermarktlocatie als de supermarkt wél verplaatst?

Een woonontwikkeling is, wanneer er geen supermarkt komt, voor beide locaties het meest kansrijk is (zie ook de conclusies uit hoofdstuk 2 van dit rapport). Vanwege de ligging op afstand van het hoofdwinkelcircuit is het niet logisch om op de huidige supermarktlocatie publieksgericht programma toe te voegen.

Een schetsstudie voor het realiseren van een passend woonprogramma op beide locaties (zie afbeeldingen hiernaast) levert de volgende conclusies op:

- Omvang woonprogramma: welstandseisen (het realiseren van een passende gevel in een straatbeeld van vrijstaande villa's aan de Meppelerweg) en het bestaande woningtype in de directe omgeving (kleinere rijwoningen) beperken het potentieel aantal te realiseren wooneenheden op locatie Ford Greve. Op het huidige perceel van de Coop aan de Scholestraat zijn er minder beperkingen, waardoor een groter aantal woningen (bijv. senioren-/startersappartementen of patiowoningen) gerealiseerd kan worden in de binnenstad, dicht bij bestaande voorzieningen.
- Inpassing en uitstraling: beide woonontwikkelingen zouden kunnen leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in Steenwijk. Een woonontwikkeling op de huidige supermarktlocatie kan voor substantiële verbetering van de uitstraling en representativiteit van de binnenstad zorgen, bijvoorbeeld door het realiseren van voordeuren aan de monumentale Stadswal. Een ontwikkeling op de locatie Ford Greve kan met een 'urban villa'-typologie een passend straatbeeld opleveren, dat de beeldkwaliteit van de Meppelerweg versterkt.



Proefverkaveling van een mogelijke woonontwikkeling op het perceel van Coop (circa 45 woningen)



Proefverkaveling van een mogelijke woonontwikkeling op het perceel van Ford Greve (circa 25 woningen)

Reacties vanuit de buurt: ho even!

Voor beide projectlocaties geldt dus dat het realiseren van een (passend) woonprogramma goed mogelijk is, en bovendien voor de lokale woon-/leefkwaliteit te verkiezen is boven het handhaven of toevoegen van een supermarkt. Tijdens de informatiebijeenkomst in januari 2024 is dit signaal ook duidelijk afgegeven door de aanwezige buurtbewoners (zie quotes hieronder).

"Perceel (Ford Greve) te klein voor supermarkt"
"Verkeersdrukte en overlast bij verplaatsing supermarkt"
"Bij verplaatsing supermarkt wordt huis minder waard"
"Herbouw Zonnehoek (i.s.m. historische vereniging)"
"Bij verplaatsing supermarkt meer parkeerdruk; er zijn nu al te weinig parkeerplaatsen in de buurt"
"Beeld supermarkt moet passen binnen Meppelerweg"
"Coop moet weg van huidige locatie ivm laden/lossen"
"Verplaats supermarkt naar Steenwijk ZuidOost"

Tegelijkertijd signaleert DTNP dat het (vroeg of laat) nodig is dat er geïnvesteerd wordt in een toekomstbestendige (buurt-/binnenstads)supermarktlocatie voor Steenwijk Oost, mede gelet op eerder genoemde trends (p. 26). Handhaving van de bestaande situatie leidt uiteindelijk tot een verslechtering van het (ruimtelijk-economisch) functioneren van de (binnen)stad.

Conclusie: verplaatsing Coop is mogelijk, mits...!

Alles afwegende ziet DTNP op voorhand geen zwaarwegende redenen om niet mee te werken aan verplaatsing van de Coop naar locatie Ford Greve. Vanuit het algemeen belang zijn de overwegingen:

- Voor de supermarktstructuur in Steenwijk, en voor het economisch functioneren van de binnenstad zullen naar verwachting geen substantiële negatieve effecten optreden bij verplaatsing en modernisering van de supermarkt. De huidige supermarktlocatie is relatief klein en zeer matig verbonden met de hoofd(winkel)straten; de Coop fungeert niet als (sterke) trekker voor het winkelgebied.
- Verplaatsing levert voor de binnenstad een aantal positieve effecten op: minder verkeer en bijbehorende onveilige situaties binnen de vesting, een verbeterde uitstraling, en een groter woningbouwpotentieel dan op locatie Ford Greve.

