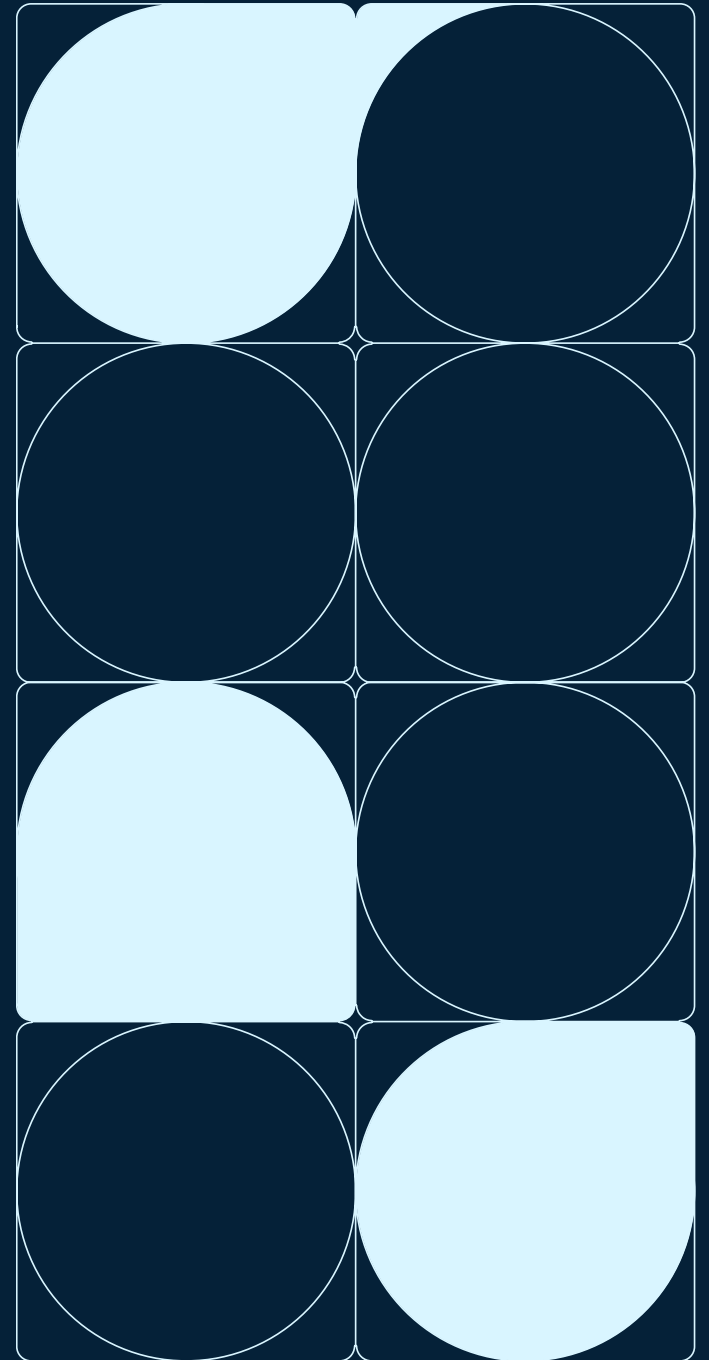


Ruimtescan Steenwijkerland: De Kamp

10 juni 2025 | Auteur: Lars Haverkort | Michiel van der Meer | Ellis
Brinkman | Ruimtewerk

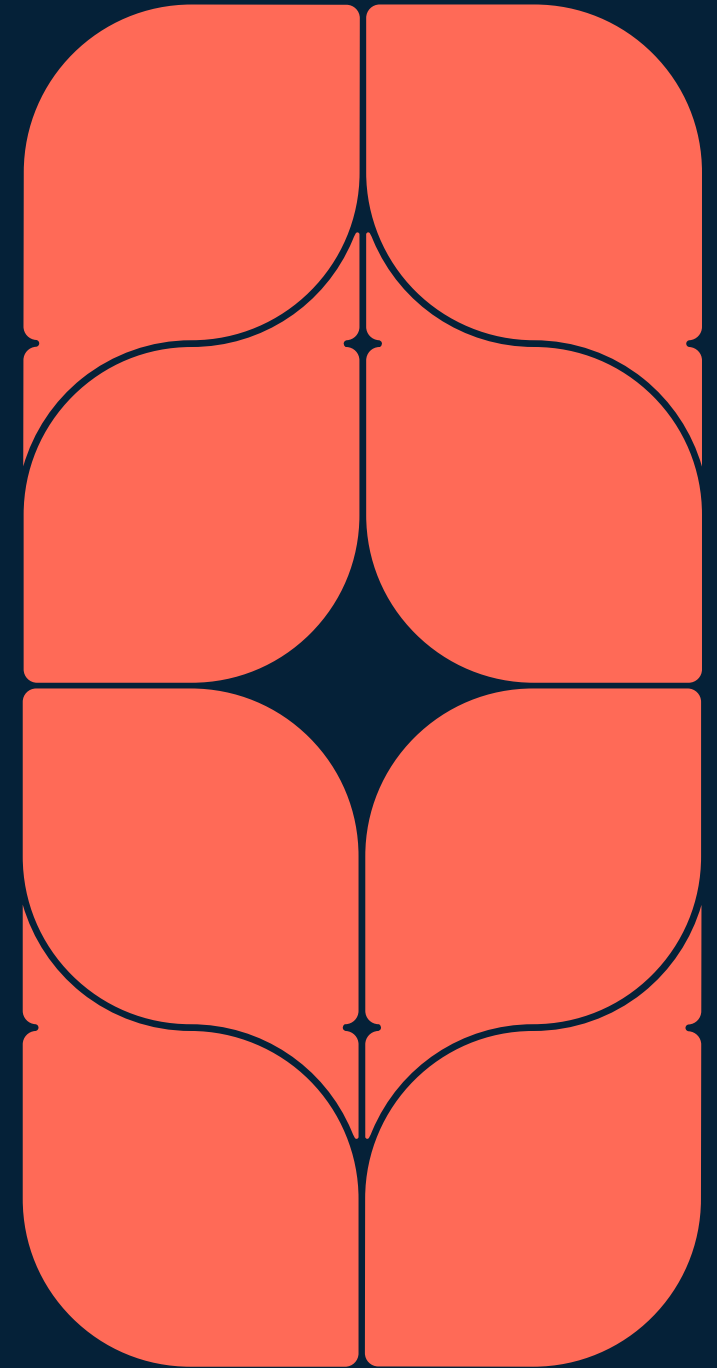


1 Inhoudsopgave

1	Vraagstelling, locatie & omgeving	3	3.1.3	Grondgebruik	21
1.1	Aanleiding	3	3.2	Geschiedenis	25
1.2	Beschrijving locatie en beoogde ontwikkeling	3	3.2.1	Archeologie	25
1.3	Leeswijzer	4	3.2.2	Cultuurhistorisch landschap	25
2	Toetsing beleid	7	3.3	Bodem & water	30
2.1	Gemeentelijk beleid	7	3.3.1	Bodemopbouw	30
2.1.1	Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle	7	3.3.2	Bodemkwaliteit	30
2.1.2	Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 t/m eind 2030	7	3.3.3	Waterhuishouding	31
2.1.3	Regionale woonzorgvisie 2024-2026 West-Overijssel	8	3.3.4	Wateroverlast	31
2.1.4	Woonagenda Steenwijkerland 2022- 2026	8	3.3.5	Niet gesprongen explosieven	32
2.1.5	Afwegingskader wonen en werken Steenwijk 2040	9	3.4	Natuur & landschap	37
2.1.6	Ambitiedocument, spoorzone Steenwijk 2040	9	3.4.1	Gebiedsbescherming	37
2.1.7	Toetsing ontwikkeling aan gemeentelijk beleid	9	3.4.2	Soortenbescherming	38
2.2	Provinciaal beleid	11	3.4.3	Houtopstanden	39
2.2.1	Omgevingsverordening provincie Overijssel	11	3.5	Woon- en leefklimaat	42
2.2.2	Overijsselse woonaanpak	11	3.5.1	Externe veiligheid	42
2.2.3	Omgevingsvisie Overijssel	11	3.5.2	Kabels en leidingen	42
2.2.4	Toetsing ontwikkeling aan provinciaal beleid	12	3.5.3	Bedrijven en milieuzonering	43
2.3	Waterschapsbeleid	15	3.5.4	Geluid	45
2.3.1	Waterschapsverordening	15	3.5.5	Verkeer en parkeren	46
2.3.2	Position paper Water en Bodem sturend	15	3.5.6	Luchtkwaliteit	47
2.3.3	Toetsing ontwikkeling aan waterschapsbeleid	15	3.5.7	Spuitzones	47
2.4	Rijksbeleid en uitspraken	18	3.5.8	Netcongestie	48
2.4.1	Wet versterking regie volkshuisvesting	18	52		
2.4.2	Nationale prestatieafspraken 2025-2035	18	4. Sterkte-zwakte analyse		57
3	Toetsing omgevingsaspecten	20	Bijlage 1 – Benodigde onderzoeken bij de ontwikkeling		0
3.1	Algemene gebiedsinformatie	20			
3.1.1	Hoogtekaart	20			
3.1.2	Grondeigendom en rechten	20			

Hoofdstuk 1

Vraagstelling, locatie &
omgeving



1 Vraagstelling, locatie & omgeving

1.1 Aanleiding

Er is een behoefte aan extra ruimte voor wonen en werken in- en rondom de stad Steenwijk, maar de ruimte is schaars. Er zijn verschillende locaties waar in potentie woningen of bedrijven gerealiseerd kunnen worden, maar een ontwikkeling voor woningbouw enerzijds gaat altijd ten koste van iets anders. Bij een inbreidingslocatie komt er meer druk op de bestaande infrastructuur en voorzieningen. Bij uitbreiding gaat het ten koste van openheid en het landschap. Met andere woorden: de perfecte locatie bestaat niet. Aan de keuze om ergens woningen te realiseren hangt dus altijd een tegenargument om het niet te doen.

Om die reden heeft de gemeente Steenwijkerland het 'afwegingskader wonen en werken Steenwijk 2040' opgesteld. In het afwegingskader wordt op basis van zes bouwstenen (zie hiernaast) een ontwikkelrichting voor de stad Steenwijk uiteengezet. Die ontwikkelrichting wordt vertaald naar een aantal concrete locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen. De gemeenteraad van Steenwijkerland



heeft het afwegingskader – en daarmee de locaties voor wonen en werken – op 26 november 2024 richtinggevend vastgesteld¹. Daarnaast is besloten om het afwegingskader en de nadere uitwerking ervan mee te nemen in het traject om te komen tot een visie op Steenwijk, als onderdeel van de omgevingsvisie voor Steenwijkerland.

In het kader van de nadere uitwerking is Ruimtewerk gevraagd om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar een aantal verschillende ontwikkellocaties uit het afwegingskader wonen en werken. Met de voorliggende Ruimtescan worden beleidstechnische-, ruimtelijke- en financiële aspecten globaal verkend. De verkenning resulteert in een SWOT met aspecten waarbij rekening gehouden moet worden met de besluitvorming over de ontwikkellocatie (Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats). De voorliggende Ruimtescan geldt voor de beoogde locatie voor woningbouw van De Kamp.

1.2 Beschrijving locatie en beoogde ontwikkeling

De ontwikkellocatie De Kamp is een uitbreidingslocatie aan de zuidzijde van Steenwijk. Het gebied heeft een oppervlakte van in totaal ongeveer 28 hectare. De locatie bevindt zich direct ten zuiden langs de rondweg om de stad (Schansweg) en ten noordoosten van de kern Zuidveen. Uit de Stadsvisie Steenwijk volgt dat er ongeveer 380 woningen gerealiseerd worden, met name grondgebonden woningen en een aanzienlijk deel appartementen. De woningbouw wordt gerealiseerd volgens het 30/40/30 principe; 30% sociale huurwoningen, 40% betaalbaar en 30% duur (vrije sector), in overeenstemming met de afspraken vanuit de Woondeal met provincie Overijssel. Binnen het

¹ 2024_RAAD_00068 De toekomst van wonen en werken in Steenwijk, 26 november 2024

plan is in aansluiting op het woningbehoefte onderzoek 2021- 2032 en conform de woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 en de woonzorgvisie West Overijssel 2024, ruimte voor verschillende doelgroepen, zoals bijvoorbeeld ouderen, gezinnen, starters, wonen met zorg en ondersteuning en een klein cluster woonwagens.

Door bureau BVR zijn schetsen gemaakt voor de invulling van de locatie. De gedachte is dat het plangebied voor de auto en fiets op 3 locaties wordt ontsloten aan de zijde van de Schansweg. Voor voetgangers zijn er 3 oversteekpunten. De zone direct langs de Schansweg – het laagste deel van het plangebied - moet een groen/blauwe invulling krijgen, waar met name ruimte is voor waterberging. Daarnaast is er veel ruimte voor groen op De Kamp. In het gedeelte bedoeld voor woningbouw is er een hoog ambitieniveau voor een groene invulling, maar daarnaast moet volgens BVR een groot deel van De Kamp ook onbebouwd blijven om de kwaliteit van het landschappelijk en cultuurhistorisch landschap te behouden. In plaats daarvan komt er een landschappelijke invulling voor extensief recreatief gebruik, bijvoorbeeld door een landschapspark of met moestuinen. Daarbij is er ook ruimte voor recreatieve fiets- en wandelroutes in alle windrichtingen.

1.3 Leeswijzer

De Ruimtescan is verdeeld in de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding voor de Ruimtescan en wordt de beoogde ontwikkeling waarvan de haalbaarheid wordt onderzocht beschreven.
- Hoofdstuk 2 bevat de toetsing van de beoogde ontwikkeling aan het beleid. Het beleid wordt met de verschillende schaalgroottes doorlopen waarbij het begint bij het gemeentelijk beleid, en langs het provinciaal- en waterschapsbeleid naar het rijksbeleid gaat.

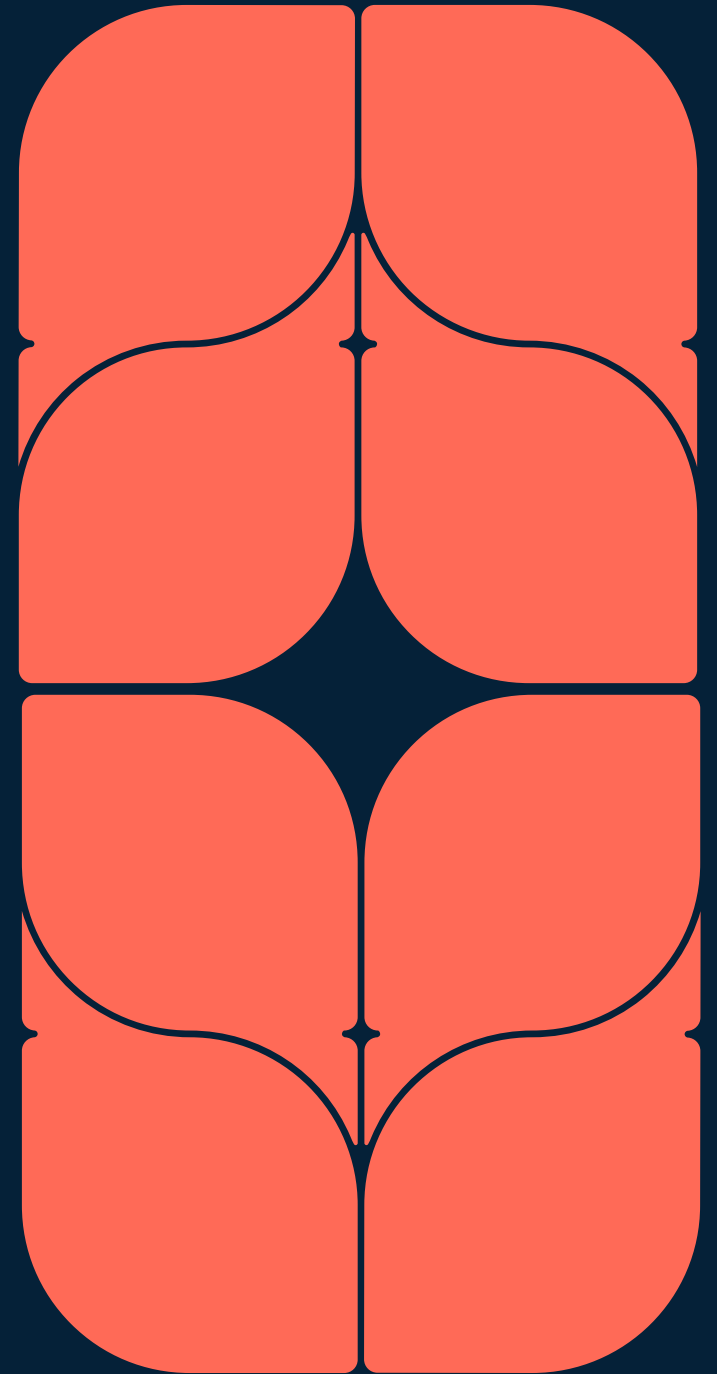
- In hoofdstuk 3 wordt algemene informatie over de locatie beschreven (bijv. grondeigendom en grondgebruik) en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan omgevingsaspecten die in het kader van ruimtelijke ordening van belang zijn zoals archeologie, cultuurhistorie, bodem- en wateraspecten, natuur en verschillende milieuaspecten.
- Hoofdstuk 4 bevat een sterkte-zwakte analyse op hoofdlijnen in relatie tot de haalbaarheid van de ontwikkeling, gerelateerd aan de zes bouwstenen uit het 'afwegingskader wonen en werken Steenwijk 2040'.

