

Politieke Markt

Vergadering van 8 februari 2022
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

Masterplan Steenwijk Zuidoost

Auteur

Henk Kloosterman

Overlegd met

Arjan Saadhoff en Rene Binnenmars

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Samenvatting

Het masterplan Steenwijk Zuidoost bevat de kaders voor de ontwikkeling van een nieuwe uitbreidingswijk Steenwijk Zuidoost en vormt de basis voor de verdere uitwerking van de drie deelgebieden in stedenbouwkundige plannen en vervolgens een bestemmingsplan / omgevingsplan. Het masterplan bevat de ambities om van Steenwijk Zuidoost de meest kimaatrobuuste, natuur inclusieve wijk van Steenwijk te maken. Daarbij is er aandacht voor klimaatadaptatie, het voorkomen van hittestress en natuurinclusiviteit.

Beschrijving

Inleiding

Voor u ligt het masterplan Steenwijk Zuidoost ter vaststelling. Dit masterplan bevat de kaders voor de ontwikkeling van een nieuwe uitbreidingswijk en vormt de basis voor de verdere uitwerking van de drie deelgebieden in stedenbouwkundige plannen en vervolgens een bestemmingsplan / omgevingsplan. Onze ambitie is om van Steenwijk Zuidoost de meest kimaatrobuuste, natuur inclusieve wijk van Steenwijk te maken. Daarbij is er aandacht voor klimaatadaptatie, het voorkomen van hittestress en natuurinclusiviteit. Met het vaststellen van het masterplan zet u de eerste stap in deze ontwikkeling die uiteindelijk leidt tot de vaststelling van een bestemmingsplan / omgevingsplan. In december 2018 heeft u een besluit genomen inzake de realisatie van sociale huurwoningen in de noordelijke kernen en Steenwijk. Eén van de locaties die daarbij werd aangewezen is Betap Crilux, eigendom van de Stichting Woonconcept en Roosdom Tijhuis. De opgave voor de bouw van sociale huurwoningen op deze locatie bedraagt 70 woningen.

Omdat de omvang van de locatie Betap Crilux een groter programma aankan is in oktober 2020 door Companen als onderdeel van de "Afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk" de ontwikkelrichting van Betap Crilux onderzocht. Daarbij is de kwantitatieve opgave, een mix van sociale huurwoningen en koopwoningen, ongeveer 215 woningen (in een verhouding 30/70) in een gevarieerd aanbod. Op dat moment was er nog sprake van een provinciale woningbouwstrategie die slechts beperkte ruimte bood voor dergelijke, althans voor Steenwijk, grootschalige ontwikkelingen.

Hoe anders is de huidige situatie ! De provinciale "beperkingen" qua aantallen toe te voegen woningen zijn verlaten en het adagium is "bouwen, bouwen, bouwen". In de door de provincie en gemeente opgestelde regionale woonagenda 2022 – 2025 zijn daartoe zgn. sleutelprojecten aangewezen. Deze projecten, waaronder Steenwijk Zuidoost, hebben een sleutelrol in de woningbouwproductie en integrale ruimtelijke ontwikkeling binnen de provincie Overijssel. Steenwijkerland heeft zich gecommitteerd aan een snelle uitvoering van de projecten (d.w.z. de inzet van voldoende capaciteit en maximale ambtelijke en bestuurlijke medewerking). De provincie

Overijssel faciliteert de gemeenten met een provinciaal aanjaagteam en flexpool. Steenwijkerland was daarbij de eerste gemeente die daartoe een aanvraag heeft ingediend en die ook is toegekend. De afgelopen periode is hard gewerkt aan het masterplan voor Steenwijk Zuidoost, het eerste tastbare resultaat van de versnellingsopgave.

Voorstel

Vaststelling van het masterplan Steenwijk Zuidoost.

Argumenten

De ontwikkeling van Betap Crilux kan niet los worden gezien van de directe omgeving, maar in een groter verband ook de stad Steenwijk. Naast Betap Crilux gaat het daarbij om de locaties Sportlust en het depot van Defensie. Tezamen vormen deze locaties Steenwijk Zuidoost. Uiteraard zijn er raakvlakken met het Kornputkwartier. Waar mogelijk worden verbindingen gelegd, maar de focus voor Steenwijk Zuidoost ligt in eerste instantie op de gefaseerde ontwikkeling van de drie deelgebieden. Uiteraard gaan de ontwikkelingen op het Kornputkwartier onverminderd door.

Voor een integrale ontwikkeling is het van belang dat meerdere elementen in ogenschouw worden genomen in een gestructureerde discussie met de verschillende gemeentelijke vakdisciplines met aandacht voor sociale (people), ecologische (planet) en economische duurzaamheid (profit). Daarvoor is gebruik gemaakt van de Omgevingswijzer, een online tool van Rijkswaterstaat.

Daarnaast is, met medewerking van de provincie Overijssel, een natuuratelier georganiseerd waarin specifiek aandacht is geschonken aan de mogelijkheden op het gebied van flora en fauna. Met de uitkomsten van het atelier wordt bij de ontwikkeling van het plan nog meer aandacht besteed aan het aspect natuurinclusiviteit.

Met de input van bovenstaande, aangevuld met (rand)voorwaarden vanuit de disciplines stedenbouw, RO, wonen, verkeer, groen, water en riolering is een masterplan opgesteld voor het plangebied Steenwijk Zuidoost. In het masterplan zijn de eerder genoemde deelgebieden in onderlinge samenhang met elkaar verbonden. Het masterplan vormt het brede kader, maar is zodanig van opzet dat de deelgebieden ook onafhankelijk zijn te ontwikkelen.

Het Masterplan Steenwijk Zuidoost

In het masterplan komen meerdere onderwerpen aan bod:

- Uitgangspunten: wat staat vast, waar moet bij de planvorming rekening worden gehouden. Daarbij gaat het onder andere over:
 1. Maaiveldhoogtes
 2. Landsschap, omgeving en historie
 3. Op welke plekken ontstaat wateroverlast
 4. Waar ontstaat hittestress en is geen verkoeling
 5. Beperkingen door hindercontouren
 6. Parkeernorm
- De structuren binnen het plangebied en de wijze waarop het plan wordt verbonden met het omliggende gebied
 1. Groen en water, wat is in het plangebied aanwezig en hoe wordt het ingepast in het ontwerp
 2. Routes voor het langzaam verkeer en hoe wordt het plangebied verbonden met de omliggende wijken
 3. Hoe wordt de wijk ontsloten voor het autoverkeer, de aansluiting op de Meppelerweg
 4. Bruggen en duikers
 5. Hoe is de verkeersveiligheid gewaarborgd
- De landschappelijke inpassing en natuurinclusiviteit
 1. Hoe wordt de groenstructuur in de wijk, hoe is de aansluiting en verbinding met het bestaande groen
 2. Welke maatregelen worden er genomen om hittestress te voorkomen
 3. Hoe wordt de natuurinclusiviteit toegepast
 4. Waar zijn de speel- en ontmoetingsplekken
- Water in het plangebied en de berging van water

1. Hoe wordt de waterstructuur in de nieuwe wijk
 2. Waar wordt het water opgevangen, hoe wordt het vastgehouden en vervolgens vertraagd afgevoerd
 3. Toepassen van wadi's en natuurlijke vriendelijke oevers. Niet alleen voor het water, maar ook voor de dieren
- Het programma:
 1. Hoeveel woningen kunnen er worden gebouwd
 2. Waar is ruimte voor bijzondere woonmilieus
 3. Hoe kan de wijk in fasen worden ontwikkeld, rekening houdend met de deelgebieden en beperkingen door milieucontouren

Door in het masterplan aandacht te schenken aan bovengenoemde aspecten ontstaat een robuust raamwerk van natuurlijke elementen met ruimte voor woonvelden.

Kanttekeningen en risico's

De totale opgave in Steenwijk Zuidoost is circa 500 woningen. Realisatie daarvan gebeurt in fasen waarbij in eerste instantie de focus ligt op de ontwikkeling van Betap Crilux. Vooralsnog volgt de ontwikkeling van Sportlust daarna en als laatste de ontwikkeling van het depot van Defensie. Tijdens de doorlooptijd van de ontwikkeling kunnen zich omstandigheden voordoen die tot aanpassing van de plannen en gehanteerde uitgangspunten leiden.