Tegelijkertijd is de vestiging van een supermarkt aan de rand van een gezellige (maar krappe/drukke) woonwijk niet direct het voorkeursscenario, bezien vanuit de woon- en leefkwaliteit in de buurt. Een supermarkt trekt immers veel publiek en verkeer aan, zowel van fietsers als (vracht)auto's. Zorgvuldige inpassing van de nieuwe supermarkt is dan ook, wat DTNP betreft, een hard uitgangspunt in de verdere planvorming. Hiervoor kunnen op hoofdlijnen een aantal randvoorwaarden worden meegegeven aan de ontwikkelende partijen:

- Betrek omwonenden bij de planvorming;
- De nieuwe supermarkt mag de beeldkwaliteit van de Meppelerweg niet aantasten; verbetering ten opzichte van de huidige uitstraling (Ford Greve) is het streven;
- Er moeten (meer dan) voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden;
- Ontsluiting van het parkeerterrein én de bevoorradingsroute lopen via De Heuvel of de Meppelerweg, maar in geen geval via de Prins Bernhardstraat (aan de achterzijde). De bevoorradingsroute mag vanzelfsprekend niet tot onveilige verkeerssituaties leiden voor andere weggebruikers, waarbij we specifiek aandacht vragen voor kwetsbare weggebruikers (wandelaars/fietsers) op De Heuvel en de Meppelerweg.

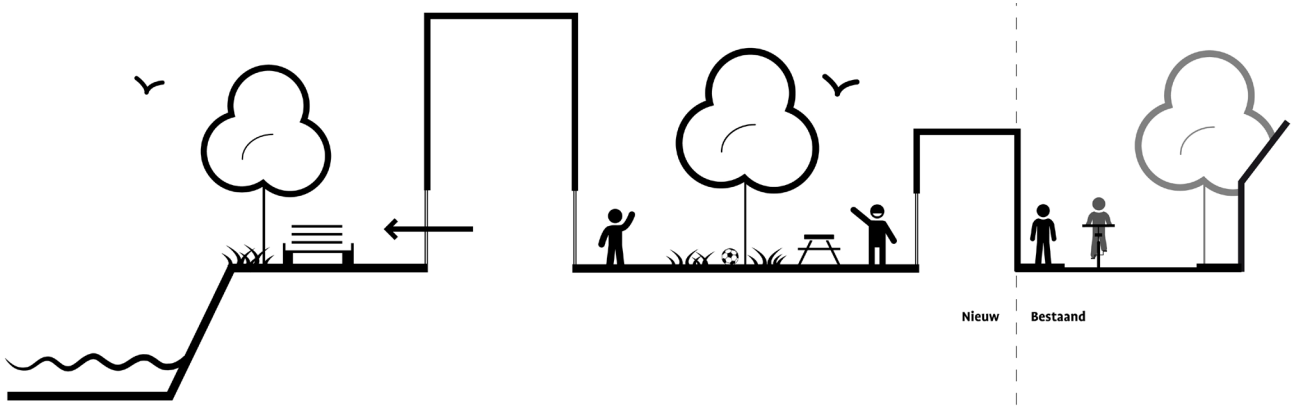
Met inachtneming van deze randvoorwaarden acht DTNP het mogelijk om een goed functionerende supermarkt van moderne(re) omvang te realiseren (ca. 1.000 à 1.200 m² wvo / ca. 1.200 à 1.400 m² bvo), zonder dat de woon-/leefkwaliteit in de buurt substantieel aangetast wordt.

Vervolgstappen



4.1 Hoe nu verder?

De gebiedsvisie op hoofdlijnen biedt alle partijen een eenduidig kader (houvast) voor de verdere planvorming. Nu is het aan ieder van de initiatiefnemers (waaronder de gemeente Steenwijkerland) om de eigen ontwikkeling verder vorm te geven en in te kleuren. Hierbij lopen sommige 'paden' gelijk op, terwijl andere projecten pas later in beeld komen.