Tot slot wordt in bijlage een opsomming gegeven van benodigde/geadviseerde onderzoeken bij de ontwikkeling.



Hoofdstuk 2

Toetsing beleid



2 Toetsing beleid

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Verstedelijkingstrategie Regio Zwolle

De Regio Zwolle staat voor een grote uitdaging: hoe kan de regio op een duurzame en evenwichtige manier groeien, met respect voor natuur, infrastructuur en de leefbaarheid van haar inwoners? Aangewezen door het Rijk als NOVEX-gebied ligt de uitdaging om de opgaven voor woningbouw, economische concurrentie, mobiliteit en de klimaatverandering te verenigen in een integrale verstedelijkingsstrategie. Om invulling te geven aan de opgaven hebben 22 gemeenten, vier provincies, vier waterschappen samen met de ministeries BZK, IenW, EZK en Rijkswaterstaat gezamenlijk een verstedelijkingsstrategie ontwikkeld. Het document² vormt de basis voor afspraken tussen het Rijk en de regio over woningbouw, economische ontwikkeling en mobiliteit.

Ook de gemeente Steenwijkerland valt onder de regio Zwolle en is daarmee een partij in de verstedelijkingsstrategie. Uit deze strategie volgt voor de gemeente de volgende opgave:

- De realisatie van 1500 woningen na 2031
- Het toevoegen van 12 hectare lokaal bedrijventerrein + regionaal bedrijventerrein.

² Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle, Warme Harten in en Klimaat adaptieve Delta, 1 februari 2023.

2.1.2 Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 t/m eind 2030

In december 2022 heeft provincie Overijssel in samenwerking met de West-Overijsselse gemeenten de Woondeal 'Wonen met Kwaliteit' opgesteld. Hierin is vastgelegd welke bijdrage regio West-Overijssel in de periode tot en met eind 2030 levert aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw. Daarin is een minimale woningbouwopgave van 28.200 voor West-Overijssel tot en met 2030 opgenomen. Uit de actualisatie komt naar voren dat de regio als geheel goed op koers ligt met de huidige doelstellingen. Het Rijk heeft de provincie Overijssel gevraagd om minimaal 5.000 extra woningen te bouwen tot en met 2030. Deze extra opgave landt in Deventer, Hardenberg, Olst-Wijhe, Raalte en Staphorst.

In de Woondeal wordt het 30-40-30 principe gehanteerd. Dit refereert naar het uitgangspunt om 30% van de woningbouwopgave te realiseren in sociale huur (8.460 woningen, 40% in de middenhuur en betaalbare koop (11.280 woningen), en 30% in de vrije sector. Met name de opgave om 30% sociale huur te realiseren heeft een drukkend effect op het programma van de ontwikkellocaties De Kamp en Tuk.

Vanuit de Woondeal zijn regionale sleutelprojecten aangewezen in overeenstemming met de afspraken vanuit de Woontop. Dit zijn projecten met een grote impact op de verstedelijkingsopgave en voorzien in de lokale woningbehoefte. In totaal zijn er 50 sleutelprojecten aangewezen waarin wordt voorzien in 24.210 woningen. Er zijn drie sleutelprojecten vanuit Steenwijk opgenomen in de actualisatie³. Het gaat hier om Steenwijk-Zuidoost, Vollenhove (beide 240 woningen) en de Spoorzone voor de periode 2030-2035

³ 2025_B&W_00272 Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 t/m eind 2030, 15 april 2025.

(350 woningen). De woningbouw(opgave) die uit de visie Steenwijk voortkomt, is nog niet opgenomen, aangezien dit traject nog in ontwikkeling is.

2.1.3 Regionale woonzorgvisie 2024-2026 West-Overijssel

In 2026 moeten alle gemeenten en provincies in Nederland een woonzorgvisie hebben. Een regionale woonzorgvisie vormt voor gemeenten de basis om regionale en lokale afspraken te maken met woningcorporaties, verhuurders, zorgaanbieders en zorgkantoren over huisvesting, zorg en ondersteuning voor aandacht groepen en ouderen. In maart 2024 is de woonzorgvisie huisvesting ouderen van West-Overijssel ondertekend⁴. In de Regionale woonzorgvisie worden de volgende opgaven benoemd:

- Opgave 1: flexibele en duurzame nultredenwoningen. De focus ligt op het creëren van woningen die niet alleen levensloop-geschikt en veilig zijn, maar ook flexibel aanpasbaar om te voldoen aan veranderende behoeften.
- Opgave 2: meer tussenvoorzieningen. Gemeenten constateren een gebrek aan tussenvoorzieningen voor mensen die niet meer thuis kunnen wonen, maar nog niet terechtkunnen in het verpleeghuis.
- Opgave 3: ouderenwoningen in zorgzame gemeenschappen. Een geïntegreerde benadering van wonen, welzijn en zorg, waarbij geclusterde woningen een centrale rol spelen.
- Opgave 4: inzetten op doorstroming en doorstroming faciliteren.
- Opgave 5: dementievriendelijke wijken. Speciale wijken ontworpen op de behoeften en uitdagingen van mensen met dementie evenals ter bevordering van zelfstandigheid, veiligheid en welzijn.

⁴ Totstandkoming regionale woonzorgvisie West-Overijssel, 14 oktober 2024

Binnen het plangebied is desgewenst ruimte om invulling te geven aan deze opgaven. Dit is een onderwerp voor nadere uitwerking in de volgende fasen.

2.1.4 Woonagenda Steenwijkerland 2022- 2026

Los van de regionale opgave voor woningbouw geldt er ook een lokale woningbouwopgave. De gemeente Steenwijkerland staat de komende jaren voor een belangrijke uitdaging op het gebied van wonen. De vraag naar woningen blijft stijgen, zowel door de natuurlijke bevolkingsgroei als door de instroom van nieuwe inwoners. Tegelijkertijd zijn er grote opgaven op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Om deze uitdagingen in goede banen te leiden, heeft de gemeente de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 opgesteld. Dit beleidsdocument schetst de koers voor de woningmarkt in de komende jaren en biedt handvatten om een evenwichtige en toekomstbestendige woonomgeving te realiseren. Een van de kernpunten in de woonagenda is de bouw en uitbreiding van de woningvoorraad van zowel voor koop- als huurwoningen volgens het 30/40/30 principe (30% goedkoop, 40% middelduur, 30% duur/vrije sector). Uit de woonagenda volgt voor Steenwijk de opgave om tot het jaar 2031 in totaal 695 tot 945 woningen te realiseren. Elke 4 à 5 jaar vindt er een woningmarktonderzoek plaats voor een actueel beeld van de woningmarkt. Op dit moment wordt er opnieuw een woningmarktonderzoek uitgevoerd⁵.

De lokale vraag voor 695 tot 945 woningen is in bestaande (zachte) plancapaciteit opgenomen. Daarnaast is er vanuit de stadsvisie de ambitie voor 1500 woningen vanuit bovenregionale vraag.

⁵ Woonbeleid, 3 juni 2025

2.1.5 Afwegingskader wonen en werken Steenwijk 2040

De gemeente Steenwijkerland staat zoals hiervoor beschreven voor een grote opgave als het gaat om ruimte voor wonen en werken, dit terwijl geschikte ruimte voor ontwikkelingen in- en rondom de stad schaars is. Met het afwegingskader wonen en werken Steenwijk 2040 heeft de gemeente stads breed gekeken naar potentiële ontwikkellocaties en op basis van een afwegingskader (zes bouwstenen) voor- en nadelen van de verschillende locaties tegen elkaar afgewogen. Dit heeft geleid tot een ontwikkelrichting met ook concrete locaties voor woningbouw en bedrijventerrein (zie ook de visiekaart op de volgende pagina uit het afwegingskader).

Het afwegingskader is richtinggevend vastgesteld in de gemeenteraad van 26 november 2024. Het biedt een strategische basis voor toekomstige ontwikkelingen en vormt mede op basis van zes bouwstenen input voor de omgevingsvisie van Steenwijkerland.

2.1.6 Ambitiedocument, spoorzone Steenwijk 2040

De Spoorzone in Steenwijk is een gebied met enorme potentie. Gelegen op een strategische plek, speelt het station en de omliggende ruimte een cruciale rol in de bereikbaarheid en ontwikkeling van de stad en daarmee ook in de opgaven voor wonen en werken. Om deze potentie optimaal te benutten en Steenwijk klaar te maken voor de toekomst, heeft de gemeente een ambitiedocument opgesteld dat richting geeft aan de gebiedsontwikkeling tot 2040. Hierin staat hoe de Spoorzone kan uitgroeien tot een dynamische, duurzame en economisch sterke omgeving die naadloos aansluit op de wensen van bewoners, reizigers en ondernemers.

Vanuit het ontwikkelprincipe 'zuinig omgaan met de ruimte' is de spoorzone een belangrijke en logische ontwikkellocatie voor de stad. Om te voorzien in de lokale en regionale woningbouw zullen er naast de

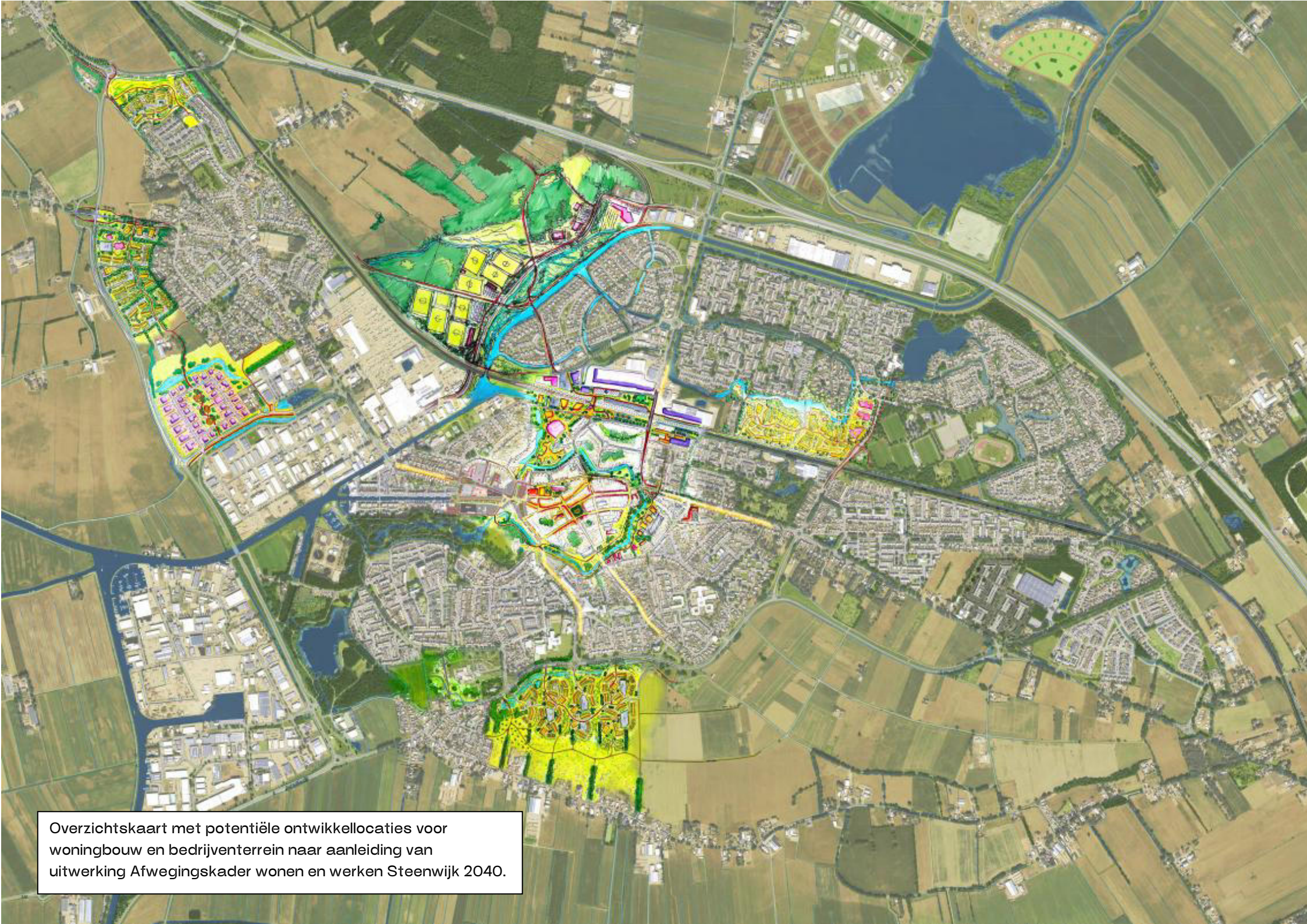
spoorzone ook nieuwe ontwikkellocaties, binnenstedelijk en buiten stedelijk, worden aangewezen. Een ambitie die is uitgesproken voor de spoorzone is dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de mobiliteitstransitie (minder auto, meer lopen, fietsen en OV) en dat daarom woningbouw op fiets- of loopafstand van het station wordt gerealiseerd.

2.1.7 Toetsing ontwikkeling aan gemeentelijk beleid

De locatie van De Kamp is in het afwegingskader wonen en werken Steenwijk 2040 benoemd als één van de beoogde ontwikkellocaties voor woningbouw. De ontwikkeling op De Kamp sluit goed aan op alle bouwstenen uit het afwegingskader wonen en werken Steenwijk 2040. De ligging van De Kamp ten opzichte van voorzieningen, nabij scholen, het centrum van Steenwijk en daarmee ook het station/OV, is één van de redenen dat de locatie in het afwegingskader goed scoort. Daarmee sluit het ook aan op de ambities voor de spoorzone.

De geschetste programmering van ongeveer 380 woningen draagt meer dan 25% bij aan de totale bovenregionale woningbouwambitie voor 1500 woningen.

De geschetste programmering van ongeveer 380 woningen draagt meer dan 25% bij aan de totale bovenregionale woningbouwambitie voor 1500 woningen. Er is ruimte voor inpassing van woningen voor diverse aandachtsgroepen. De locatie scoort hoog op alle bouwstenen uit het afwegingskader wonen en werken Steenwijk 2040 en op het versterken van de ambities Spoorzone door de nabije ligging.



Overzichtskaart met potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw en bedrijventerrein naar aanleiding van uitwerking Afwegingskader wonen en werken Steenwijk 2040.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsverordening provincie Overijssel

De omgevingsverordening van de provincie Overijssel bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Eén van de provinciale belangen die in het kader van woningbouw op De Kamp geraakt wordt is die van de ruimtelijke kwaliteit. In de verordening zijn hiervoor regels opgenomen. Hierin is vastgelegd dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een onderbouwing zit dat de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de uitspraken die de 'catalogus gebiedskenmerken' doet voor dat gebied. In deze catalogus worden vier lagen onderscheiden, namelijk de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving. Voor de locatie De Kamp wordt per laag beschreven:

Natuurlijke laag. De ambitie van de provincie is om het eigen karakter van afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én ervan af te versterken. *Als er ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan beter zichtbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.*

Agrarisch cultuurlandschap: essenlandschap. Het essenlandschap wordt gekenmerkt door een samenhangend systeem van essen, flanken, lagergelegen maten en bebouwing rond de es. *Als ontwikkelingen plaats vinden in het essen-landschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwings-structuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.*

Stedelijk gebied: informele trage netwerk. Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. Het is de ambitie om fiets- en wandelpaden op het niveau van de regio te integreren. Als ontwikkelingen plaatsvinden in dit gebied dan worden mogelijkheden voor het bijdragen aan lange afstands-, wandel- en fietsroutes benut.

Laag van de beleving: bakens in de tijd. Bakens in de tijd zijn relictten van diverse aard uit verschillende perioden van de geschiedenis van Overijssel. Denk aan historische wegen, landschappelijke ensembles, verkavelingsstructuren of monumenten. *De ambitie is om bij nieuwe ontwikkelingen de bakens in de tijd te inventariseren, te behouden, te benutten en te versterken.*

2.2.2 Overijsselse woonaanpak

Met de Overijsselse woonaanpak werken de provincie, het Rijk, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen samen om de vraag naar woningen te realiseren. Het doel is om tot 2030 binnen de provincie Overijssel 47.300 woningen toe te voegen. Het gaat hierbij om betaalbare koop en betaalbare (sociale) huur. *De vier speerpunten worden verwerkt bij woningbouw op de Kamp en zijn: (1) realisatie van de woningbouw, (2) een huis voor iedereen, (3) toekomstbestendige woningen en wijken en (4) leefbare dorpen en steden.*

2.2.3 Omgevingsvisie Overijssel

In juni 2024 is het concept van de provinciale Omgevingsvisie 'Overijssel voor en met elkaar!' vastgesteld. De visie is gevisualiseerd op kaart (zie volgende kaart in dit rapport). Het is de intentie dat deze visie in 2025 definitief wordt vastgesteld. De leidende principes hierin zijn:

- Duurzaam omgaan met onze ruimte en voorraden.
- Water en bodem sturend maken in onze ruimtelijke inrichting.
- Inzetten op krachtige DUS-regio's (Daily Urban System).
- Voortbouwen op onze bestaande sterke netwerken.