Het Logistiek Centrum van Defensie zal in de toekomst worden verplaatst naar een nog nieuw te bouwen Logistiek Centrum in Soesterberg. Zolang het gebouw in functie is, is er sprake van een milieucirkel waarmee rekening dient te worden gehouden. Voor de ontwikkeling van Betap Crilux betekent dit dat delen (nog) niet kunnen worden gerealiseerd. Hierover maken we nadere afspraken met het Rijksvastgoedbedrijf en Defensie.

De ambities voor Steenwijk Zuidoost op het gebied van klimaatrobustheid en natuurinclusiviteit zijn groot. Dit kan tot spanningen leiden met andere elementen in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk: de bouw van woningen, de noodzaak parkeerplaatsen aan te leggen, de aanleg van wegen en voetpaden, toename van verkeersbewegingen. Er zal daarom altijd sprake moeten zijn van keuzes. Streven daarbij is het vinden van een optimum, maar dat is niet altijd eenvoudig. De keus voor het ene aspect leidt mogelijk tot het minder of niet realiseren van een ander aspect.

Het masterplan is een plan op hoofdlijnen waarin ambities zijn geschetst. Het schept kaders en richting op de diverse onderdelen van de ontwikkeling. Voor ieder deelgebied wordt dit verder en gedetailleerder uitgewerkt in een stedenbouwkundige plan. Daarnaast wordt ook een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het BKP dient als basis voor de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen en inrichting van het openbaar gebied. Het Stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de verbeelding van het bestemmingsplan. Het BKP vormt een integraal onderdeel van het bestemmingsplan.

Voor de ontsluitingsstructuur van Steenwijk Zuidoost wordt overwogen om voor auto's een verkeerskundige knip te maken op de Meppelerweg en is bedoeld om het doorgaand verkeer tussen het centrum en de snelweg via de Schansweg te sturen. In een nader verkeerskundig onderzoek wordt onderzocht wat de effecten zijn van deze ingreep.

Het watersysteem bestaat uit een watergang in combinatie met wadi's waarin het water wordt vastgehouden en vertraagd afgevoerd. Voor de wadi- en waterstructuur zal in de volgende fase (stedenbouwkundig plan) een watertoets moeten worden uitgevoerd. Daarbij is het mogelijk dat de dimensionering van het watersysteem moet aangepast en het ruimtebeslag veranderd.

Het masterplan Steenwijk Zuidoost is een beleidsdocument waarin de kaders voor de toekomstige ontwikkeling van Zuidoost is vastgelegd. Tegen de vaststelling van het masterplan door de raad kan geen bezwaar en beroep worden ingediend. De formele rechtsgang staat open tegen het bestemmingsplan / omgevingsplan.

Duurzaamheid en social return

Onze ambitie is om van Steenwijk Zuidoost de meest klimaatrobuste, natuur inclusieve wijk van Steenwijk te maken. Daarbij is er aandacht voor klimaatadaptatie, het voorkomen van hittestress, natuurinclusiviteit.

Financiële toelichting

De ontwikkeling van de eerste twee fasen van Steenwijk Zuidoost zijn particuliere ontwikkelingen. De gemeente stelt kaders, voorwaarden en faciliteert. Het openbaar gebied zal te zijner tijd worden overgedragen aan de gemeente.

Ten aanzien van het kostenverhaal wordt een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partijen gesloten. Hierin worden ook afspraken gemaakt over een vergoeding voor de ambtelijke inzet.

De kosten van het opstellen van het masterplan zijn voor rekening van de gemeente

Vanwege de status als sleutelproject is aanspraak gemaakt op inzet van externe expertise vanuit het provinciale aanjaagteam. Hieraan waren voor de gemeente geen kosten verbonden.

Uitvoering en planning

Nadat het masterplan door uw raad is vastgesteld kan voor de deelgebieden, in eerste instantie Betap Crilux, wordt in opdracht van Stichting Woonconcept en Roosdom Tijhuis een stedenbouwkundig plan opgesteld. Tegelijkertijd wordt ook een beeldkwaliteitsplan voor dit deelgebied opgesteld. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de verbeelding van het bestemmingsplan.

In verband met de gewenste versnelling zijn de voorbereidingen voor het opstellen van het bestemmingsplan inmiddels gestart. De planning is dat we het ontwerpbestemmingsplan in mei 2022 in procedure kunnen brengen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet ons bieden om de doorlooptijd te verkorten.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

het Masterplan Steenwijk Zuidoost vast te stellen.