Resultaat visietraject: klokken gelijk gezet

Belangrijk resultaat van deze eerste verkennende fase in de ontwikkeling van Steenwijk Oost is dat alle lopende projecten, ideeën en initiatieven ('groen en rijp' door elkaar) letterlijk in beeld zijn gebracht. DTNP adviseert om de gebiedsvisie op hoofdlijnen (paragraaf 3.1) door het college van burgemeester en wethouders te laten vaststellen, zodat er enig houvast is voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Daarbij willen we opnieuw benadrukken dat de geschetste proefverkaveling (zie ook pagina hierna voor een overzichtskaart) 'slechts' een eerste ontwerpoefening is. Deze oefening is waardevol, omdat het laat zien dat bepaalde ontwikkelingen goed met elkaar te combineren zijn, en dat er kansen zijn om gefaseerd met het gebied aan de slag te gaan. Zoals gezegd: het vrijkomen van het terrein van SG Eekeringe is concreter (waarschijnlijker/sneller) dan het eventueel vrijkomen van de locatie van basisschool Het Kompas.

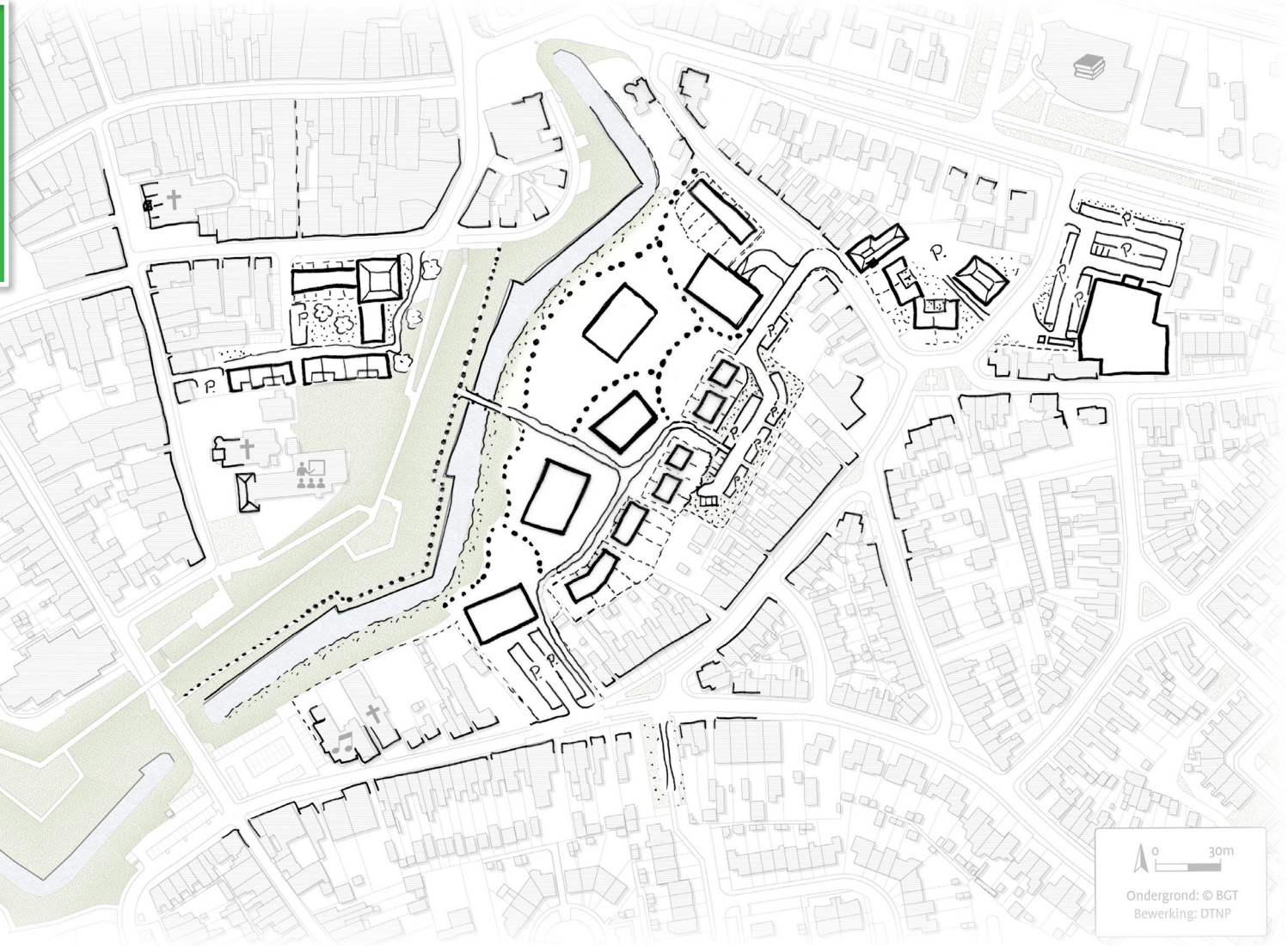
Vervolg: aan de slag via drie parallelle sporen