Duurzaam omgaan met onze ruimte en voorraden. De provincie pleit voor zuinig ruimtegebruik. Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderbouwd worden dat er een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling en moet er eerst onderzocht worden of er binnen het bebouwde gebied locaties benut kunnen worden, voordat uitbreiding plaatsvindt in de groene omgeving. Inbreiding gaat hierbij boven uitbreiding. Daarnaast wordt bij duurzaam omgaan met de ruimte gesproken over 'concentratie, nabijheid en (boven)regionale afstemming'. Dit houdt in dat ontwikkelingen zich zoveel mogelijk concentreren in en nabij de grote steden in de DUS-regio's en de andere bebouwde gebieden, bij voorkeur op locaties die goed ontsloten zijn voor openbaar vervoer.

Water en bodem sturend maken in onze ruimtelijke inrichting. Dit Leidende Principe houdt in dat het water- en bodemsysteem de basis vormt voor de (toekomstige) inrichting van de provincie Overijssel. In het omgevingsbeleid wordt gezocht naar oplossingen die zich goed verhouden tot het water- en bodemsysteem.

Inzetten op krachtige DUS-regio's.. Bij het versterken van de DUS-regio's zet de provincie de grote steden (Zwolle, Almelo, Hengelo, Enschede en Deventer) centraal als kloppend hart en motor van de regio. Hardenberg en Steenwijk hebben als streekcentrum in hun specifieke regio ook een centrale rol. In de steden komen werkgelegenheid, wonen en voorzieningen samen en is ruimte voor de (boven)regionale behoefte. De steden zijn de poort voor de verbinding met de rest van Nederland en daarbuiten. Zeker met het openbaar vervoer. Het gros van de opgave voor wonen en werken landt in deze

steden, hier is ruimte voor het opvangen van de (boven)regionale woonbehoefte en (boven)regionale bedrijvigheidsbehoefte.

Voortbouwen op onze bestaande sterke netwerken. De provincie wil bouwen op bestaande en sterke netwerken en dat nieuwe ontwikkelingen hierop aansluiten. Op verschillende gebieden is de provincie bedekt met een sterk netwerk. Of het nou gaat over mobiliteit, natuur, landbouw of sterke sociale structuren zoals Noaberschap, of de samenwerking die diepgeworteld zit in het midden- en kleinbedrijf (mkb). Vanuit dit principe wordt bijvoorbeeld ingezet op ontwikkelen van wonen en werken op goed (OV-) bereikbare plekken, boven het realiseren van grootschalige nieuwe infrastructuur.

2.2.4 Toetsing ontwikkeling aan provinciaal beleid

Met de Overijsselse woonaanpak zet de provincie stevig in op woningbouw. Woningbouw in het plangebied van De Kamp draagt hier direct aan bij.

In het (concept) van de provinciale omgevingsvisie zijn een aantal leidende principes benoemd waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst. Belangrijk is dat de provincie pleit voor inbreiding boven uitbreiding, maar daarnaast ook dat ontwikkelingen (zoals invulling geven aan de (boven)regionale behoefte voor woningen) zich zoveel mogelijk concentreren in en nabij de grote steden in de DUS-regio's, bij voorkeur op locaties die goed zijn ontsloten voor openbaar vervoer én waarbij water en bodem wordt gestuurd. Hier sluit het afwegingskader Wonen en Werken Steenwijk goed aan op het beleid van de provincie.

De Kamp ligt nabij het intercitystation wat de stap naar gebruik van openbaarvervoer verkleint en daarmee de beoogde ontwikkeling in de stationsomgeving versterkt.

Binnen Steenwijk is gezocht naar verschillende potentiële woningbouwlocaties. Een groot deel wordt binnen de bestaande kom gebouwd, maar om volledig invulling te geven aan de bovenregionale vraag naar woningbouw moet ook buiten de bestaande bebouwde kom worden gebouwd. De locatie De Kamp betreft een uitbreiding maar ligt dicht bij het centrum van Steenwijk (en daarmee het OV) en geniet door de hogere ligging vanuit het principe water- en bodemsturend de voorkeur.

Belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van de plannen voor woningbouw is dat rekening wordt gehouden met de gebiedskenmerken zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening van de provincie. De stuwwal, het essenlandschap, en bakens in de tijd kunnen met bijvoorbeeld wandelroutes met beschrijvingen over het gebied nog meer tot de verbeelding spreken en worden beleefd.

Visiekaart Overijssel voor elkaar

Gebiedstypen

Zandgronden

- met wateraanvoer
- zonder wateraanvoer
- Veenweide
- IJssel, Vecht en Delta

Energie

- Voorkeursgebied voor wind

Natuur

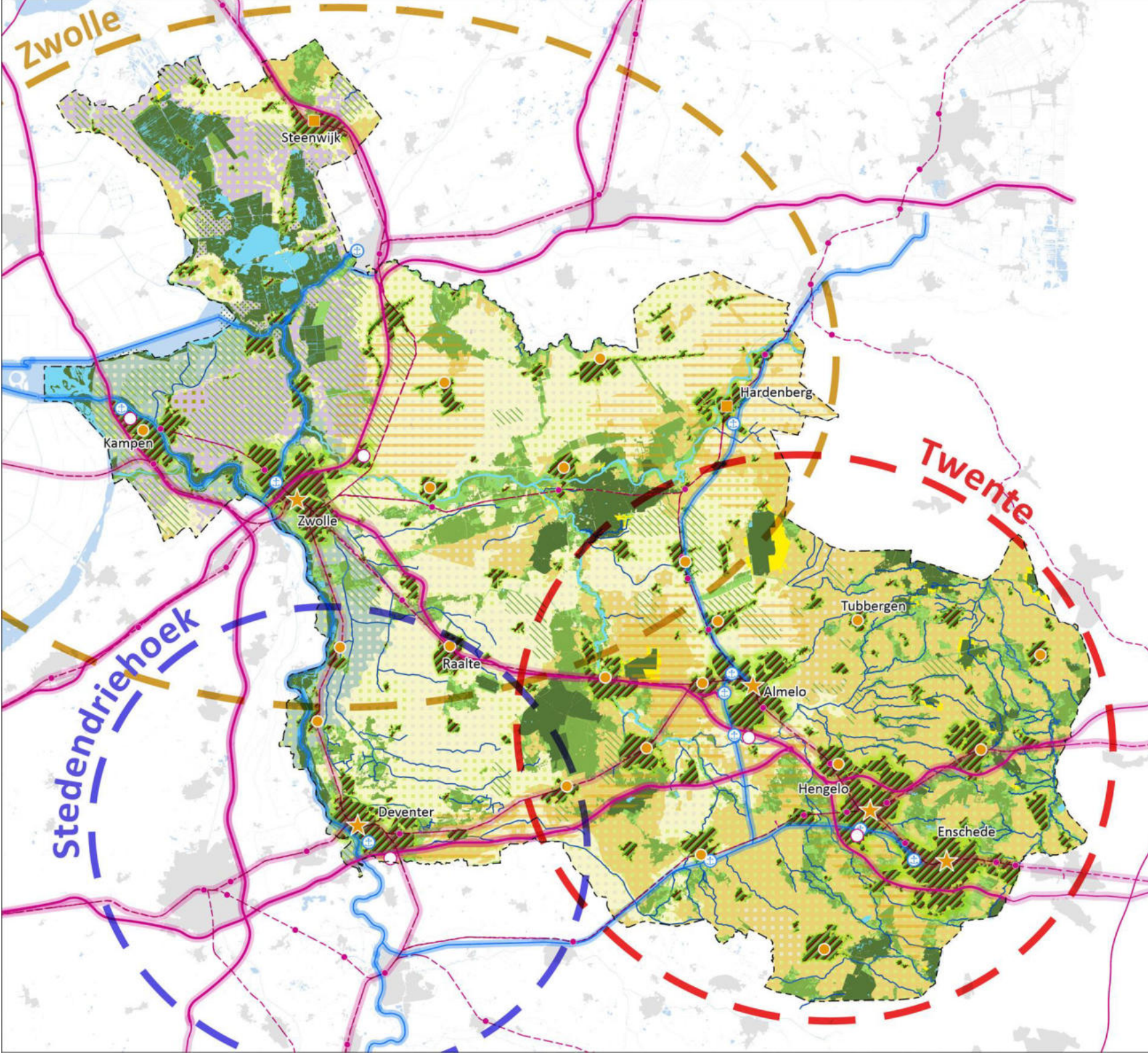
- Natura 2000
- Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied buiten NNN
- NNN - Bestaande natuur, land
- NNN - Bestaande natuur, water
- Uitwerkingsgebied ontwikkelopgave N2000
- Groenblauwe verbindingen
- Basiskwaliteit natuur op orde
- Leefgebied weidevogels

Landbouw

- met generieke opgaven en kansen
- met gebiedsspecifieke opgaven en kansen voor water, klimaat en natuur
- Glastuinbouw

Verstedelijking en mobiliteit

- Daily Urban System
- Grote stad (bovenregionale verstedelijking)
- Streekcentrum (regionale verstedelijking)
- Goed OV bereikbare kern (regionale verstedelijking)
- Verstedelijking in samenhang
- Kernrandzone
- Belangrijkste weg- en spoorcorridors
- Spoornetwerk met station
- Nationale vaarweg met beroepshaven
- Ruimte voor grootschalige bedrijvigheid



2.3 Waterschapsbeleid

2.3.1 Waterschapsverordening

De waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen haar beheergebied. De waterschapsverordening bevat regels voor waterkeringen, watergangen en grondwater die voor iedereen gelden. In het voorliggende geval gaat het om de waterschapsverordening van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Onderdeel van de waterschapsverordening zijn de leggers voor oppervlaktewateren (zie onderstaande afbeelding) en primaire waterkeringen (niet aanwezig en relevant voor woningbouw op De Kamp). Op de legger oppervlaktewateren zijn watergangen en kunstwerken opgenomen die voor het waterbeheer van primair (a-watergangen), secundair (b-watergangen) en tertiair (c-watergangen) belang zijn.

2.3.2 Position paper Water en Bodem sturend

Op 16 april 2024 heeft het algemeen bestuur van waterschap Drents Overijsselse Delta de 'position paper Water en Bodem sturend' vastgesteld. Met dit principe wordt verondersteld dat natuurlijke kenmerken met betrekking tot bodem en water centraal worden gesteld in ruimtelijke keuzes. Het doel is om waterbeheer toekomstbestendig en betaalbaar te houden. De position paper van het waterschap is vooral een strategisch document en daarin zijn geen concrete principes benoemd waaraan ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst. Om invulling te geven aan de ambitie om water en bodem sturend te laten zijn heeft het Ingenieursbureau Sweco vijf concrete ontwerpcriteria geformuleerd. Deze worden in deze

Ruimtescan gebruikt voor de toetsing. Het gaat om de volgende ontwerpprincipes:

- 1) **Niet afwentelen.** Het belangrijkste ontwerpprincipe is het voorkomen van afwenteling van negatieve effecten van ruimtelijke inrichting op het water en bodemsysteem: los eventuele negatieve effecten op binnen dezelfde ontwikkeling.
- 2) **Vergroot de sponswerking van het water- en bodemsysteem.** Dit principe gaat ervanuit dat wanneer ruimtelijke ontwikkelingen afgestemd worden op hoe water zich van nature gedraagt, hoe kleiner de inspanningen zullen zijn om het water duurzaam dienstbaar te laten zijn aan onze maatschappelijke behoeften.
- 3) **Houd rekening met extremen.** Dit principe schrijft voor om rekening te houden met extremen, zoals extreme regenval, die groter zijn dan de normen waaraan getoetst wordt.
- 4) **Een aanpasbare inrichting voor de lange termijn.** Dit principe schrijft voor een bepaalde mate van aanpasbaarheid te integreren in het ontwerp om te voorkomen dat de klimaatopgave voor de volgende generaties groter wordt door onvoldoende rekening te houden met lange termijneffecten (klimaatverandering, stijgende zeespiegel).
- 5) **Benut kansen voor systeemherstel.** Dit principe schrijft voor om bij ontwikkelingen te proberen om negatieve trends van verdroging door overmatig afvoeren of onttrekken van (grond)water, (grond)waterkwaliteitsverslechtering en bodemdaling te keren.

2.3.3 Toetsing ontwikkeling aan waterschapsbeleid

De voorkeur voor de woningbouwlocatie De Kamp sluit aan bij het beleid van het waterschap en de bouwsteen 'water en bodemsturend' één van de leidende afwegingscriteria is.

Het plangebied is gelegen op een stuwwal en daarmee op een hoogte in het landschap. De stuwwal kenmerkt zich door een leemhoudende ondergrond waarbij sprake is van verminderde doorlatendheid voor (regen)water. Water stroomt daarom natuurlijk gezien al af naar de laagten rondom de stuwwal, in dit geval met name naar het noordelijk deel van het plangebied (zie ook paragraaf over water in ruimtelijke verkenning). De laagten kenmerken zich door gronden waar water beter in de bodem infiltreert. Het water dat niet infiltreert wordt via sloten en een duiker van de gemeente afgevoerd naar een A-watergang van het waterschap.

Woningbouw op hoogte betekent dat regenwater natuurlijk afstroomt er geen grote inspanningen nodig zijn in het kader van waterbeheer (zoals bijvoorbeeld het toevoegen of aanpassen van gemalen). Het feit dat er woningbouw plaats zou vinden op De Kamp heeft in de basis een negatieve impact als het gaat om waterbeheer; meer verharding door daken en wegen betekent dat er minder regenwater in de bodem zal infiltreren (terwijl de bodem sowieso al minder goed infiltreert). Dat betekent een grotere kans op meer afvloeiing van water richting de laagtes in- en rondom het plangebied en daarmee naar watergangen van het waterschap. Er zullen dus maatregelen genomen moeten worden om negatieve effecten niet af te wentelen. In het schetsontwerp van BVR is rekening gehouden met afvloeiing naar de lageregelegen delen aan de noordzijde. Bij de nadere uitwerking (o.a. op basis van de watertoets) moet beoordeeld worden of dit voldoende is, of dat ook op andere plekken in het plangebied ruimte voor infiltratie of waterberging nodig is.

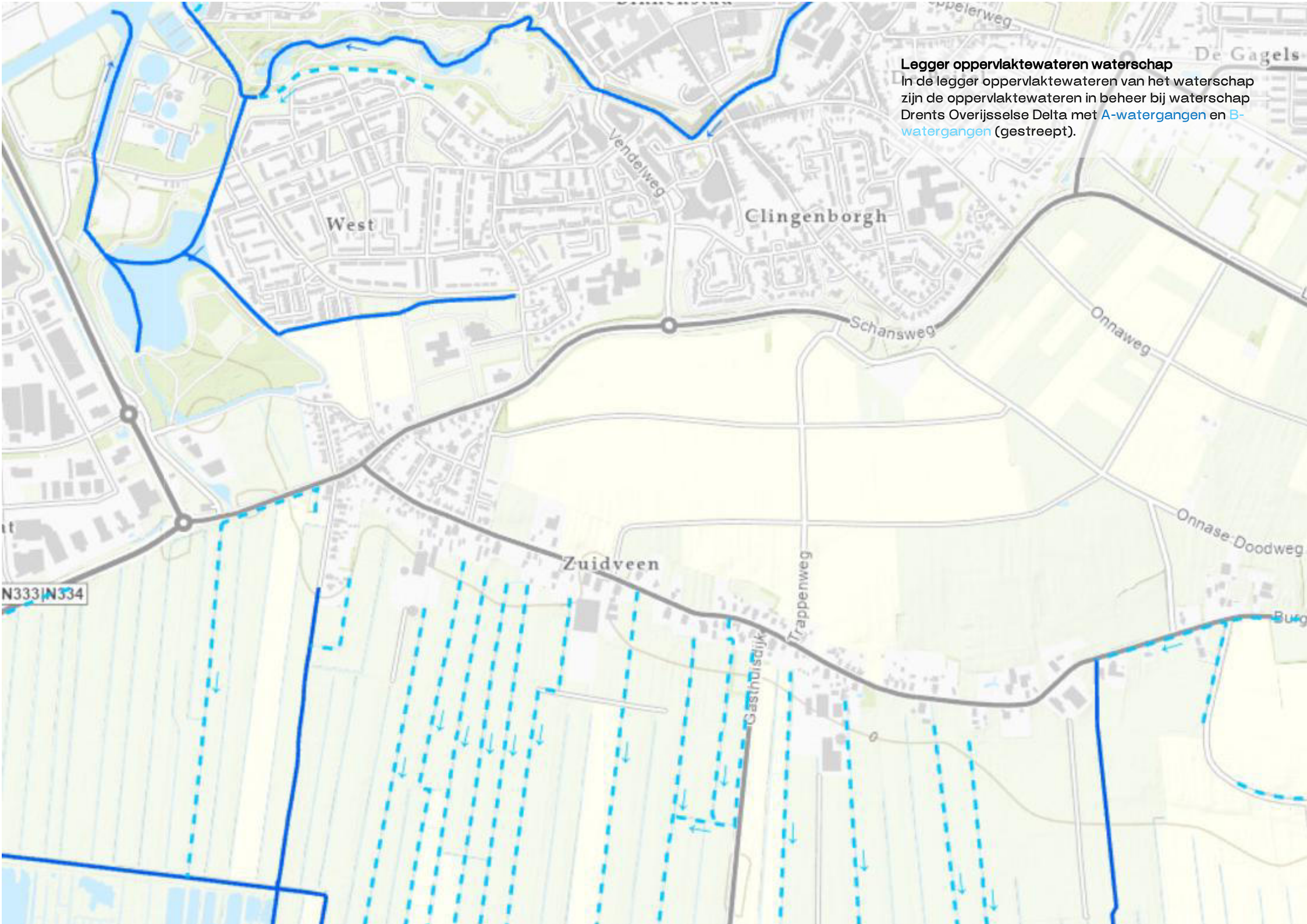
Daarnaast heeft het plangebied een directe geohydrologische relatie met de polder Zuidveen en indirect met Speciale Beschermingszone (SBZ) de Wieden en Habitatrichtlijngebied Wieden. Dit vraagt om een passende beoordeling met betrekking tot het effect op waterkwaliteit en kwantiteit van inzijging van hemelwater (zie 3.3 Bodem en water).

Afwenteling kan daarmee worden voorkomen. In afstemming met het waterschap zal bij een volgende stap in meer detail gekeken moeten worden naar het waterbeheer. Er wordt een inrichtingsplan opgesteld waar een waterbeheerplan onderdeel van is.

Met woningbouw op De Kamp wordt invulling gegeven aan het principe van water- en bodem sturend door situering van woningbouw op het hogere deel en afvloeiing van water naar het lager gelegen noordelijke deel. In het vervolgtraject vraagt de uitwerking nog wel nadere afstemming met het waterschap Drents Overijsselse Delta. Onderdeel van dit proces is in ieder geval een watertoets.

Legger oppervlaktewateren waterschap

In de legger oppervlaktewateren van het waterschap zijn de oppervlaktewateren in beheer bij waterschap Drents Overijsselse Delta met **A-watergangen** en **B-watergangen** (gestreept).



2.4 Rijksbeleid en uitspraken

2.4.1 Wet versterking regie volkshuisvesting

Het wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting' geeft overheden meer mogelijkheden om te sturen op de woningbouw: hoeveel woningen er komen, waar ze worden gebouwd en voor wie ze bedoeld zijn. Hiermee kunnen het Rijk, de provincies en gemeenten de regie op de volkshuisvesting en met name de woningbouwopgave weer naar zich toe trekken. Die opgave is fors: elk jaar moeten er 100.000 woningen bijkomen, waarvan twee derde in het betaalbare segment en 30% sociale huur. Deze doelstelling geldt op provinciaal en regionaal niveau en niet voor project- of op gemeenteniveau. Dit biedt lokaal ruimte voor maatwerk binnen de betaalbaarheidsverdeling.

Gemeenten met veel sociale huur in de huidige woningvoorraad (hoger dan het landelijke gemiddelde) kunnen met onderbouwing afwijken van het aandeel 30% sociale huur onder voorwaarde dat minstens 40% van de nieuwe woningen gericht zijn op middeninkomens⁶.

Het wetsvoorstel richt zich op vier pijlers, waaronder (1) regie op aantallen woningen en locaties, (2) realiseren van betaalbare woningen en evenredige verdelingen van de woningen, (3) kortere procedures en (4) gelijke kansen voor urgent woningzoekenden. In februari 2025 is een aangepaste wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting voorgelegd aan de Tweede Kamer⁷. Wijzigingen ten opzichte van het vorige voorstel hebben betrekking op:

- 2/3 van de nieuw te bouwen woningen in Nederland betaalbaar moet zijn voor mensen met een midden- en laag inkomen
- Hierin wordt expliciet geregeld dat per regio 30% van de nieuwbouw sociale huurwoningen moeten zijn.

⁶ Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 t/m eind 2030

- De 'ladder van duurzame verstedelijking voor woningbouw' is niet meer van toepassing in verband met het verkorten van de procedures voor bouwen buiten de bebouwde kom.

Het wetsvoorstel voorziet daarnaast in de verplichting voor gemeenten om een urgentieregeling op te nemen in een huisvestingsverordening. Hierdoor maken urgent woningzoekenden (jongeren uit de jeugdzorg of maatschappelijke opvang) meer kans op een passende woning. Hiervoor gaat het wetsvoorstel uit van een regionale samenwerking voor de verdeling van verplicht urgent woningzoekenden middels een verdeelafpraak onder gemeenten. Hier dient rekening mee te worden gehouden voor de programmering van De Kamp. De beoogde inwerkingtreding van de wet is 1 januari 2026.

2.4.2 Nationale prestatieafspraken 2025-2035

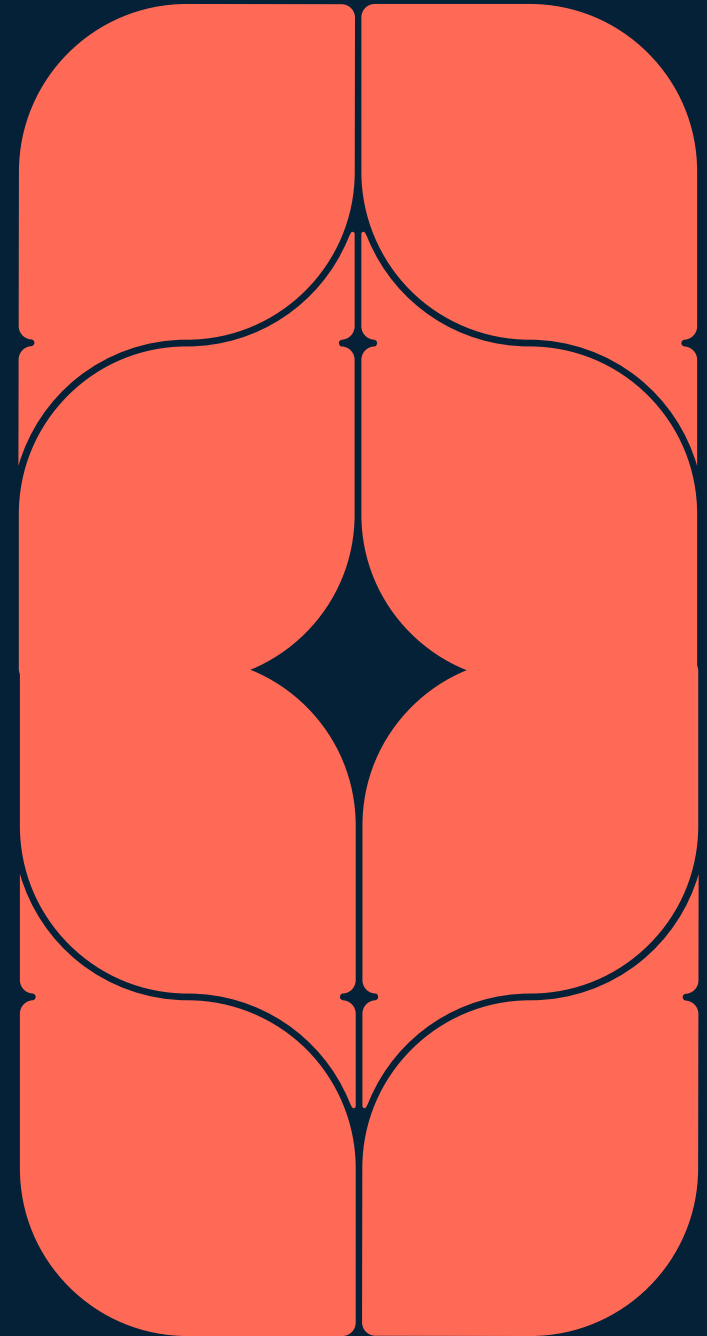
Aedes, VNG en de Rijksoverheid hebben in december 2025 de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 ondertekend (NPA). Daarin is afgesproken welk investeringen woningcorporaties de komende 10 jaar doen in nieuwbouw, onderhoud, isolatie en leefbaarheid. Onderdeel van de financiering is een gematigde huurstijging. In de voorjaarsnota is bevriezing van de huurprijzen voor sociale huurwoningen opgenomen. Daarmee vervalt de financiële ruimte voor woningcorporaties om te investeren in onder andere nieuwbouw van sociale huurwoningen vooral op de midden- en lange termijn. Met de val van het kabinet juni 2025 lijkt de huurbefriezing weer van de baan.

De investeringsruimte van woningcorporaties en daarmee de mogelijkheid om 30% sociale huurwoningen te realiseren op De Kamp staat onder druk.

⁷ Aangepast Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting naar Tweede Kamer gestuurd, 13 februari 2025.

Hoofdstuk 3

Toetsing omgevingsaspecten



3 Toetsing omgevingsaspecten

3.1 Algemene gebiedsinformatie

3.1.1 Hoogtekaart

Het plangebied van De Kamp kent vanwege de ligging op een stuwwal een groot hoogteverschil. Dat is gevisualiseerd in een hoogtekaart op basis van het Actuele Hoogtebestand Nederland (AHN) van Rijkswaterstaat. De noordwestrand van het gebied, langs de Schansweg, is de laagstgelegen plek van het plangebied. De hoogte van de bodem ligt ongeveer rond de 1,00 - 1,50 meter +NAP. Vanaf daar loopt de bodem van het plangebied in alle richtingen op. Richting het zuidoosten van het plangebied gaat de bodemhoogte naar ongeveer 6,00 meter +NAP.

Het hoogteverschil heeft met name grote gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied. Het regen- en grondwater stroomt naar lagergelegen gebieden. Dat betekent dat met name in de noordwesthoek van het plangebied veel water te verwachten is. Deze lagergelegen gronden zijn in de basis niet geschikt voor woningbouw en het is – met het oog op afwenteling van waterbeheer – ook niet wenselijk om deze gronden geschikt te maken voor woningen. In plaats daarvan is de zone langs de Schansweg juist geschikt als groen/blauwe zone met waterberging.

In de stedenbouwkundige opzet en het uiteindelijke inrichtingsplan moet de wijze waarop omgegaan wordt met waterbeheer in relatie tot de aanwezige hoogteverschillen nader gedetailleerd worden.

Daarnaast heeft het hoogteverschil in het plangebied ook invloed op het woningbouwplan waarmee de kwaliteit van het hoogteverschil benadrukt wordt.

3.1.2 Grondeigendom en rechten

Op de eigendomskaart is te zien welke gronden van de gemeente zijn en welke gronden in handen zijn van particulieren en/of ontwikkelaars.

Een groot deel van de grond is in bezit van de gemeente Steenwijkerland. Deze grond is jaren geleden aangekocht door de gemeente met het oog op woningbouwontwikkeling. Er liggen geen langetermijn pachtovereenkomsten op deze gronden. Voor de haalbaarheid en kwaliteit van woningbouw op De Kamp is dit zeer bevorderlijk. De gemeente kan namelijk zelf sturen op gronduitgifte en het beoogde woningbouwprogramma.

Echter, niet alle percelen zijn in eigendom van de gemeente. Hierbij zijn met name de percelen kadastraal C2698 en C2124 aan de noordzijde van het plangebied van belang. Dat blijkt ook uit het schetsplan van BVR. In het schetsplan is via deze percelen de ontsluiting van het gebied georganiseerd voor verkeer. Daarnaast zijn deze percelen benodigd om het waterbeheer van het plangebied vorm te geven.

Het perceel met nummer 3141 ten westen van de Trappenweg is in bezit van een extern ontwikkelaar. Indien deze gronden niet verworven kunnen worden is het ruimtelijk mogelijk om deze grond buiten de ontwikkeling te houden.

betekent dat woningbouw leidt tot een afname van circa 28 hectare aan landbouwgrond.

Daarnaast is op de gemeentelijke percelen kadastraal 2133, 2672, 2160, 2476, 2856 en 2142 een eerste recht van koop gevestigd bij een externe ontwikkelaar.

Het grootste deel van de benodigde gronden is in bezit van de gemeente Steenwijkerland, met uitzondering van ca. 5,9 ha aan de noordzijde. Deze grond is wel nodig voor een goede ruimtelijke ontwikkeling. De gronden in bezit van de gemeente zijn beschikbaar voor ontwikkeling. Bij de ontwikkelstrategie dient rekening te worden gehouden met grondposities en eerste recht van koop.

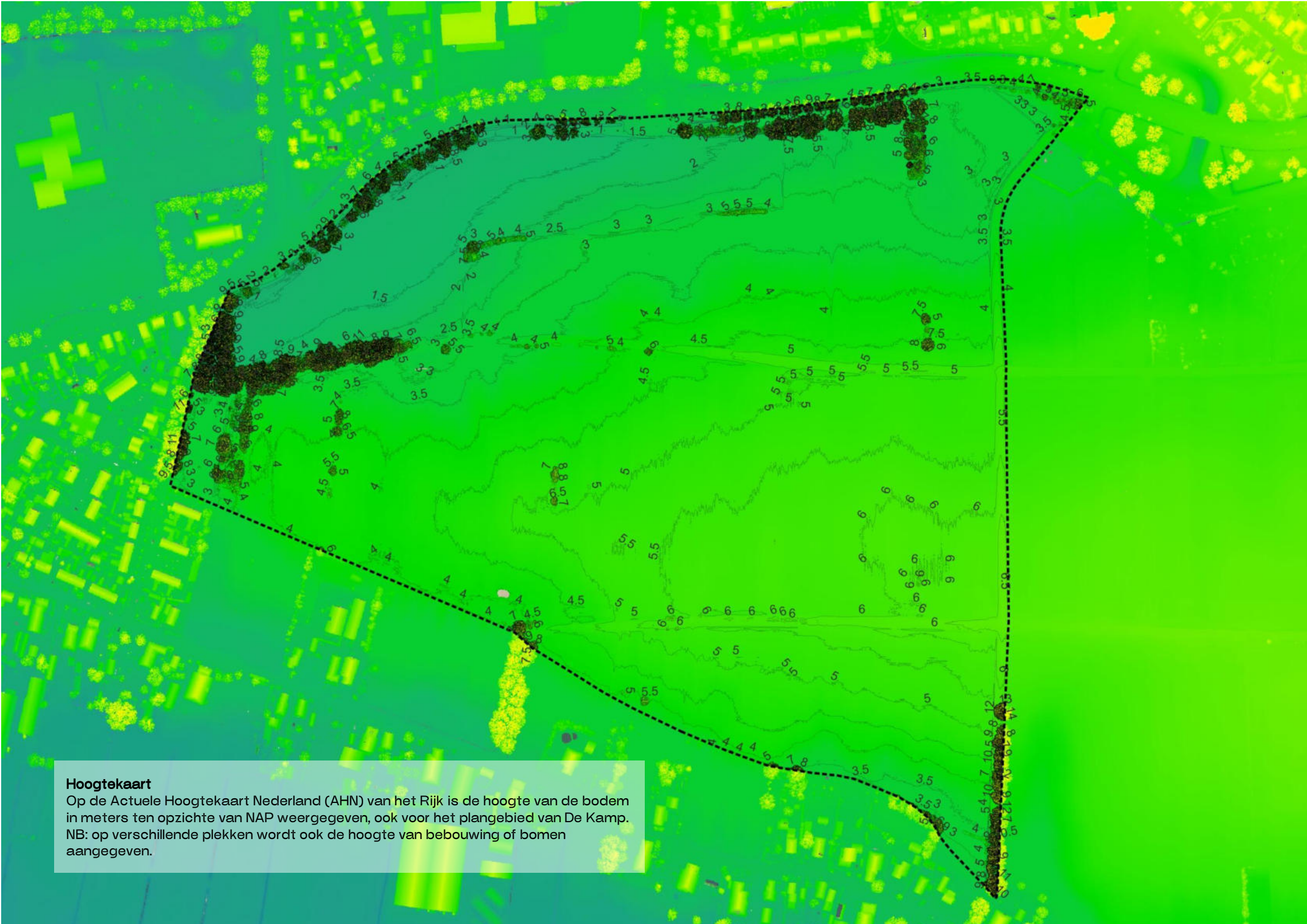
Naast grondeigendom moet ook rekening worden gehouden met bijvoorbeeld opstalrecht. Op de persleiding die langs de noord- en oostzijde van het plangebied loopt, is een zakelijk recht van opstal gevestigd op verschillende percelen.

3.1.3 Grondgebruik

In het plangebied bevindt zich geen bebouwing. De enige verharding betreffen de wegen die in grote lijnen van oost naar west door het plangebied lopen: de Lange Muddenweg en de Halfweg.

De grond in het plangebied wordt op dit moment enkel gebruikt voor agrarische doeleinden. Het grootste deel wordt gebruikt voor het verbouwen van mais, en een klein deel voor bieten. In de omgeving liggen meer agrarische gronden waar mais en aardappels worden verbouwd.

Door op De Kamp woningbouw toe te staan zal het grondgebruik van de huidige functie (agrarisch) logischerwijs komen te vervallen. Dat



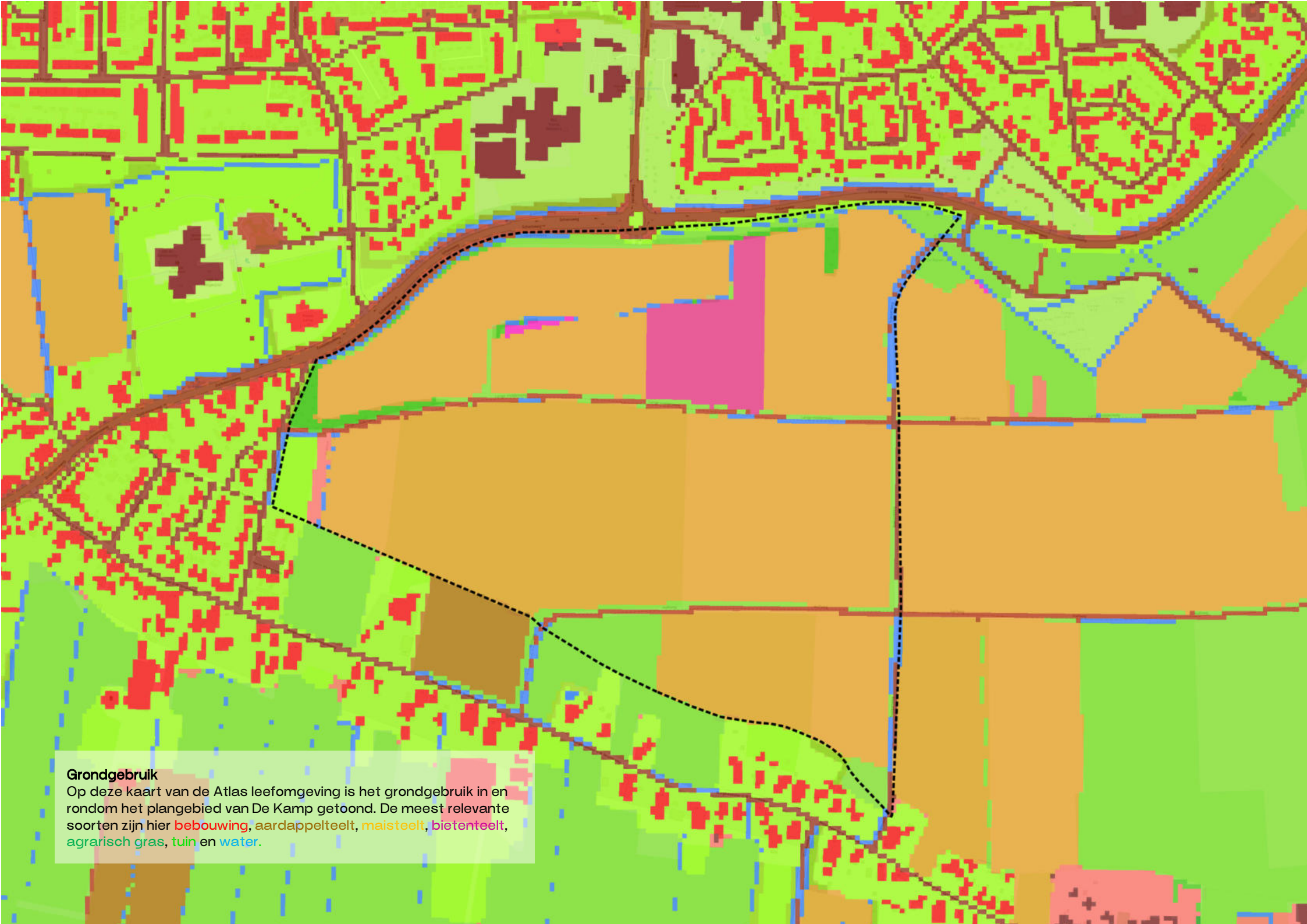
Hoogtekaart

Op de Actuele Hoogtekaart Nederland (AHN) van het Rijk is de hoogte van de bodem in meters ten opzichte van NAP weergegeven, ook voor het plangebied van De Kamp. NB: op verschillende plekken wordt ook de hoogte van bebouwing of bomen aangegeven.



Overzichtskaart grondeigendom

In deze kaart is het grondeigendom van plangebied De Kamp weergegeven. Hierbij is er onderscheid tussen gronden in eigendom van de gemeente Steenwijkerland en gronden in eigendom bij particulieren of ontwikkelaars. Daarnaast zijn er gronden in eigendom van de gemeente, waarop een ontwikkelclaim rust.



Grondgebruik

Op deze kaart van de Atlas leefomgeving is het grondgebruik in en rondom het plangebied van De Kamp getoond. De meest relevante soorten zijn hier **bebouwing**, **aardappelteelt**, **maisteelt**, **bietenteelt**, **agrarisches gras**, **tuin** en **water**.

3.2 Geschiedenis

3.2.1 Archeologie

De Archeologische Verwachtingenkaart van de provincie Overijssel geeft de kans op het aantreffen van archeologische waarden aan. Archeologische waarden zijn overblijfselen (in het landschap) van menselijke activiteiten uit het verleden. De kaart geeft een indicatie van de ligging van gebieden met een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde. De kaart is in 2022 geactualiseerd (door Het Oversticht, een onafhankelijk adviesorganisatie op gebied van cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit) en wordt gebruikt bij het ontwikkelen van een visie op ruimtelijke plannen van regionale of provinciale aard.

Voor het gebied van De Kamp geldt voor het grootste deel een hoge archeologische verwachting. Deze volgt vooral uit de ondergrond (namelijk een hoge stuwwal en hoge zwarte enkeerdgronden) en de algemene aannames waarop deze gronden in het verleden gebruikt zouden zijn. De gronden langs de Schansweg hebben op basis van de kaart van de provincie Overijssel een middelhoge of lage archeologische verwachting.

De gemeente Steenwijkerland heeft een eigen Archeologische Waarden- en Beleidskaart op laten stellen waarin de archeologische waarden en verwachtingen voor het hele grondgebied van de gemeente in kaart zijn gebracht. De trefkans voor archeologische waarde is volgens deze kaart hoog (en sluit dus aan bij de hiervoor beschreven kaart van de provincie).

De Kamp heeft een archeologische waarde van 2 in de beheersverordening Steenwijkerland 2014. Op basis hiervan geldt dat

er archeologisch rapport moet worden opgesteld bij ontwikkelingen van een gebied groter dan 2500m², dus ook voor woningbouw op De Kamp.

Historische infrastructuur.

De weg door Zuidveen (Zuidveenseroute/Schansweg) en richting het centrum van Steenwijk (Gasthuislaan) ten noordwesten van het plangebied wordt aangemerkt als historische infrastructuur. Het betreft een route die tenminste sinds 1648 aanwezig is en die nederzettingen met elkaar verbond. Kenmerkend van de route is dat hij de hoogtes in het landschap volgt. Daarnaast wordt binnen de gemeente de Onnase doodweg, ten noordoosten en buiten het plangebied, als historische infrastructuur aangewezen.

De omliggende historische infrastructuur ligt volledig buiten het plangebied, wat betekent dat de woningbouw hierop geen impact zal hebben (en vice versa).

Gemeentelijke monumenten.

In het plangebied bevinden zich geen monumenten. Buiten het plangebied liggen twee monumentale boerderijen: aan de Burgemeester G.W. Stroinkweg 46 (ten zuidwesten) en Zuidveenseweg 24 (ten noordwesten).

Woningbouw op De Kamp heeft geen invloed op de twee nabijgelegen gemeentelijke monumenten.

3.2.2 Cultuurhistorisch landschap

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) heeft de kaart 'Cultuurlandschappen van Nederland' opgesteld. Deze kaart geeft de verspreiding van de historische landschappen in Nederland weer zoals

deze tot circa 1900 in de landelijke gebieden hebben bestaan. Daarnaast beheert de provincie Overijssel een cultuurhistorische waardenkaart. Deze kaart geeft een overzicht van landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de provincie en geeft ook een waardering van in hoeverre het landschap in de huidige situatie nog aanwezig is. Voor het plangebied van De Kamp zijn er met het oog op cultuurhistorie drie landschappelijke elementen van belang. Het gebied wordt bestempeld als een stuwwalgebied, zandlandschap en als een ruilverkavelingslandschap.

Stuwwalgebied (Noord Nederlandse zandlandschappen)

Op de kaart met cultuurlandschappen van Nederland wordt De Kamp aangemerkt als onderdeel van een stuwwalgebied. De RCE beschrijft: "De stuwwal van Steenwijk is gevormd als kenmerkend hoefijzervormig stuwwalcomplex rondom een ijslob in het bekken van Steenwijk in de voorlaatste ijstijd (Laat-Saalien, ongeveer 150.000 jaar geleden). Voorbeelden van hoge toppen worden gevormd door de Woldberg (26 m), de Havelterberg (17 m) en de Bisschopsberg (17 m). De stuwwal is overreden door het landijs, waarbij hij is gedrumliniseerd [Een drumlin is een bult die door een ijstong is gestroomlijnd tot een eivorm met de hoogste en steilste kant aan de kant waar het ijs vandaan kwam] en een dikke laag keileem is afgezet. Smeltwaterdalen en gordeldekzandruggen zijn gevormd in de laatste ijstijd (het Weichselien, 115.000 – 11.700 jaar geleden)."

De Kamp is een uitloper van de Bisschopsberg en de Havelterberg en vormt de punt van de zuidelijk deel van het hoefijzervormige stuwwalcomplex.

Zandlandschap

De provincie Overijssel beschrijft zandlandschap in de cultuurhistorische waardenkaart: *"De kaartlaag Zandlandschappen laat de agrarische cultuurhistorische relictten van de zandgronden zien.*

Hieronder vallen de essen, bouwlandkampen, groenlanden, heidevelden, stuifzanden en heideontginningsbossen. Essen zijn open akkerlandcomplexen die soms al vanaf de Romeinse tijd in gebruik zijn. Vanaf de late Middeleeuwen werden deze complexen collectief vergroot en het maaiveld kwam als gevolg van bemesting met plaggen hoger te liggen. Na de Middeleeuwen werd ook individueel bouwland ontgonnen hetgeen 'bouwlandkamp' wordt genoemd."

Kenmerkend voor De Kamp is volgens de provincie het grote bouwlandcomplex, het open landschap, het bolle reliëf en de houtwallen aan de buitenrand.

In de cultuurhistorische waardenkaart wordt het zandlandschap van De Kamp op 'kenmerkendheid' hoog beoordeeld en ook als het gaat om intactheid van de daarbij behorende kenmerken. Dit vormt geen belemmering voor woningbouw maar vraagt wel aandacht bij de ruimtelijke uitwerking van het plangebied.

Ruilverkavelingslandschap

De provincie Overijssel beschrijft in het kader van 'het verhaal van Overijssel': *"Sinds de Tweede Wereldoorlog is er veel veranderd op het gebied van de landbouw. De kleinschalige middeleeuwse cultuurlandschappen voldeden niet langer aan de eisen van de moderne tijd. Rondom de stuwwal van Steenwijkerwold hebben meerdere ruilverkavelingen plaatsgevonden. Op de Steenwijkerkamp zijn bijvoorbeeld talloze kleine akkerpercelen samengevoegd."*

De provincie Overijssel constateert dat - hoewel de ruilverkavelingsprojecten funest zijn geweest voor het kleinschalige cultuurlandschap - men de grote herinrichtingsprojecten tegenwoordig ook als ruimtelijke illustratie van ontwikkelingen uit het verleden ziet. Wat vooral opvalt binnen deze ruilverkavelingsblokken zijn de veranderingen in

verkaveling en de infrastructuur. Het landschap werd rationeler en doelmatiger ingericht.

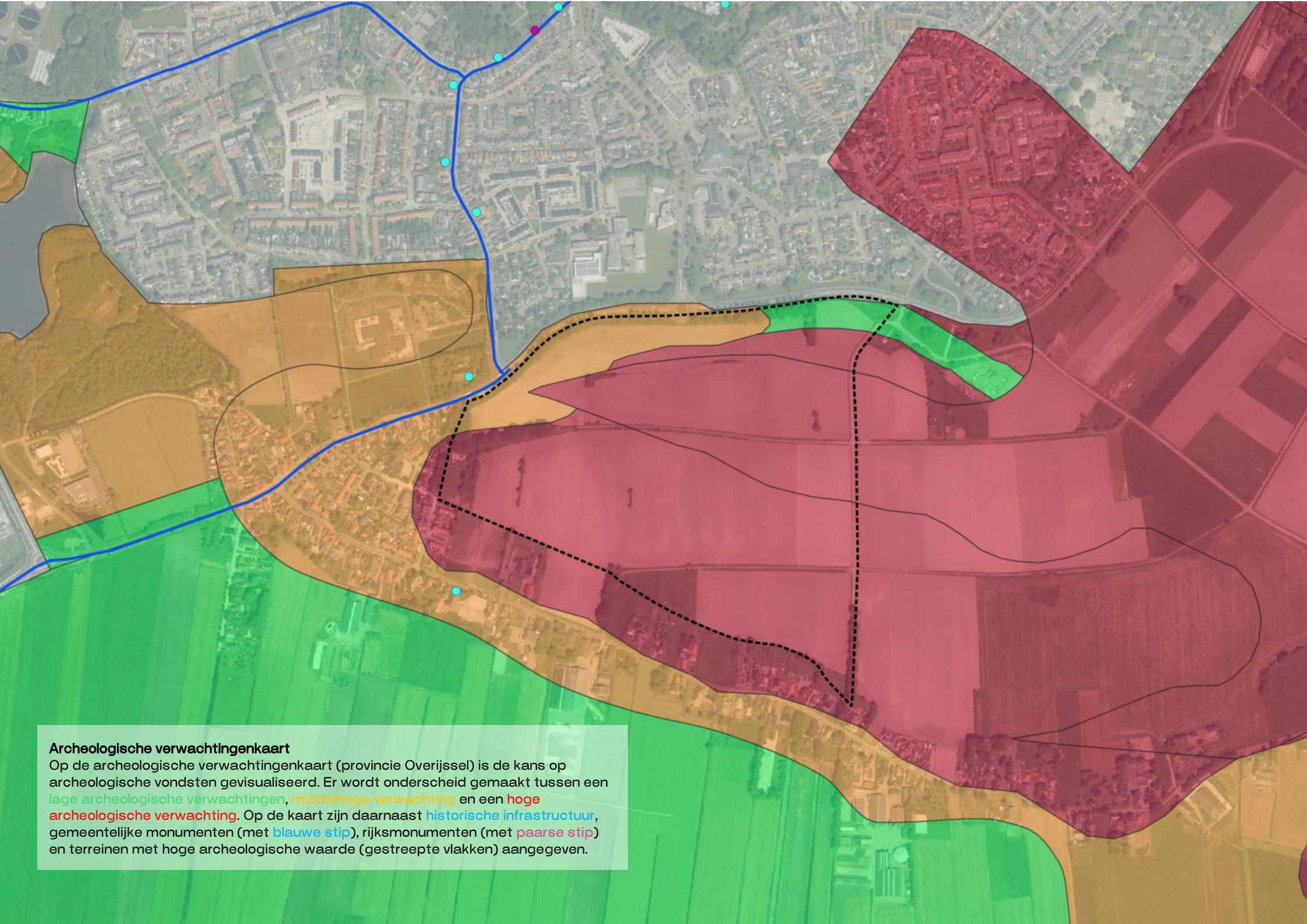
Op de cultuurhistorische waardenkaart wordt geoordeeld dat op De Kamp de kenmerkende elementen van de ruilverkaveling (zoals het wegenplan, laanbeplanting, erven, perceelverdeling, etc.) nog grotendeels aanwezig zijn en dat het voorkomen van het type ruilverkaveling schaars is. Dit vormt geen belemmering voor woningbouw maar vraagt wel aandacht bij de ruimtelijke uitwerking van het plangebied.

Impact van woningbouw op cultuurhistorisch landschap

De woningbouw op De Kamp zal als gevolg hebben dat het landschap voor een groot deel zal veranderen, met als gevolg een effect op openheid en bestaande structuren zoals dat van de ruilverkaveling.

