

Politieke Markt

Vergadering van 10 juni 2025

Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Steenwijk Zuid Oost (fase 1)

Auteur

Marja van den Broek

Overlegd met

Henk Kloosterman, René Binnenmars, Alen Basic, Marieke Braad, Lianda Vis

Portefeuillehouder

Melvin Smit

Samenvatting

Het bestemmingsplan voor Steenwijk Zuid Oost (fase 1) kan gewijzigd worden vastgesteld, wat de bouw van maximaal 240 woningen binnen het plangebied mogelijk maakt. Tegen het ontwerp zijn drie zienswijzen ingediend, waarna gesprekken met de indieners hebben plaatsgevonden. De zienswijzen hebben betrekking op de grondwal die in het gebied ligt, de bedrijfsvoering van het Logistiek Centrum van Defensie, en de bedrijfsvoering van een onderneming aan de Meppelerweg. Om aan hun bezwaren tegemoet te komen, is het plan op enkele punten aangepast. Daarnaast is er een saneringsplan voor het gebied opgesteld en is er een subsidie aangevraagd en verkregen, waardoor het plan economisch uitvoerbaar is. Tot slot is er met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten.

Beschrijving

Inleiding

Aan de zuidoostkant van Steenwijk, gelegen tussen de bestaande woonwijk de Gagels, de Meppelerweg en het Kornputkwartier, worden woningplannen ontwikkeld voor de uitbreiding van Steenwijk. Voor het totale plangebied van Steenwijk - Zuidoost is een masterplan opgesteld. Het totale plangebied bestaat uit drie afzonderlijke deelgebieden: het westelijke deelgebied is 'Sportlust', het voormalige sportterrein, het middelste deelgebied is 'Betap Crilux', het voormalige fabrieksterrein en het oostelijk deelgebied is het 'Logistiek Centrum Steenwijk van het Ministerie van Defensie'. Voorliggend plan heeft betrekking op het deelgebied 'Betap Crilux', de eerste fase van het plangebied Steenwijk - Zuidoost.



Het plan maakt maximaal 240 woningen mogelijk, waarvan 70 sociale huurwoningen. Het gaat hier om een woonwijk voor verschillende doelgroepen en verschillende woningbouwtypes. Een gedeelte van de woningen wordt ontwikkeld door een woningbouwcorporatie en zal aan de voorraad sociale huurwoningen worden toegevoegd. De overige woningen worden door een ontwikkelaar gerealiseerd. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen en natuurinclusieve inrichting van het gebied. Dit gebeurt op alle niveaus en kan ook als inspiratie dienen voor toekomstige bewoners en overige ontwikkelingen. Zo wordt het water zolang mogelijk in het plangebied vastgehouden door het aanleggen van Wadi's en worden bij woningen broedvoorzieningen voor vogels aangebracht.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 13 december 2023 t/m 23 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen tegen het plan ingediend. Met alle indieners van de zienswijzen zijn één of meerdere gesprekken gevoerd. De zienswijzen zijn heel divers. De zienswijzen gaan in het kort over de grondwal die in het gebied aanwezig is, het belang van de activiteiten op de locatie van het Logistiek Centrum Steenwijk en de bedrijfsactiviteiten van een onderneming aan de Meppelerweg. Naar aanleiding van de zienswijzen en de gevoerde gesprekken worden een aantal aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan voorgesteld. De aanpassingen zijn aangegeven in de nota van wijzigingen.

Daarnaast is er in het plangebied een aanzienlijke bodemverontreiniging aanwezig. Naast het opstellen van een saneringsplan voor deze verontreiniging is er een subsidie gekregen voor het aanpakken van deze verontreiniging. Het plan is hierdoor economisch uitvoerbaar en kan daarom worden vastgesteld.

Gewenst resultaat

De bouw van maximaal 240 woningen mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten van het masterplan vastgesteld.

In dit Masterplan zijn uitgangspunten vastgesteld die ervoor moeten zorgen dat het een duurzame, klimaat adaptieve en natuurinclusieve woonwijk wordt. Met de vaststelling van de uitgangspunten zoals die zijn verwoord in Hoofdstuk 8 van het masterplan is deze ambitie geborgd. Deze ambitie is verder vastgelegd in dit bestemmingsplan en het bij behorende beeldkwaliteitsplan.

1.2. De ontwikkeling past in de woonagenda Steenwijkerland 2022-2026.

Er wordt een mix van woningen gebouwd. Sociale huur en koopwoningen in verschillende prijsklassen.

1.3 Het voormalige terrein van de tapijtfabriek Betap/Crilux is het eerste deelgebied dat in ontwikkeling gebracht wordt, als onderdeel van het sleutelproject Steenwijk Zuidoost.

Uit nader bodemonderzoek blijkt dat in het gebied bodemverontreiniging aanwezig is. Er zal daarom een bodemsanering moeten plaatsvinden. Er is een saneringsplan opgesteld en er is subsidie aangevraagd en toegewezen. Dit zorgt ervoor dat het plan economisch uitvoerbaar is.

4.1 De grondexploitatie is anderszins verzekerd, namelijk door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Vanwege de integraliteit van het plan is geprobeerd de omliggende deelgebieden bij de ontwikkeling te betrekken. Hierover is (nog) geen overeenstemming bereikt.

1.2 De gemeente verkent samen met de ontwikkelaar de haalbaarheid van een school in het plangebied. Hierover zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid en social return

De inrichting van het plangebied zal natuur inclusief zijn. Biodiversiteit, water in het gebied vasthouden en het gebruik van inheemse beplanting zijn uitgangspunten voor het inrichten van de openbare ruimte.

Financiële toelichting

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers afgesloten waarin het kostenverhaal en de verrekening van de plankosten is geregeld.

Communicatie en participatie

Er zijn diverse inloopavonden geweest over de ontwikkeling van het plangebied. Met inwoners waarvan het perceel direct aan het plangebied grenst, zijn ook individuele gesprekken gevoerd. Tegen het plan zijn drie zienswijzen ingediend. Met de indieners van de zienswijzen zijn (diverse) gesprekken gevoerd. Het plan is door de gesprekken op een aantal punten aangepast.

Na vaststelling zal het bestemmingsplan op de gebruikelijke manier worden gepubliceerd. Na publicatie kan één ieder beroep tegen het plan indienen bij de Raad van State.

Uitvoering en planning

Planning is om in januari 2026 te starten met het uitvoeren van de bodemsanering. Eind 2026 zou dan gestart kunnen worden met de eerste fase van de woningbouw. Wanneer er beroep tegen dit bestemmingsplan wordt ingediend bij de Raad van State dan bestaat de kans dat de planning moet worden aangepast.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Steenwijk - Zuid Oost, als vervat in GML-bestand NL.IMRO.1708.STWZuidOostfase1BP-ON01, met bij behorende toelichting, regels en bijlagen met inachtneming van de nota van wijzigingen, gewijzigd vast te stellen

2. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan Steenwijk Zuid Oost vast te stellen.
3. Nota van wijzigingen Steenwijk - Zuid Oost vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan Steenwijk- Zuid Oost met bijbehorende stukken, ter inzage te leggen.

Externe bron

Via deze link is het ontwerpbestemmingsplan in te zien:

<https://Steenwijkerland.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO1708STWZuidOostfase1BP-ON01>

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=NL.IMRO.1708.STWZuidOostfase1BP-ON01>

<https://publiek.tercera-ro.nl/officieel/1708/NL.IMRO.1708.STWZuidOostfase1BP-ON01>