

## **Reactienota Steenwijk Oost**

### *Inleiding*

In de periode van 22 januari t/m 5 februari zijn inwoners in de gelegenheid gesteld te reageren op de eerste verkenningen van het bureau DtnP over de gebiedsvisie Steenwijk Oost. Deze reactienota gaat in op de vele reacties en geuite zorgen die zijn binnengekomen tijdens en na de informatiebijeenkomst op 22 januari.

Voorafgaand aan deze inspraakperiode zijn de verkenningen van het bureau DtnP gedeeld en besproken met de private eigenaren in het gebied (locatie voormalige Rabobank, Avanty en Ford Greve). Dit gesprek verliep in goede sfeer en partijen hebben tot de bereidheid uitgesproken, waar mogelijk gezamenlijk op te trekken. Ook is met Stichting Steenwijk Vestingstad gesproken, die op basis van deze verkenning een schriftelijke reactie heeft ingediend. Met name is de zorg uitgesproken over het behoud van parkeerplaatsen voor het centrum bij de mogelijke uitvoering van de diverse plannen.

### *Waarom een gebiedsvisie Steenwijk Oost*

De gemeente Steenwijkerland heeft het bureau DtnP opdracht verstrekt voor het opstellen van een gebiedsvisie voor Steenwijk Oost. Er doen zich in dit gebied een aantal ontwikkelingen voor, die zich in verschillende fasen bevinden (initiërende t/m uitvoerend) en die verschillende initiatiefnemers kennen (publiek en privaat). Deze vraagstukken hebben impact op de omgeving en de leefbaarheid. Een integrale afstemming tussen de diverse initiatieven en ontwikkelingen en op de omgeving ontbreekt. Het samenbrengen van deze ontwikkelingen en de individuele belangen is een uitdaging. Daarom is een gebiedsvisie opgesteld, met als doel het integraal in beeld brengen van de (fysiek, ruimtelijke, maatschappelijke) ontwikkelingen en opgaven in het gebied Steenwijk Oost en deze te betrekken in een ruimtelijke visie, waarin de (on)mogelijkheden tot herontwikkeling (programmatisch, ruimtelijk) zijn weergegeven. Het eindbeeld vormt het (ruimtelijk) kader waarbinnen de gemeente de verschillende ontwikkelingen/initiatieven kan afwegen en op basis waarvan de diverse initiatieven kunnen nader kunnen worden beoordeeld.

### *Informatiebijeenkomst 22 januari 2024 en binnengekomen reacties*

Op 22 januari 2024 heeft het bureau DtnP haar eerste verkenningen gepresenteerd aan de bewoners in het plangebied. Een drukbezochte bijeenkomst in de Buze. Na een presentatie zijn de inwoners in de gelegenheid gesteld te reageren op de verkenning en vragen te stellen. Aanwezig zijn verzocht om reactieformulieren in te vullen. Het formulier was op de informatieavond beschikbaar, tevens is het formulier en de presentatie ook via de gemeentelijke website beschikbaar gesteld. In totaal zijn 28 reacties ontvangen. Daarnaast is een petitie ontvangen dat zich m.n. richt tegen de mogelijke komst van een supermarkt aan de Meppelerweg. Samengevat richten de binnengekomen reacties en geuite zorgen op 2 thema's:

- Mogelijke verplaatsing van de supermarkt van de Scholestraat naar de Meppelerweg (locatie "Ford Greve");
- Ontwikkeling woningbouw en consequenties voor de wijk;

Deze twee thema's in combinatie met de al ervaren overlast in de wijk van o.a. parkeren, de parkeerdruk in de smalle straatjes, maakt het een complex vraagstuk dat met zorg en aandacht voor de belangen opgepakt en uitgewerkt dient te worden. Onderstaand gaan we nader in op deze thema's. Een groot aantal van de aandachtspunten hebben ook een plek gekregen in de eindversie van de gebiedsvisie. We nemen de reacties en de uitgesproken zorg zeer serieus.

### *Verplaatsen supermarkt van de Scholestraat naar de Meppelerweg.*

Er kwamen veel reacties binnen over de mogelijke verplaatsing van de supermarkt van de Scholestraat naar de Meppelerweg. Bijna 50 inwoners uitten hun zorg over deze mogelijke verplaatsing. Tevens is er een petitie binnengekomen ondertekend door veel aanwonenden, die zich richt tegen de verplaatsing. En ondanks deze zorgen en weerstand over de verplaatsing was er ook wel begrip voor de problematiek bij de huidige supermarkt (m.n. de problemen met laden/lossen en het verkeer dat de binnenstad in gaat). De strekking van de reacties is als volgt:

- Overlast van de supermarkt en met name meer verkeersdrukte. Een supermarkt trekt veel bezoekers die veelal met de auto komen, dat leidt tot veel meer verkeer, drukte en overlast in het gebied;
- Meer geluidsoverlast vanwege de supermarkt en onveilige situaties op bestaande wegenstructuur (m.n. kruising Meppelerweg De Heuvel). Belangrijke route voor scholieren. Het laden en lossen en de toename van verkeer, leidt tot een verslechtering van de verkeersveiligheid;
- De parkeerdruk zal toenemen en dat in een gebied waar al te weinig parkeerplaatsen zijn;
- Het perceel aan de Meppelerweg is niet groot genoeg voor het vestigen van een supermarkt;
- Vestiging van een supermarkt tast het historisch aanzicht van de Meppelerweg aan. De weg kenmerkt zich door een aantal mooi historische villa's. Tijdens de bijeenkomst werd gepleit voor het terugbouwen van de villa Zonnehoek;
- Door de vestiging van een supermarkt worden de woningen minder waard;
- Meer uitstoot van CO2 en fijnstof;
- Voorgesteld wordt om de supermarkt te verplaatsen naar Steenwijk Zuidoost

De gemeente heeft de vraag gesteld gekregen of en zo ja onder welke condities een verplaatsing van de supermarkt naar de Meppelerweg mogelijk is. Het delen van de verkenning van het bureau DtnP zien wij dan als eerste stap in dit proces. De ontwikkelingen zijn hierbij getoetst aan bestaand beleid. De gebiedsvisie biedt een vertrekpunt/kader voor de uitwerking van de diverse ontwikkelingen en initiatieven. Het vaststellen van de visie zegt daarbij nog niets over de haalbaarheid van het initiatief, enkel de mogelijkheid wordt hiermee aangetoond. De ruimtelijke procedure is bij de beoordeling van een daadwerkelijke aanvraag van de supermarkt leidend.

De parkeerdruk in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen is een belangrijk zorgpunt. Gewaakt moet worden dat de parkeerdruk in de buurt gaat toenemen. Door de realisatie van woningen op de locatie Eekeringe en de huidige supermarkt ontstaat er een behoefte aan parkeerplaatsen. Het uitvoeren van een gedegen verkeersonderzoek is van groot belang voor dit plangebied. Uit dit onderzoek zal blijken hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden om aan de parkeerbehoefte, conform de Nota Parkeernormen, te voldoen. Vanuit de verschillende activiteiten in het plangebied wordt er een prognose gedaan voor het aantal verkeersbewegingen dat zal ontstaan door deze ontwikkelingen. Er kan dan beoordeeld worden in hoeverre er een stijging is van de verkeersintensiteit en of er infrastructurele aanpassingen noodzakelijk zijn. Het aantal benodigde parkeerplaatsen zal binnen het plangebied moeten worden gerealiseerd.

Wij herkennen ons zeker ook in de zorgen m.b.t. de ontsluiting van het gebied. Bij een mogelijke komst van de supermarkt zal het parkeerterrein ontsloten worden via De Heuvel of de Meppelerweg en in geen geval via de Prins Bernhardstraat. Dit geldt ook voor de bevoorrading. Het mag niet leiden tot onveilige verkeerssituaties voor andere weggebruikers. M.n. het vrachtverkeer is vooralsnog een uitdaging dat een goede verkeerveilige uitwerking behoeft.

Voor de Meppelerweg en de beoogde locatie van de supermarkt is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen: Waarde - Cultuurhistorie Meppelerweg. Nieuwe ontwikkelingen moeten aan deze waarde voldoen of het college moet de bevoegdheid van afwijken van dit onderdeel gebruiken.

Of de omliggende woningen door nieuwvesting van een supermarkt minder waard worden, moet blijken uit een advies van een onafhankelijk deskundige op het gebied van nadeelcompensatie. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden een verzoek tot nadeelcompensatie indienen bij de gemeente. Het is op voorhand niet te zeggen of er sprake is van waardevermindering van omliggende eigendommen.

In het kader van het opstellen van een omgevingsplan voor het mogelijk realiseren van een supermarkt dient onderzoek worden gedaan naar de luchtkwaliteit. Op voorhand is niet te zeggen of er in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

De locatie Ford Greve is in beeld gekomen na het verzoek van de eigenaar van deze locatie om mee te werken aan de verplaatsing van de supermarkt. Dit verzoek dienen wij goed af te wegen, zodat er in de toekomstige situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening en op de huidige situatie aan de Scholestraat sprake is van een goed woon-leefklimaat voor toekomstige bewoners. Nader onderzoek zal dat uitwijzen. Ons voorstel om de supermarkt te verplaatsen naar Steenwijk Zuid-Oost werd door de initiatiefnemer niet als voorkeurslocatie gezien. Een solitaire supermarkt op een relatief grote afstand tot de binnenstad en de overige voorzieningen is niet in beeld bij ontwikkelaar.

#### *Realiseren woningbouw op de locatie Eekeringe*

Samengevat gaat het om de volgende reacties. Gevreesd wordt voor meer parkeerdruk door de toevoeging van meer woningen in het gebied. Er wordt een oproep gedaan om geen grote, hoge gebouwen neer te zetten. Dit past niet bij de schaal van de Oostwijkstraat en leidt tot minder lichtinval en inkijk/aantasting privacy bij de bestaande huizen. Gepleit wordt om de school om te vormen tot appartementen. Voorgesteld wordt om het woonprogramma af te schalen, naar bijvoorbeeld maximaal 3 woonlagen en het toevoegen van patiowoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Tevens doet men een oproep voor meer groen/schaduw. Getwijfeld wordt of het inrichten van gezamenlijke ruimten gaat werken in Steenwijk.

In de visie zijn deze aandachtspunten meegenomen bij de verdere uitwerking. Zo zal bij een goede opbouw van bouwhoogte rekening worden gehouden met de bezonning en is er aandacht voor de parkeerbalans.

#### *Resumerend*

Wij zijn u erkentelijk voor uw bijdrage en waarderen uw betrokkenheid. Wij hebben een integrale afweging te maken voor dit gebied en de effecten die het heeft op het functioneren en de leefbaarheid van dit gebied in relatie tot de binnenstad. Wij zien het delen van de denkbeelden uit de presentatie van 22 januari en de binnengekomen reacties en de geuite zorg hierbij als eerste stap. Wij zullen u blijven betrekken bij de ontwikkelingen in dit gebied.