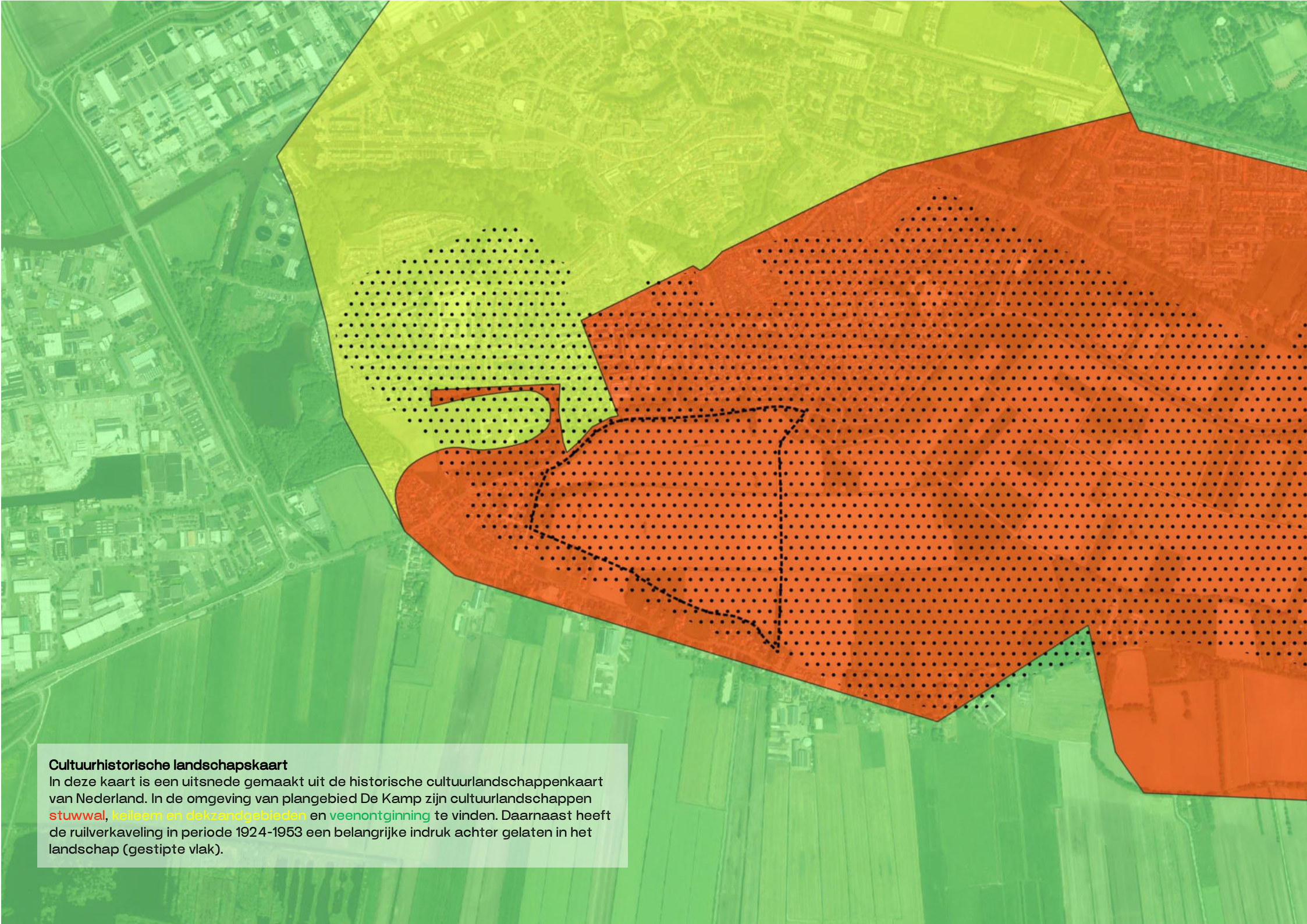
De omgevingsverordening van de provincie Overijssel geeft aan dat het behoud en beleefbaar maken van cultuurhistorische waarden een bijdrage moet leveren aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De gemeente moet bij het vast te stellen omgevingsplan goed onderbouwen op welke wijze met het stedenbouwkundig ontwerp en het inrichtingsplan rekening is gehouden met aanwezig cultuurhistorische waarden en dus ook het landschap. Om deze waarden goed in beeld te brengen en te vertalen naar concrete eisen en maatregelen is cultuurhistorisch onderzoek benodigd.

De cultuurhistorische waarden van het landschap en het nog schaars aanwezige historische ruilverkavelingslandschap zijn geen belemmering voor woningbouw, maar bieden juist kansen om te benutten bij het versterken van het ruimtelijk ontwerp. Bij het vast te stellen omgevingsplan moet onderbouwt worden hoe deze zijn verwerkt in het stedenbouwkundige ontwerp.



Archeologische verwachtingenkaart

Op de archeologische verwachtingenkaart (provincie Overijssel) is de kans op archeologische vondsten gevisualiseerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een **lage archeologische verwachtingen**, **middel hoge verwachting** en een **hoge archeologische verwachting**. Op de kaart zijn daarnaast **historische infrastructuur**, gemeentelijke monumenten (met **blauwe stip**), rijksmonumenten (met **paarse stip**) en terreinen met hoge archeologische waarde (gestreepte vlakken) aangegeven.

An aerial photograph of a rural landscape with various fields, roads, and some buildings. Overlaid on the map are several colored and patterned regions. A large orange area covers the right side and bottom right. A yellow area is at the top. A green area is on the left. A dotted pattern covers a central part of the map, including a small rectangular area outlined with a dashed line. The text is in the bottom left corner.

Cultuurhistorische landschapskaart

In deze kaart is een uitsnede gemaakt uit de historische cultuurlandschappenkaart van Nederland. In de omgeving van plangebied De Kamp zijn cultuurlandschappen **stuwwal**, **keileem** en **dekkendgebieden** en **veenontginning** te vinden. Daarnaast heeft de ruilverkaveling in periode 1924-1953 een belangrijke indruk achter gelaten in het landschap (gestipte vlak).

3.3 Bodem & water

3.3.1 Bodemopbouw

De Bodemkaart van Nederland (van de Universiteit van Wageningen), geeft ruimtelijke informatie over de opbouw van de bodem tot 1,20 meter diepte. De bodemkaart biedt ook inzicht in de bodemopbouw van de Kamp. De bodem van Nederland bestaat uit veel verschillende bodemsoorten die allemaal hun eigen kenmerken hebben. De bodemsamenstelling kan bepalend zijn voor de (on)mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling op die locatie. Voor het plangebied van De Kamp geldt dat er drie type bodemsoorten aanwezig zijn:

- Hoge zwarte enkeerdgronden. In het noordelijk deel van het plangebied, op de helling van de stuwwal, is er sprake van hoge zwarte enkeerdgronden. Eerdgronden zijn moerige en minerale gronden met een humusrijke bovengrond. Deze eerdlaag is doorgaans het gevolg van een eeuwenlange geleidelijke ophoging met humushoudend materiaal door de mens. Zwarte enkeerdgronden ontstaan door het gebruik van heideplaggen binnen het potstalsysteem. De bovengrond bestaat uit lemig, fijn zand. Zwarte enkeerdgronden zijn slecht waterdoorlatend, maar niet zo slecht waterdoorlatend als keileem.
- Looppodzolgronden. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt de bodem aangemerkt als looppodzolgronden. Kenmerkend voor dit type bodem is dat moder wordt aangetroffen. Dat is een humusvorm waarin organisch en minerale materialen niet sterk gemengd zijn. De bovengrond (tot -50 centimeter) is een door de mens door plaggenbemesting aangebrachte bovenlaag. Het gaat om zeer donkergrijs tot donker grijsbruin, matig humeus, sterk lemig en matig fijn zand. Looppodzolgronden zijn waterdoorlatend.
- Laarpodzolgronden. De laagtes van het plangebied, dat wil zeggen het gebied langs de Schansweg en bij de woningen ten zuiden van

het plangebied, is sprake van laarpodzolgronden met lemig fijn zand. Bijzonder aan deze gronden is dat 'hydromorfe kenmerken' hoog in het profiel worden waargenomen, wat erop wijst dat ze in het verleden permanent of periodiek met water verzadigd waren. Net als voor looppodzolgronden geldt dat de bovengrond (tot -50 centimeter) door plaggenbemesting is gevormd. Het gaat om zeer donkergrijs, humusrijk, sterk lemig en matig fijn zand. laarpodzolgronden zijn goed waterdoorlatend.

Het feit dat er in de bodem op De Kamp veel leem voorkomt, heeft met name gevolgen voor de waterhuishouding. Op het spectrum van waterdoorlatende ondergrond bevindt leem zich ergens tussen zand (wat zeer waterdoorlatend is) en klei (amper waterdoorlatend). Leem is (in droge toestand) kruimelig en los. Bij een regenbui kan het water goed wegzakken, zonder dat het wegspoelt. Tegelijkertijd wordt de textuur van leem kleverig waardoor het gaat plakken en meer kleiachtig aandoet.

Er is aanvullend onderzoek nodig om te bepalen in welke mate er sprake is van verstoring van grondwaterstroming door roeren van de bovengrond.

De bodem is beperkt geschikt voor infiltratie van water in de bodem. Aanleg van meerdere waterbergingen borgt behoud van water op de locaties. Onderzoek moet uitwijzen of roeren van de bovengrond invloed heeft op de grondwaterstroming.

3.3.2 Bodemkwaliteit

De gemeenten binnen de regio van de omgevingsdienst IJsselland maken gebruik van de Nota bodembeheer en de bijbehorende bodemkwaliteitskaart bij grondverzet. Deze zijn in 2023 geactualiseerd. De bodemkwaliteitskaarten geven globaal inzicht in de bodemkwaliteit van locaties op basis van de bodemopbouw en

geomorfologie, historie, bekende informatie over verontreinigingen en andere informatie. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond (0 tot 0,5 meter onder maaiveld) en de ondergrond (0,5 tot 2,0 meter onder maaiveld).

De geactualiseerde bodemkwaliteitskaart laat zien dat zowel de bovengrond als de ondergrond in IJsselland overwegend voldoet aan de kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur (dit is de 'schoonste' klasse). Dat geldt ook voor het plangebied van De Kamp.

Op basis van de beschikbare informatie lijkt de bodemkwaliteit geschikt voor woningbouw. Voor een wijziging van het omgevingsplan is (verkenkend) bodemonderzoek nodig.

3.3.3 Waterhuishouding

De waterhuishouding binnen dit gebied beïnvloed ook de waterhuishouding van omliggende gebieden waaronder De Wieden.

Het plangebied heeft een directe geohydrologische relatie met de polder Zuidveen en een indirecte relatie met Speciale Beschermingszone (SBZ) de Wieden en Habitatrichtlijngebied Wieden. De raad van State heeft hierover in een uitspraak 200705288/1 dd 24 december 2008 onder andere het volgende genoteerd:

De polder Zuidveen is een permanent kwelgebied. De kwel is afkomstig van de wegzijgingsgebieden in de tak Steenwijker Aa.

De neerslag in het plangebied die niet in noordelijke richting wordt afgevoerd waar het kan infiltreren, wordt grotendeels afgevoerd via het maaiveld richting Zuidveen. Het is aannemelijk dat een deel van het bodemwater in Zuidveen als kwelwater terecht komt in het oppervlaktewater.

De Wieden is aangewezen als speciale beschermingszone (SBZ) conform de richtlijn 79/409/EEG vanwege de aanwezigheid van plassen, uitgestrekte moerassen en omliggende graslanden die als geheel het leefgebied vormen van een aantal in artikel 4 van de vogelrichtlijn bedoelde soorten.

Dit vereist een passende beoordeling van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhouding van dat gebied.

Het betreft tenminste onderzoek naar wat de omvang van het infiltratiegebied voor SBZ De Wieden en Habitatrichtlijngebied Wieden is en welke functie het plangebied daarbij heeft. Verder is niet duidelijk gemaakt hoe de waterstromen vanuit het plangebied lopen in de richting van (delen van) SBZ De Wieden en Habitatrichtlijngebied Wieden en hoe deze van invloed zijn op de weerstand aldaar.

Er is aanvullend onderzoek nodig voor een passende beoordeling van de gevolgen van het plan voor SBZ De Wieden en Habitatrichtlijngebied Wieden. Het betreft tenminste effect van kwaliteit en kwantiteit van inzijging van hemelwater.

Een habitatstoets is noodzakelijk indien blijkt dat als gevolg van het plan de natuurlijke habitats en de habitats van de soorten in SBZ De Wieden en Habitatrichtlijngebied Wieden kan verslechteren of een verstorend effect kan hebben op de soorten of de soorten waarvoor dit gebied is aangewezen.

3.3.4 Wateroverlast

Waterberging binnen het gebied is een van de uitgangspunten behorend bij 'water- en bodemgestuurd' ontwikkelen.

In het plangebied zijn geen grote watergangen te vinden. In de zone langs de Schansweg is een smalle waterafvoergoot opgenomen, vanaf

waar het water onder vrij verval (via een duiker) naar een A-watgang in onderhoud van WDO Delta wordt afgevoerd.

Op de klimaateffectatlas, die in opdracht van het Ministerie van I&W door verschillende ingenieursbureau's en kennisinstanties tot stand is gekomen, is informatie te vinden over potentiële wateroverlast aan de oppervlakte door regenbuien. Op de wateroverlastkaart is te zien in hoeverre er in een gebied overlast ontstaat bij regenbuien die eens in de 100 jaar voorkomen. Door de klimaatverandering is de verwachting dat extremen vaker gaan voorkomen, wat ook betekent dat er rekening mee gehouden moet worden bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan.

Op de kaart is te zien dat er op verschillende plekken in het plangebied van De Kamp wateroverlast tot 30 centimeter boven maaiveld ontstaat. Dit gebeurt met name langs de noordelijke rand van het plangebied (op de lagergelegen delen), maar ook langs de weg die dwars door het plangebied loopt (de Lange Muddenweg).

Zoals ook beschreven bij de toetsing aan het waterschapsbeleid heeft woningbouw op De Kamp in de basis een negatief effect op het beheer van oppervlaktewater; meer verharding door daken en wegen betekent dat er minder regenwater in de bodem zal infiltreren (terwijl de bodem sowieso al minder goed infiltreert). Dat betekent een grotere kans op meer afvloeiing van water richting de laagtes in- en rondom het plangebied en op meer wateroverlast. Om dit te voorkomen wordt een inrichtingsplan opgesteld waar een waterbeheerplan onderdeel van is.

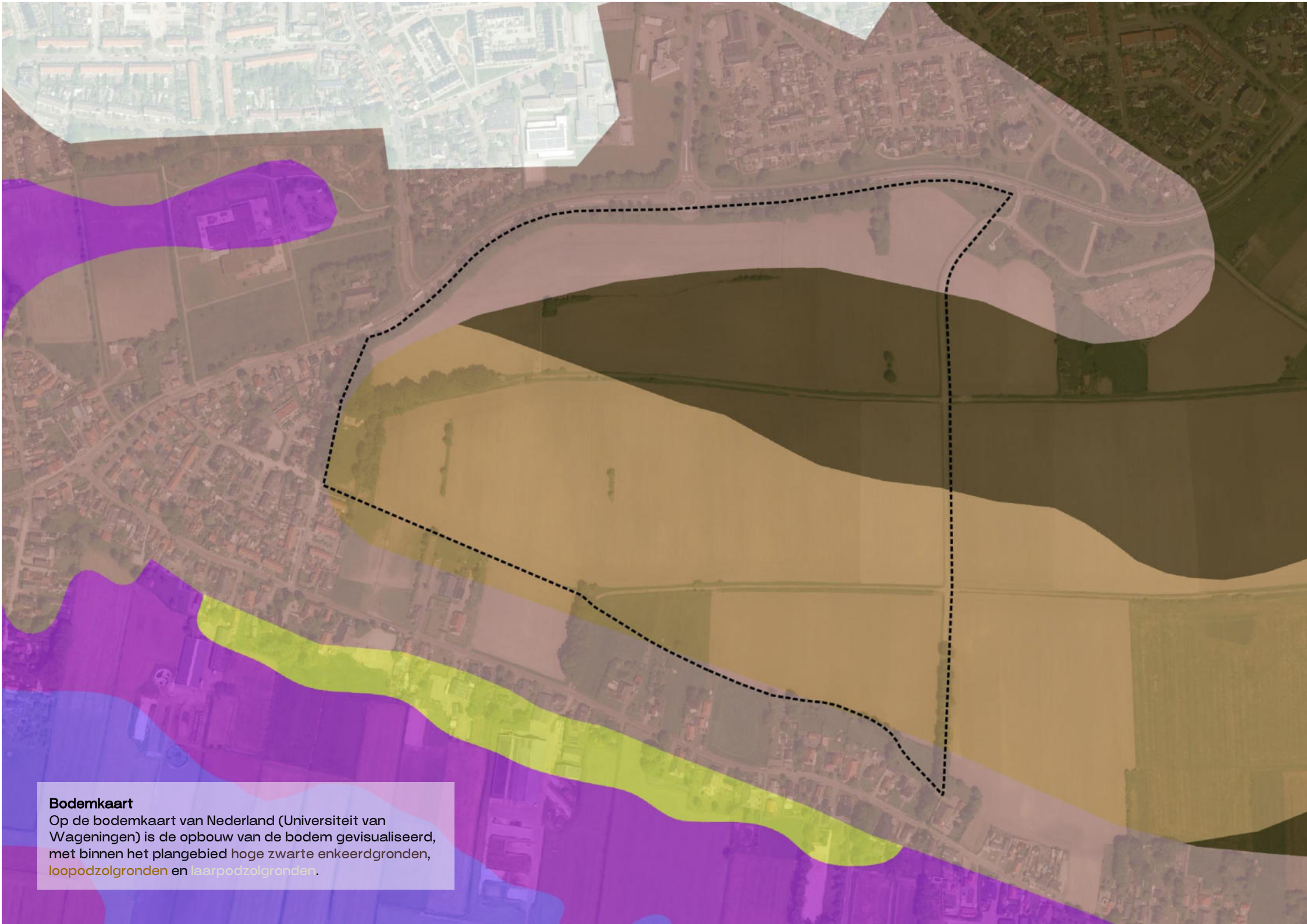
Er is een waterbeheerplan nodig waarbij watersturend ontwerpen uitgangspunt is én waarbij de eventuele maatregelen voortkomend uit de bevindingen van de habitattoets zijn verwerkt.