Kijkend naar de toekomst adviseert DTNP om vooral in de buurt met elkaar in gesprek te blijven over de toekomst van Steenwijk Oost. Dit zou, onder gemeentelijke regie, kunnen gebeuren aan de hand van drie parallelle gesprekslijnen:

1. Zorgvuldige uitwerking supermarktplannen: zoals gezegd (par. 3.3) is er door de initiatiefnemers nog het nodige 'huiswerk' te verrichten om te komen tot een goede inpassing van een supermarkt op de hoek De Heuvel-Meppelerweg. Op voorhand zijn er vanuit de ruimtelijk-functionele structuur geen bezwaren, *mits* het lukt om de supermarkt in overleg met de buurt goed in te passen. De gemeente heeft hier een faciliterende en toetsende rol: na verdere uitwerking van de plannen hakt uiteindelijk de gemeente(raad) de knoop door.
2. Vervolgonderzoek gemeentelijk vastgoed: met de leidende principes voor de ontwikkeling van de locatie Eekeringe en de omliggende percelen (zie par. 3.1) kan de gemeente aan de slag met de verdere specificering van de verschillende programma-onderdelen. Welke en hoeveel woningen willen we hier ontwikkelen? Hoe groot is de groene ambitie? Wat doen we met de gymzaal? Welke ontwikkelmodellen (bijv. collectief particulier opdrachtgeverschap) willen we toepassen?

Ongevraagd advies: Eén idee dat DTNP hierbij graag meegeeft, is om al in een vroeg stadium potentiële nieuwe bewoners te betrekken in de gesprekken. Deze doelgroep heeft nu geen stem (gehad) in de visie, terwijl ze voor de ontwikkelkansen en kruisbestuiving met de wijk heel waardevol (en wellicht doorslaggevend) kunnen zijn. Leren buurtbewoners elkaar ook alvast kennen!

3. Opstellen wijkontwikkelingsplan: het doorlopen van dit visietraject heeft ook duidelijk gemaakt dat er nog een aantal aandachtspunten leven in de buurt. Met name de overlast van autoverkeer in de smalle woonstraten is een thema dat overheid en inwoners samen (morgen al) kunnen gaan aanpakken. Hoe is de feitelijke parkeerbalans in de buurt? Is het denkbaar dat het langsparkeren in de smalle straten elders (bijv. op de Schans, indien het bezoekersparkeren gecontroleerd kan worden afgebouwd) wordt opgelost? Ook met het oog op de verdere ontwikkeling van de plannen voor de locatie Eekeringe (spoor 2) is het belangrijk om tijdig met (een werkgroep uit) de buurt verder te praten over gewenste programmaonderdelen: zien we liever een buitensportparcours, zitbanken, een barbequeplek of iets totaal anders op ons 'vrije veld' aan de vestingwal?





Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl