

College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Vergadering van 27 augustus 2024

Beleid en Uitvoering - Team
Ruimtelijke ontwikkeling en projecten

10 2024_B&W_00592 Informatienota ontwikkeling Steenwijkerdiep

Samenstelling:

Samenvatting

De ontwikkeling van het Steenwijkerdiep vordert gestaag. Het pand Tukseweg 27 is aangekocht en zal worden gesloopt. In de raad van september ligt het bestemmingsplan voor de uitbreiding en verplaatsing van de supermarkten ter vaststelling voor. De werkzaamheden aan de kop van de haven van het Steenwijkerdiep zijn in volle gang. In deze informatienota informeren we de raad over de laatste stand van zaken.

Informatienota

Inleiding

Op 13 februari 2024 hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de herontwikkeling van het Steenwijkerdiep. In deze informatienota nemen we u graag mee in de laatste ontwikkelingen.

Kernboodschap

Op 21 mei 2024 heeft u ingestemd met de aankoop van het pand Tukseweg 27 (voormalige Welkoop pand). Voor de sloop en sanering van asbest en bodemverontreiniging is een krediet beschikbaar gesteld. Onderdeel van de financiering is de verkoop van een deel van het terrein aan Aldi Vastgoed. De overeenkomst waarin dit is geregeld is inmiddels gesloten.

Ook op andere onderdelen van de ontwikkeling van Steenwijkerdiep wordt vooruitgang geboekt. In deze informatienota gaan we daar nader op in.

Sloopwerkzaamheden

Vanaf het moment dat we eigenaar zijn geworden van het pand zijn we voortvarend aan de slag gegaan met de voorbereidingen voor de sloop. De benodigde meldingen zijn gedaan en de vergunningen aangevraagd. Ook is er bouwkundig en constructief onderzoek gedaan. Daaruit blijkt dat de algehele onderhoudsstaat van het pand zeer slecht is. Een deel van het pand is om die reden eerder al gesloopt.

Op 16 juni 2024 heeft Erfgoedvereniging Heemschut opnieuw verzocht om opdracht te geven voor een onderzoek naar de gebruiksmogelijkheden, herwaardering en revitalisering van het voormalige pakhuis. Een eerder verzoek in 2019 om het pakhuis aan te wijzen als gemeentelijk monument is afgewezen met als doorslaggevend argument dat alternatieve mogelijkheden voor een zinvol hergebruik niet waarschijnlijk werden geacht en dat de kosten voor het herstel van de bouwtechnische gebreken excessief zijn. Sindsdien is de onderhoudstoestand verder verslechterd. In aanvulling daarop is er sprake van een asbestverontreiniging waarvoor een saneringsnoodzaak

bestaat. Vanwege instortingsgevaar van de vloeren wordt sanering "in containment" onder de vloeren als onaanvaardbaar aangemerkt. Dit betekent dat het bovenste deel van het gebouw, tot en met de eerste verdiepingsvloer, vanaf de buitenzijde wordt gesloopt waarna het asbest in "open lucht" veilig kan worden verwijderd. Concreet betekent dit dat het pand moet worden gesloopt om het aanwezige asbest te kunnen saneren. Door de sloop gaan ook de nog aanwezige cultuurhistorische/monumentale waarden verloren. Behoud van het pakhuis is door al deze factoren geen reële optie. Dit is ook meegedeeld aan erfgoedvereniging Heemschut.

Op 2 september 2024 start de aannemer met de sloop van het pakhuis. Hierbij zal ook asbest verwijderd moeten worden. Dat gebeurt op de daarvoor voorgeschreven wijze. In eerste instantie wordt het pakhuis tot en met de beganegrondvloer gesloopt. Er is daarvoor een melding gedaan bij de Omgevingsdienst. Nadat de vergunning daarvoor onherroepelijk is, kan ook de fundering worden verwijderd.

Vervolgens moet de rest van het pand worden gesloopt. Hiervoor zijn vergunningen en ook een ontheffing aangevraagd in het kader van de natuurwetgeving. Op basis van een Activiteitenplan nemen we mitigerende maatregelen ter vervanging van nesten voor onder andere vleermuizen, huismussen, gier- en huiszwaluwen en steenmarters. Als de aangevraagde vergunningen en ontheffing onherroepelijk zijn, worden het middendeel – dat grotendeels al is verwijderd – en het kantoorpand gesloopt. De bouwkundige staat en de toestand van de vloeren is dermate slecht dat betreding van het kantoor onveilig is. Aanwezig asbest zal daarom vanaf de buitenkant van het gebouw worden verwijderd.

In het kantoorpand bevindt zich nog een trafo van Rendo. Met Rendo en Aldi Vastgoed zijn we in gesprek over een vervangende plek op het toekomstige parkeerterrein van de Aldi supermarkt.

Tijdens de sloopwerkzaamheden worden hekken en containers geplaatst om te voorkomen dat vallend puin schade aanricht. Een deel van het Steenwijkerdiep zal hierdoor afgezet zijn. Het parkeerterrein op het Gedempte Steenwijkerdiep en de woningen aan het Steenwijkerdiep en de Gedempte Turfhaven blijven – al dan niet via een alternatieve route – bereikbaar.

Ook de garages aan de Gedempte Turfhaven worden gesloopt. Dit kan nadat met twee inspectierondes is vastgesteld dat er geen sprake is van een paarverblijf voor vleermuizen. Omdat er op beide locaties al gewerkt wordt, gaan we aansluitend aan de sloop ook een deel van de riolering in het Steenwijkerdiep en de Gedempte Turfhaven vervangen, een deel van de rijbaan verleggen en de verbinding vanaf de kop van het Steenwijkerdiep richting de nieuwe entree van park Rams Woerthe aanleggen.

Inmiddels is ook gestart met de voorbereidingen voor de sloop van de voormalige Edah. Hiervoor worden de komende periode ecologische onderzoeken uitgevoerd. Het moment van de sloop is afhankelijk van de eventuele aanwezigheid van beschermde diersoorten en de te nemen mitigerende maatregelen.

Saneringswerkzaamheden

In de bodem van de voormalige Rijkmanslocatie zijn in het verleden een aantal verontreinigingen aangetroffen. De onderzoeken zijn recentelijk geactualiseerd. Nadat een saneringsplan is opgesteld kunnen – vooruitlopend op de uiteindelijke inrichting – de verontreinigingen al worden verwijderd. Waar mogelijk wordt dit gecombineerd met het verwijderen van een verontreiniging onder het pakhuis.

Voordat we de gronden voor de nieuwbouw van de Lidl aan de Tukseweg kunnen overdragen, moet ook hier worden gesaneerd. Deze werkzaamheden worden gecombineerd met de sloop van de huidige supermarkt en het bouwrijp maken van de locatie.

Herinrichting Tukseweg

Onderdeel van de herontwikkeling van het Steenwijkerdiep is de herinrichting van de Tukseweg. Door de aankoop van Tukseweg 27 kan ter hoogte van de kruising met het Steenwijkerdiep een rotonde

worden aangelegd. Dit verbetert de doorstroming van het verkeer op de Tukseweg en maakt de toegang naar het parkeerterrein van de Lidl eenduidiger. Het aantal in- en uitritten op de Tukseweg wordt verminderd en dat heeft een positief effect op de veiligheid voor fietsers.

Op 22 april 2024 hebben we een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de diverse betrokken belangenverenigingen. Tijdens deze avond heeft verkeersadviesbureau Bono Traffics de uitkomsten van de integrale afweging van eerdere adviezen, ontwerpen en input vanuit vorige bijeenkomsten gepresenteerd. Op 24 april 2024 zijn deze uitkomsten ook getoond tijdens een inloopbijeenkomst voor de buurt. De komende maanden werken we dit uit tot een integraal plan. Daarbij wordt naast de inpassing van een rotonde ook een voorstel gedaan voor de inrichting van de overgang van de Kornputsingel en Woldpoort naar de Tukseweg.

Bestemmingsplan

In uw vergadering van 10 september 2024 ligt het bestemmingsplan Steenwijkerdiep ter vaststelling voor. Zoals gebruikelijk, wordt een bestemmingsplan na vaststelling opnieuw ter inzage gelegd en bestaat de mogelijkheid voor het instellen van beroep bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt – als geen beroep wordt ingesteld – een dag na afloop van de inzagetermijn in werking.

Kop Steenwijkerdiep

De afgelopen maanden hebben lokale aannemers gewerkt aan de nieuwe havenkop van het Steenwijkerdiep. De komende maanden wordt het metselwerk aangebracht, de banken geplaatst, de houten steigerdelen gemonteerd, het riool vervangen, straatwerk aangepakt en het groen aangeplant. Deze werkzaamheden zijn voor de aankomst van Sinterklaas in Steenwijk afgerond.

Balkengat

Met aanwonenden, stichting Waterrecreatie en de wijkvereniging zijn de ideeën voor de aanpak van de omgeving van het Balkengat besproken. De ideeën over camperplekken en de botenhelling worden verder uitgewerkt. Naast de aanpak van het gebied rondom het Balkengat wordt ook de beschoeiing vervangen.

Gouden Engel

De Raad van State heeft het beroep tegen het bestemmingsplan voor de bouw van 21 appartementen op de voormalige locatie van de Gouden Engel in februari 2024 ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan is daarmee onherroepelijk en de bouw kan doorgaan. Maar door de lange behandelperiode bij de Raad van State zijn de omstandigheden dusdanig gewijzigd dat Woonconcept de plannen (opnieuw) op haalbaarheid moet beoordelen en mogelijk moet aanpassen voordat een omgevingsvergunning kan worden ingediend.

Financiën

In de Perspectiefnota 2024 zijn aan de hand van de (voorlopige) ontwerpen en prognose de investeringen in kaart gebracht en inmiddels verwerkt in de begroting voor de komende jaren. Zodra we over definitieve inrichtingsplannen beschikken en de kosten voor de sloop, sanering en mitigerende maatregelen duidelijk zijn, kunnen de financiële consequenties in beeld worden gebracht en zullen we, indien nodig, een verzoek doen voor (aanvullend) krediet.

Consequenties voor de gemeente

Geen.

Communicatie

In april 2024 hebben we een nieuwsbrief over de herinrichting van het Steenwijkerdiep uitgegeven. In augustus zijn aanwonenden en diverse belangenverenigingen per brief geïnformeerd over de afsluitingen in verband met de sloopwerkzaamheden. Zodra er meer duidelijk is over de inrichting van de Tukseweg en de verbinding naar de binnenstad organiseren we weer een informatiebijeenkomst.

Vervolg

De komende periode worden diverse werkzaamheden uitgevoerd: sloop- en saneringswerkzaamheden, de afwerking van de havenkop van het Steenwijkerdiep, het verleggen van een deel van de Gedempte Turfhaven, het aanbrengen van verschillende mitigerende maatregelen en ecologische onderzoeken ter voorbereiding op de sloop van het voormalige Edah pand. Daarnaast wordt verder gewerkt aan de inrichtingstekeningen, zowel voor de inrichting van het (Gedempte) Steenwijkerdiep, de herinrichting van de Tukseweg, de verbinding naar de binnenstad en het gebied rondom het Balkengat.

Besluit

In te stemmen met de informatienota over de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van het Steenwijkerdiep.