3.3.5 Niet gesprongen explosieven

Niet-gesprongen explosieven zijn ontplofbare oorlogsresten, bijvoorbeeld uit de Eerste of Tweede Wereldoorlog. Ze leveren een gevaar op als ze verplaatst of aangeraakt worden bij graaf- of baggerwerkzaamheden.

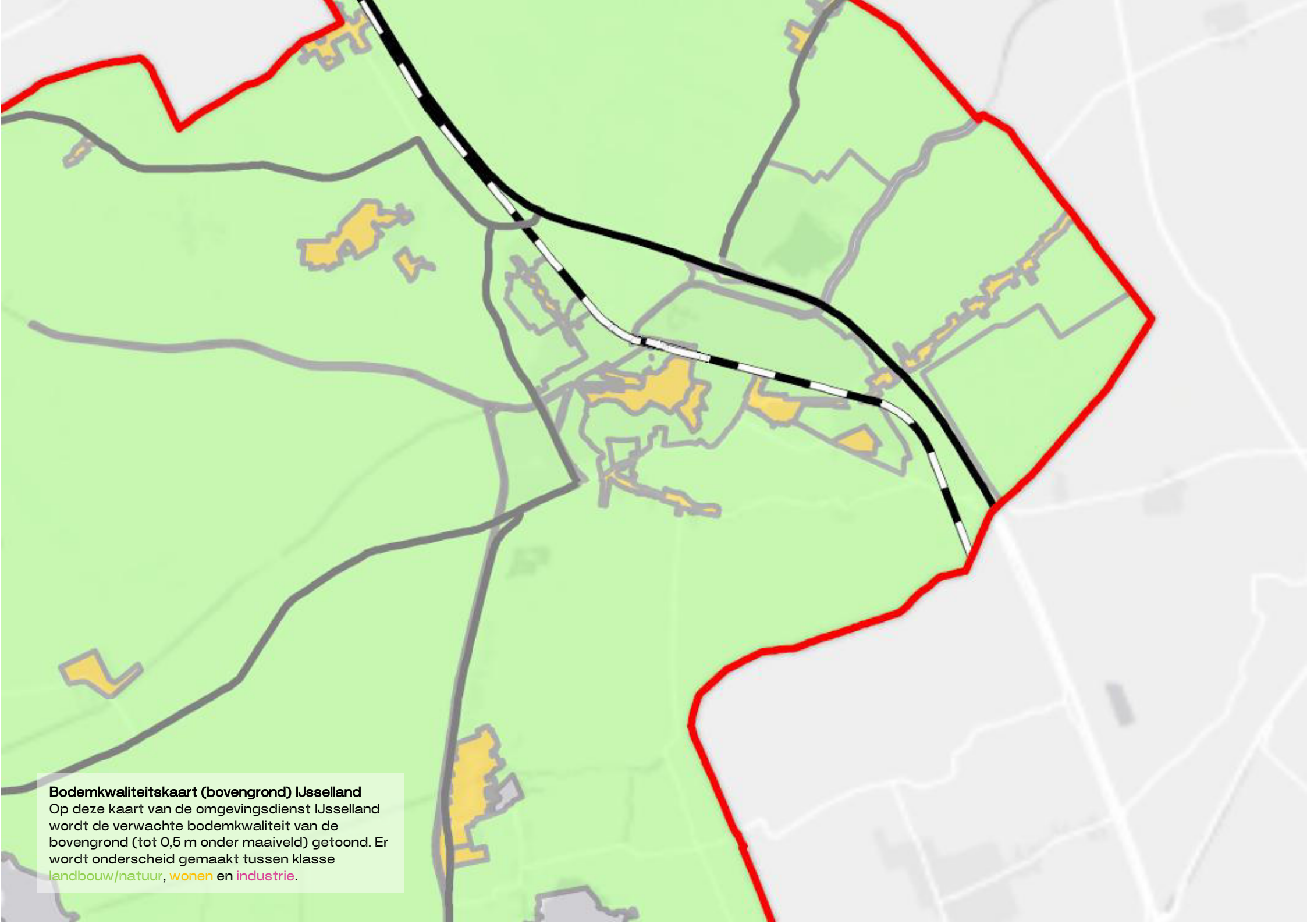
De gemeente Steenwijkerland heeft op basis van historisch vooronderzoek en in het verleden gevonden oorlogsresten een kaart laten opstellen voor gebieden die verdacht zijn voor niet gesprongen explosieven. Dit is de 'Bodembelastingkaart onontpofte oorlogsresten'.

Op basis van de bodembelastingkaart onontpofte oorlogsreserve is het plangebied van De Kamp niet verdacht voor niet gesprongen explosieven. Op basis van een historisch vooronderzoek moet dit bij de wijziging van het omgevingsplan definitief uitgesloten worden.

An aerial photograph of a landscape featuring a river, fields, and residential areas. Overlaid on the image are semi-transparent colored polygons representing different soil types: a large yellow area in the center, a purple area on the left, a green area at the bottom, and a blue area in the top left. A dashed black line outlines a specific region within the yellow area.

Bodemkaart

Op de bodemkaart van Nederland (Universiteit van Wageningen) is de opbouw van de bodem gevisualiseerd, met binnen het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden, **looppodzolgronden** en **laarpodzolgronden**.



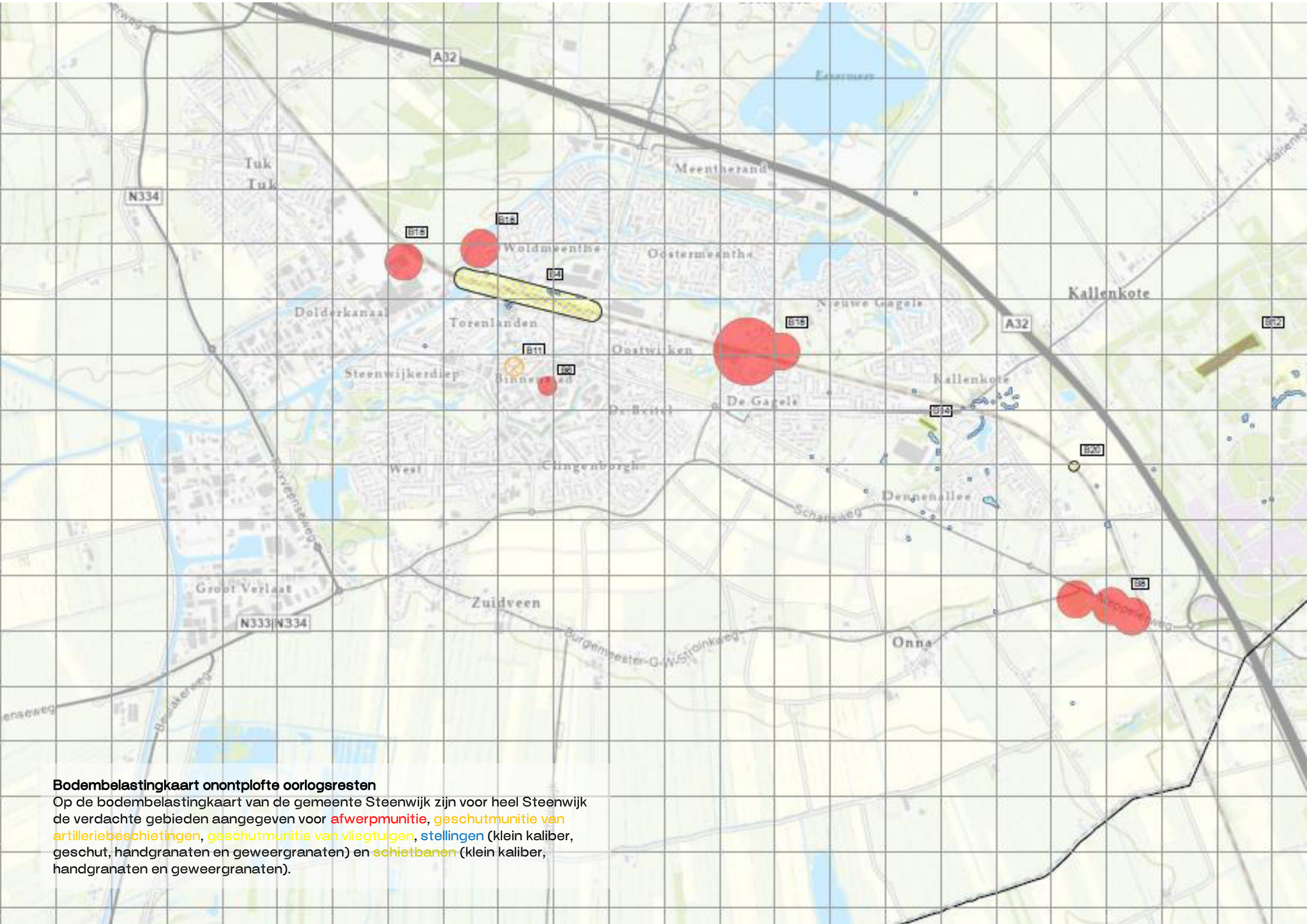
Bodemkwaliteitskaart (bovengrond) IJsselland

Op deze kaart van de omgevingsdienst IJsselland wordt de verwachte bodemkwaliteit van de bovengrond (tot 0,5 m onder maaiveld) getoond. Er wordt onderscheid gemaakt tussen klasse **landbouw/natuur**, **wonen** en **industrie**.



Wateroverlastkaart

Op deze kaart van de klimaateffectatlas is wateroverlast als een gevolg van een extreme bui (1 keer in de 100 jaar) geprojecteerd. De waterdiepte varieert van 5 centimeter tot circa 30 centimeter.



Bodembelastingkaart onontplofte oorlogsresten

Op de bodembelastingkaart van de gemeente Steenwijk zijn voor heel Steenwijk de verdachte gebieden aangegeven voor **afwerpmunitie**, **geschutmunitie van artilleriebeschietingen**, **geschutmunitie van vliegtuigen**, **stellingen** (klein kaliber, geschut, handgranaten en geweergrenaten) en **schietbanen** (klein kaliber, handgranaten en geweergrenaten).

3.4 Natuur & landschap

3.4.1 Gebiedsbescherming

Er zijn in de omgeving verschillende beschermde natuurgebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden. Voor beide soorten geldt dat de provincies zijn aangewezen als bevoegd gezag om de natuur te beschermen en te ontwikkelen.

De regels voor bescherming van de natuurgebieden in de omgeving van De Kamp zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel. Voor het NNN geldt de plicht tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vastgelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen in NNN-gebied niet zijn toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Voor Natura 2000-gebied geldt hetzelfde, met als aanvulling dat het beschermingsregime ook een 'externe werking' heeft. Dit houdt in dat een activiteit buiten de begrenzingen van het natuurgebied ook tot effecten op het Natura 2000-gebied kunnen leiden, en dat deze daarom ook beschouwd moeten worden bij de beoordeling van de plannen. De landelijke discussie over stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is de meest bekende van deze effecten.

Natura 2000

Rondom Steenwijk liggen verschillende Natura 2000-gebieden. Direct ten zuiden ligt De Wieden (op circa 1 km afstand van De Kamp), naar het westen ligt het natuurgebied De Weerribben (op circa 6 km) en naar het oosten – in de provincie Drenthe – het Holtingerveld (op circa 6,5 km). Voor alle gebieden geldt dat er in het natuurgebied overbelaste stikstofhabitattypen aanwezig zijn en dat de effecten van

zowel de woningbouw als het gebruik van de woningen in een ecologische beoordeling (inclusief AERIUS-berekeningen) getoetst moeten worden. In de ecologische beoordeling moet worden onderbouwd of er sprake kan zijn van een mogelijk significant (negatief) effect op omliggende Natura 2000-gebieden. In die beoordeling zullen ook andere effecten meegenomen moeten worden, zoals bijvoorbeeld het effect op de waterkwaliteit van de Wieden (zie ook het kopje Raad van State-uitspraak hier onder).

Vanwege de nabijheid van de Natura 2000-gebieden geldt stikstofdepositie als één van de belangrijkste aandachtspunten voor de ontwikkeling van De Kamp. In de jurisprudentie van de Raad van State is opgenomen dat stikstofeffecten in beeld gebracht moeten worden bij een ruimtelijke ontwikkeling als die binnen 25 kilometer van een Natura 2000-gebied plaatsvindt. De genoemde gebieden liggen ruim binnen deze grenzen.

Er is door Eelerwoude een globale Aerijs-berekening uitgevoerd (dd. 13 juni 2026) op basis van het schetsplan van BVR. Hieruit blijkt dat stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase een effect hebben op Natura 2000-gebieden in de omgeving. Dat effect is echter vele malen lager dan de huidige landbouw. Dat betekent dat woningbouw per saldo positief is wat betreft stikstofemissie. De mogelijkheid tot salderen is juridisch nog niet zeker. Voor salderen is een vergunningentrajec voor een Natura 2000-activiteit nodig met de provincie Overijssel.

Naast de planologische haalbaarheid geldt dat er ook gekeken moet worden naar stikstofdepositie tijdens de bouwfase. Het ligt voor de hand dat dit alleen mogelijk is wanneer wordt gekozen voor duurzame bouwtechnieken die zorgen voor een emissieloze uitvoering (prefab, elektrisch materieel).

Raad van State-uitspraak

Op 24 december 2008 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het door het college van gedeputeerde staten van Overijssel op 19 juni 2007 goedgekeurde bestemmingsplan Steenwijk De Schans (uitspraak RvS 200705288/1). De uitspraak richt zich op de geohydrologische relatie van het plangebied met De Wieden.

In de uitspraak wordt gesteld dat in relatie tot gebied De Wieden: "Een passende beoordeling dient te worden gedaan van de gevolgen voor het gebied, waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied, gericht op de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Speciale BeschermingsZone (SBZ) De Wieden en habitatsrichtlijn gebied Wieden (als gebied van communautair belang zoals opgenomen door de Europese Commissie)."

Volgens het deskundigen bericht van 21 februari 2008 ontbraken gegevens over de omvang van het totale infiltratiegebied voor SBZ De Wieden en Habitatrichtlijn Wieden en welke functie het plangebied daarbij heeft. Verder is niet duidelijk hoe de waterstromen vanuit het plangebied lopen in de richting van (delen van) genoemde gebieden en hoe deze van invloed zijn op de waterstanden aldaar.

Er is een passende beoordeling nodig van de geohydrologische relatie van het plangebied met De Wieden, rekening houdend met instandhoudingsdoelstellingen die van toepassing zijn op De Wieden gericht op de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Speciale BeschermingsZone (SBZ) De Wieden en habitatsrichtlijn gebied Wieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied van De Kamp ligt niet binnen de grenzen van natuurgebieden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland. Er zijn daarom geen vervolgstappen benodigd.

3.4.2 Soortenbescherming

In Nederland leven veel beschermde planten- en diersoorten.

Gezamenlijk dragen we de zorg om te voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen niet ten koste gaan van deze soorten. Deze verplichting is vastgelegd in de Omgevingswet. Om te faciliteren dat we deze zorg goed kunnen uitvoeren is de 'Beschermde SoortenIndicator' (BeSi) ontwikkeld. Voor de ongeveer 400 verschillende beschermde soorten zijn kansencarten gemaakt op basis van verspreidingsgegevens uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) gecombineerd met informatie over landgebruik (bos, agrarisch, water(lopen), wegen, etc.). Op basis van deze kansencarten kan laagdrempelig worden bepaald óf er rekening gehouden moet worden met beschermde soorten en, zo ja, welke soorten potentieel aanwezig zijn op een locatie.

Op basis van kansencarten voor de ongeveer 400 verschillende soorten kan gemakkelijk worden bepaald welke beschermde planten- en diersoorten potentieel aanwezig zijn op een locatie. Na het raadplegen van de BeSi wordt geconcludeerd dat er in het gebied in potentie veel verschillende beschermde soorten aanwezig zijn. Dat zijn:

- **Vogels.** Boerenzwaluw, gierzwaluw, huismus, kauw, kerkuil, spreeuw, steenuil.
- **(Zoog)dieren.** Vleermuis, bunzing, haas, konijn, bruine kikker, gewone pad, kleine salamander, Noordse winterjuffer, ringslang, steenmarter.

