

MEMO

Aan: Gemeenteraad
Van: College van Burgemeester en Wethouders
Datum: 12 december 2025
Onderwerp: memo Stadsvisie

Inleiding

Tijdens de politieke markt van 9 december jl. is gesproken over de stadsvisie Steenwijk 'stad en landschap dichtbij'. De visie geeft een integraal beeld over hoe we kijken naar de toekomst van onze vestingstad en directe omgeving. Het is een verdere uitwerking van het afwegingskader voor wonen en werken dat u als raad vorig jaar als richtinggevend heeft vastgesteld. Daarnaast is via een brede participatie input opgehaald om aan de visie nadere invulling te geven. Inwoners en ondernemers zijn betrokken bij de stadsvisie. Dat bleek ook tijdens de politieke markt. Daarbij kwam onder meer Eeserwold 2 aan de orde. Vooruitlopend op uw raadsvergadering van 16 december a.s. nemen we u mee in hoe hierin gehandeld is en wat de overwegingen zijn geweest ten aanzien van deze locatie. Hieronder zetten we de feiten op een rij.

Woo-verzoek van Landgoed De Woldberg

Landgoed De Woldberg heeft in augustus van dit jaar een Woo-verzoek ingediend om inzicht te krijgen in de onderliggende feiten, adviezen en correspondentie tussen de gemeente, het waterschap en de provincie ten aanzien van woningbouw op Eeserwold 2. De Woo-stukken die we als gemeente hebben verstrekt, zijn u op 10 december jl. via de griffie toegestuurd.

Conclusies Landgoed De Woldberg

Op basis van deze Woo-stukken heeft Landgoed De Woldberg een samenvatting opgesteld en daar conclusies aan verbonden die met u zijn gedeeld in de brief van Landgoed De Woldberg van 3 december jl. Deze conclusies wijken op onderdelen af van de feitelijke context waarin de documenten zijn opgesteld en worden daardoor uit hun verband gehaald of zijn feitelijk onjuist. We lichten dat hieronder op hoofdlijnen toe.

Principebesluit

Het college heeft naar aanleiding van een principeverzoek van Landgoed De Woldberg op 9 mei 2023 het principebesluit genomen woningbouw 'in principe wenselijk te vinden en nader te (laten) onderzoeken'. Dat is juist. Echter, in het besluit heeft het college ook een groot aantal voorwaarden gesteld aan de wenselijkheid van het initiatief. Deze voorwaarden maken daarmee integraal deel uit van het principebesluit.

Adviezen van de regionale omgevingstafel IJsselland

Ten aanzien van de technische en planologische invulling van het plangebied en de haalbaarheid ervan, stelt Landgoed De Woldberg dat onderzoeken aantonen dat de ontwikkeling kansrijk zou zijn. Echter, op 28 september 2023 zijn in de vergadering van de regionale omgevingstafel IJsselland een groot aantal kanttekeningen geplaatst bij de beoogde ontwikkeling. Vanuit het waterschap is een negatief advies gegeven op basis van de locatie (in een beekdal) en het principe water- en bodemsturend. Vanuit de provincie is met reserve gereageerd op basis van het principe water- en bodemsturend en de opgave van het bouwen van betaalbare woningen. Op de tweede vergadering van de regionale omgevingstafel IJsselland van 23 november 2023 hebben provincie en waterschap, in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Landgoed De Woldberg, hun standpunt ten aanzien van de ontwikkeling Eeserwold toegelicht.

De provincie heeft naar aanleiding van de bespreking op de regionale omgevingstafel geadviseerd om – voorafgaand aan een definitief besluit over Eeserwold 2 – te komen tot een breed afgewogen locatiestudie voor de woningbouwopgave in Steenwijk, samen met provincie en waterschap. Daarbij zou afgewogen moeten worden waar woningbouw in Steenwijk het meest passend is. Hierover is Landgoed De Woldberg in een gesprek op 30 januari 2024 geïnformeerd.

Afwegingskader 'De toekomst van wonen en werken in Steenwijk'

De kanttekening van de provincie, dat de locatie Eeserwold niet was afgewogen tegen andere potentiële woningbouwlocaties in en rond Steenwijk, heeft geleid tot het afwegingskader 'De toekomst van wonen en werken in Steenwijk'. In het afwegingskader is Eeserwold 2 meegenomen als beekdalontwikkeling met woningbouw die daaraan ondergeschikt is en uitgaat van circa 100 woningen. Dit aantal wijkt fors af van het plan van de ontwikkelaar voor circa 300 woningen op de locatie en is ingegeven door het negatieve advies van het waterschap. Overigens kan ook deze beekdalontwikkeling niet rekenen op een positief advies van het waterschap. Als gemeente hebben we deze optie echter in het afwegingskader willen laten meewegen. De beekdalontwikkeling is besproken met Landgoed De Woldberg, die heeft aangegeven hier niet de voorkeur aan te geven.

Op 26 november 2024 heeft de gemeenteraad het afwegingskader 'De toekomst van wonen en werken in Steenwijk' als richtinggevend vastgesteld. Een brief van Landgoed De Woldberg was daarbij onderdeel van de beraadslagingen. In het afwegingskader is bij de kanttekening opgenomen dat de ontwikkeling van Eeserwold 2 als beekdalontwikkeling als minder geschikt is aangeduid. Daarbij is verwezen naar het advies van het waterschap. Landgoed De Woldberg is over het besluit van de gemeenteraad geïnformeerd. Daarbij is meegedeeld dat de focus voor woningbouw in eerste instantie niet is komen te liggen op een mogelijke ontwikkeling van Eeserwold 2.

Advies waterschap

Op basis van de Woo-stukken concludeert Landgoed de Woldberg dat het advies van het waterschap geen deugdelijke basis kan vormen voor uitsluiting van woningbouw of een zorgvuldige belangenafweging. Ook wordt gesteld dat er geen inhoudelijk gesprek mocht plaatsvinden over het advies, bestuurders geen gesprek wensten en ambtenaren instructies kregen 'die lijn te volgen'. In deze conclusie herkennen we ons niet. Temeer omdat uit de Woo-stukken blijkt dat de initiatiefnemer op 5 december 2024 op eigen verzoek de gelegenheid heeft gekregen een presentatie te geven over het plan. De verwachtingen van de initiatiefnemer hierover ten opzichte van die van het waterschap liepen uiteen. We begrijpen de teleurstelling dat deze toelichting niet heeft geleid tot aanpassing van het negatieve advies van het waterschap vanwege de ligging in een beekdal.

Bredere afweging

De afweging die is gemaakt rond Eeserwold heeft zich niet beperkt tot de informatie uit het Woo-verzoek. Integendeel. Er zijn besluiten genomen op basis van een bredere verzameling aan informatie, overwegingen en beleidsmatige factoren die niet in de Woo-stukken naar voren komen. We leggen dat hieronder uit.

Van afwegingskader naar Stadsvisie

In het door uw raad als richtinggevend vastgestelde afwegingskader voor wonen en werken zijn de mogelijke ontwikkellocaties afgewogen op basis van 6 bouwstenen:

- Bouwen aan nabijheid
- Kwaliteit herontwikkeling
- Water en bodem sturend
- Duurzaam bereikbaar
- Diversiteit woonmilieus
- Betaalbaar en snel

Score Eeserwold 2 op basis van de 6 bouwstenen uit het afwegingskader

De locatie Eeserwold kwam op basis van het afwegingskader als minder geschikt naar voren. Niet alleen vanwege de lage ligging in een beekdal, maar ook vanwege een lagere score op andere bouwstenen. Bijvoorbeeld op het thema diversiteit van woonmilieus. Woningen voor ouderen (0-treden, geclusterd, zorggeschikt) en mogelijkheden voor sociale woningbouw zijn belangrijke beleidsambities voor wonen. In vrijwel alle zoekgebieden kunnen deze ambities beter gerealiseerd worden dan in Eeserwold 2. In combinatie met de bouwstenen duurzaam bereikbaar en bouwen aan nabijheid maakt de grotere afstand naar voorzieningen deze locatie beperkt geschikt. Andere locaties zijn op basis van de zorgvuldige afweging die is gedaan beter geschikt en daarmee kansrijk(er) om onze ambities toekomstbestendig te realiseren.