Ecologisch onderzoek naar aanwezige soorten in relatie tot potentieel effect van de ontwikkeling is noodzakelijk vooruitlopend op de wijziging van het omgevingsplan. Het onderzoek heeft een doorlooptijd van één jaar (jaarrond onderzoeken) en maximale houdbaarheid van drie jaar.

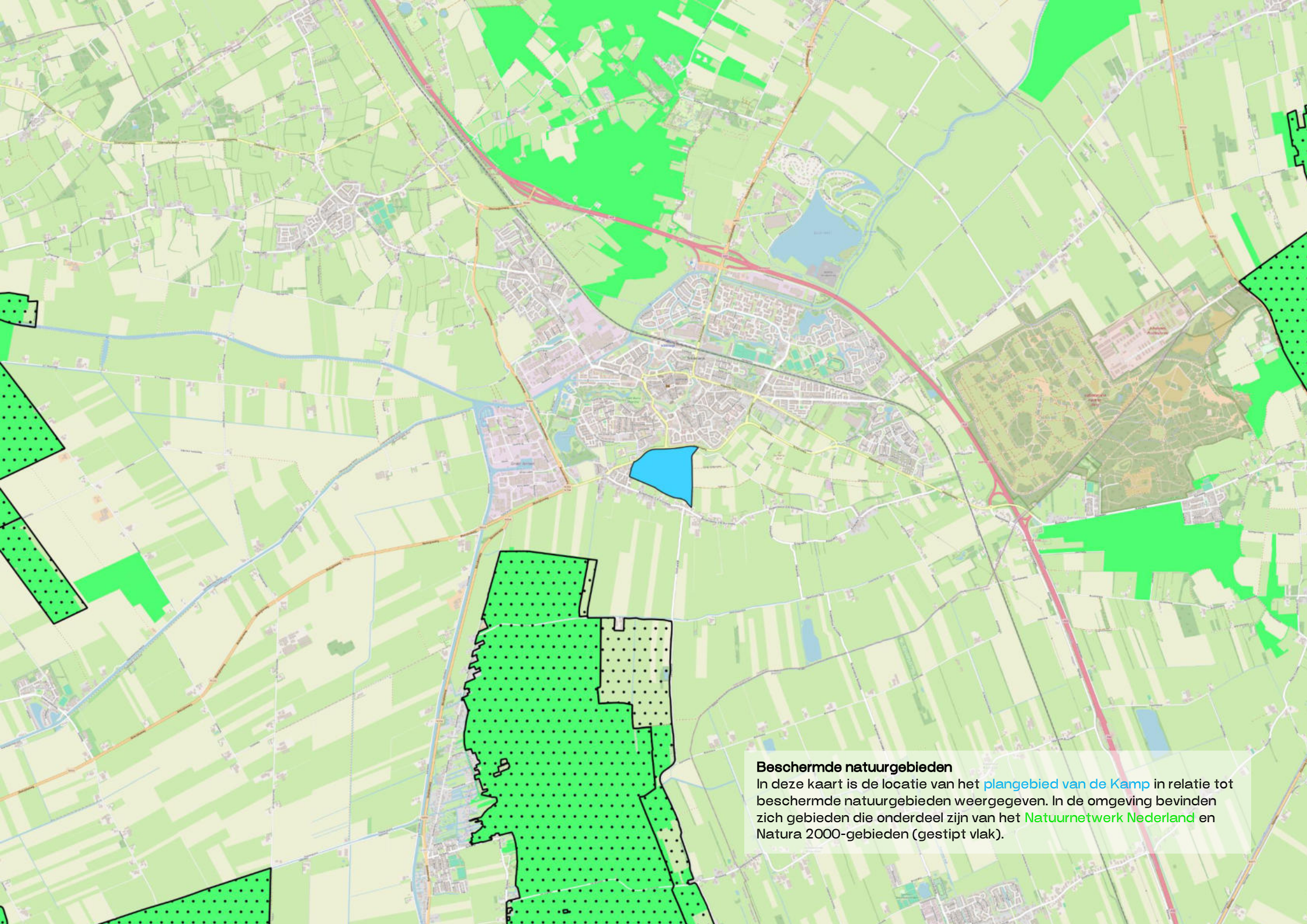
3.4.3 Houtopstanden

Bomen en bossen vallen onder houtopstanden. Vanwege de belangrijke functie in de fysieke leefomgeving is bescherming van houtopstanden een onderdeel van de Omgevingswet. Daarbij is er een belangrijk onderscheid tussen houtopstanden in of buiten stedelijk gebied. Voor bomen buiten stedelijk gebied gelden regels vanuit het Rijk, voor binnen stedelijk gebied bepaald de betreffende gemeente de regels. De knip tussen de beide gebieden is vastgelegd in de zogeheten 'bebouwingscontour houtkap'. De grens van deze contour loopt dwars door het plangebied van De Kamp. Bomen langs de Schansweg (ten noorden) en de Burgemeester G.W. Stroinkweg (ten zuiden) vallen in het beschermingsregime van de gemeente. Bomen langs de Middenweg en de Halfweg onder die van het Rijk.

Op de gemeentelijke bomenkaart is te zien dat de bomen in het plangebied zich concentreren langs de wegen. Langs de Schansweg staan verschillende zomereiken (*quercus robur*), essen (*fraxinus excelsior*) en een aantal individuele bomen zoals een berk, linde en populier. De bomen langs de Middenweg en Halfweg betreffen vooral zomereiken (*quercus robur*). Naast de gemeentelijke bomen is er in de noordoostelijke hoek van het plangebied een groep bomen. In zowel het Rijks als gemeentelijk beleid geldt dat de kap van bomen langs wegen en op agrarische gronden vrijgesteld van vergunningsplicht.

Los daarvan is het vanuit ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid gewenst om bomen zoveel mogelijk te behouden. De verwachting is dat dit in veel gevallen kan omdat ze langs de rand van het plangebied staan.

Voor de Kamp is het de wens om met woningbouw een groene woonomgeving en een landschapspark te realiseren, passend bij het historisch open karakter van de Kamp. Dit wordt nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig- en inrichtingsplan voor De Kamp.



Beschermde natuurgebieden
In deze kaart is de locatie van het [plangebied van de Kamp](#) in relatie tot beschermde natuurgebieden weergegeven. In de omgeving bevinden zich gebieden die onderdeel zijn van het [Natuurnetwerk Nederland](#) en Natura 2000-gebieden (gestipt vlak).



Bomenkaart

Op de bomenkaart van de gemeente Steenwijkerland zijn alle **gemeentelijke bomen** in het plangebied gevisualiseerd.

3.5 Woon- en leefklimaat

3.5.1 Externe veiligheid

Bij het inpassen van woningen op een locatie speelt externe veiligheid een belangrijke rol. Een woning wordt bestemd als een kwetsbaar gebouw. Daarom moet de gemeente zorgvuldig kijken naar risicobronnen in de omgeving. Er zijn verschillende soorten risicobronnen, denk bijvoorbeeld aan bedrijven met gevaarlijke stoffen en het vervoer (al dan niet via leidingen) hiervan, de opslag van vuurwerk, windturbines en munitieopslag. Hoe minder personen rond dergelijke activiteiten aanwezig zijn, hoe beter de veiligheidssituatie. Voldoende afstand tussen wonen en risicobronnen is daarom belangrijk. Hierbij worden verschillende risicozones in acht genomen, namelijk het plaatsgebonden risico (PR), aandachtsgebieden, explosieaandachtsgebieden en belemmeringengebieden. Op de kaart 'externe veiligheid' is aangegeven met welke bronnen er in het plangebied van De Kamp rekening gehouden dient te worden. Dat zijn:

- **Gasleiding/persleiding.** Er loopt een gasleiding langs en deels door het plangebied van De Kamp. De leiding volgt de zuidzijde van de Schansweg en buigt dan af richting het zuiden langs de Trappenweg. Op de risicokaart van Nederland is te zien dat bij deze gasleiding een plaatsgebonden risicowaarde heeft van PR 10-8. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die altijd aanwezig is op die plaats, overlijdt door een ongeval. Een PR 10-8 waarde houdt in dat er een risico is op overlijden van een persoon van één op de 100 miljoen per jaar. Die kans is dus heel klein (het is ook de laagste categorie). Binnen deze zone mogen vanuit externe veiligheid woningen worden gerealiseerd.

Daarnaast geldt voor de gasleiding een brandaandachtsgebied. Aandachtsgebieden zijn gebieden waarbinnen mensen in gebouwen, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aandacht zone is hier voor brand. Een belangrijk doel van aandachtsgebieden is om gemeenten bij nieuwbouwplannen rekening te laten houden met ongevallen met gevaarlijke stoffen. Als een gemeente bijvoorbeeld nieuwe woningen in een aandachtsgebied toestaat, bepaalt zij of aanvullende beschermende maatregelen nodig zijn, zoals het versterken van gebouwen of het informeren van inwoners over schuilmogelijkheden.

Vanuit externe veiligheid is er geen principieel bezwaar tegen woningbouw op De Kamp. Voor nieuwbouw binnen het brandaandachtsgebied van de gasleiding moeten mogelijk wel extra bouwvoorschriften worden voorgeschreven.

3.5.2 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen verschillende kabels en leidingen en om deze duidelijk in kaart te krijgen is er een KLIC-melding gedaan. Een KLIC-melding (Kabels Leidingen Informatie Centrum-melding) is een verplichte melding die gedaan moet worden voordat er gegraven gaat worden, met of zonder machine, om schade aan ondergrondse kabels en leidingen te voorkomen. De KLIC-melding wordt vaak ook gebruikt bij ruimtelijke verkenningen om te beoordelen of het eventueel benodigd is om kabels of leidingen te verleggen.

In de omgeving van het plangebied liggen meerdere kabels en leidingen. Het grootste deel liggen langs de bestaande infrastructuur (Schansweg) en in de aangrenzende woonwijken. Deze worden met de

ontwikkeling niet geraakt. Een aantal kabels en leidingen zijn wel van belang:

- **Gasleiding GasUnie.** Geen beperking vanuit externe veiligheid (zie vorige paragraaf) maar de fysieke aanwezigheid van de gasleiding zelf is wel een beperkende factor voor de ontwikkelmogelijkheden op De Kamp. Binnen 5 meter van de leiding mogen geen bouwwerken worden geplaatst. Daarnaast zal er in detail gekeken moeten worden naar de wijze waarop waterberging wordt gerealiseerd langs de Schansweg. Binnen de contour is de aanleg van verharding (wegen, paden, parkeerterrein, etc.) wel gewoon mogelijk. De verwachting is dat de kosten voor verlegging van de gasleiding niet in verhouding staan tot de opbrengsten hiervan. In het inrichtingsplan moet bescherming van de gasleiding daarom als een randvoorwaarde meegenomen worden
- **Gasleiding N.V. Rendo.** Uit de KLIC-melding komt naar voren dat er nog een gasleiding aanwezig is in het plangebied. Deze gasleiding is van N.V. Rendo en loopt onder de Lange Muddeweg. Dit is een zandweg in het gebied. De Lange Muddenweg zal verdwijnen bij de woningbouwontwikkeling. De gasleiding die hier onderdoor loopt zal moeten worden verlegd zodat deze niet onder huizen komt te liggen.

Verder liggen er geen kabels of leidingen waar rekening mee gehouden moet worden in het plangebied.

3.5.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de wijziging van een omgevingsplan door de gemeente moet in het belang van het beschermen van gezondheid rekening worden gehouden met hinder door geur en geluid door bedrijfsactiviteiten. Dat werkt twee kanten op: (1) heeft de ruimtelijke ontwikkeling impact op gevoelige gebouwen in de omgeving en (2) worden er met de

ruimtelijke ontwikkeling gevoelige gebouwen toegevoegd waarbij rekening gehouden moet worden met bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Voor de woningbouw op De Kamp moet vooral gekeken worden naar het tweede; de beoogde te bouwen woningen zijn gevoelige objecten voor geur en geluid.

Binnen het omgevingsplan en bij het wijzigen of afwijken van het omgevingsplan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten. Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

De VNG heeft in 2024 een nieuwe handreiking uitgebracht die de oude versie uit 2009 vervangt. Omdat er nog geen omgevingsplan is vastgesteld door de gemeente Steenwijkerland wordt nog getoetst aan het voormalige bestemmingsplan, wat uit gaat van de methodiek van de VNG 2009 (met milieucategorieën). Het is daarom van belang om de oude categorieën te vertalen naar de nieuwe wetgeving. Hierbij gaan wij er in het geval van De Kamp uit van de richtafstanden voor een rustig woongebied, omdat hierbij de grotere richtafstanden worden gebruikt (worst-case benadering). Wanneer beargumenteerd zou kunnen worden dat er sprake is van een gemengd gebied, dan zouden de richtafstanden nog verlaagd kunnen worden. De tabellen hieronder laten de vertaling van VNG-richtafstanden voor geluid en geur zien.

VNG 2009 rustig woongebied		VNG 2024 rustig woongebied (op hoofdlijnen)
Cat	Richt-afstand	Vertaald naar:
2	30 m	Zone beperkt, traploos over eerste 50 meter: 45 dB(A) op grens rustig woongebied
3.1	50 m	Zone beperkt, van 50 tot 100 meter: 45 dB(A) op 50 meter van eigen terreingrens
3.2	100 m	Vanaf 100 meter van rustig woongebied: basiswaarde van 50 dB(A) op 50 meter van eigen terreingrens, maar binnen zone beperkt richting rustig woongebied geldt 45 dB(A)
4.1	200 m	Zone verruimd: 50 dB(A) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens

VNG 2009 gemengd woongebied		VNG 2024 rustig en gemengd woongebied (op hoofdlijnen)
Cat	Richt-afstand	Vertaald naar:
2	30 m	Basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied
3.1	50 m	Vanaf 50 meter van grens woongebied: basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) op 50 meter van eigen terreingrens
3.2	100 m	Zone verruimd, basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens
4.1	200 m	Zone verruimd, basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens

Situatie omgeving plangebied De Kamp

In de tabel hier onder is een opsomming gemaakt van de relevante functies en activiteiten in de omgeving van het plangebied van De

Kamp. Dit is ook gevisualiseerd in de kaart met bedrijven en milieuzonering.

Ligging	Functie/activiteit	Geluid	Geur	Hoogste	
Noord	Frion dagcentrum de Slinger	FM 0-10 m.	FM 0-10 m.	FM 0-10 m.	
	Frion dagcentrum de Slinger	Zone 1 30-50 m.	FM 0-10 m.	Zone 1 30-50 m.	
	Politiebureau Steenwijk	Zone 2. >50 m	FM 10 m.	Zone 2 >50 m	
	Brandweer IJsselland kazerne Steenwijk	Zone 2 >50 m	FM 0-10 m.	Zone 2 >50 m	
	Gemeentehuis Steenwijkerland	FM 0-10 m.	FM 0-10 m.	FM 0-10 m.	
	Christelijk Kind centrum Bernhard	Zone 1 30-50 m.	FM 0-10 m.	Zone 1 30-50 m.	
Oost	De bijentuin	Zone 1 30-50 m.	FM 0-10 m.	Zone 1 30-50 m.	
	Akkerbouw (Mais)	Zone 1 30-50 m.	FM 0-10 m.	Zone 1 30-50 m.	
	Melkveehouderij	Zone 1 30-50 m.	Zone 3 >100m	Zone 3 >100m	
Zuiden	Agrarisch gras	Zone 1 30-50 m.	FM 0-10 m.	Zone 1 30-50 m.	
	Bedrijfsaanduiding	Zone 1 30-50 m.	FM 0-10 m.	Zone 1 30-50 m.	
Westen	Gebouw voor onderwijsdoeleinde	Zone 1 30-50 m.	FM 0-10 m.	Zone 1 30-50 m.	
	Bedrijventerrein Max categorie 4.1 obv VNG 2009	Zone 4 >100m	Zone 4 >200m	Zone 4 >200m	

Over het algemeen geldt dat functies/activiteiten waarvoor milieucontouren aangehouden moeten worden zich op ruime afstand van het plangebied bevinden. Uitzondering daarop zijn de agrarische gronden en bijentuin ten oosten en zuiden van De Kamp. De 'contouren' van deze activiteiten overlappen wel deels met het plangebied (zie ook de paragraaf over spuitzones). Met deze contouren moet rekening worden gehouden bij de woningbouw. In het schetsplan is dat al enigszins gedaan door aan de zuidzijde in te zetten op een

landschappelijke inrichting. Aan de oostzijde moet sowieso afstand worden gehouden vanwege de gasleiding die langs de Trappenweg loopt.

Geitenhouderijen

Bij de uitwerking van milieuzonering van bedrijven in de omgeving is niet gekeken naar geitenhouderijen; deze verdienen aparte aandacht vanwege de correlatie tussen de aanwezigheid van geitenhouderijen en het voorkomen van longontstekingen. De GGD adviseert daarom om een richtafstand van 2km te houden tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

Binnen 2 kilometer van het plangebied van De Kamp liggen geen geitenhouderijen. Wel liggen er binnen de die grens verschillende gemengde veehouderijen die mogelijk ook geiten houden. Op de veehouderijenkaart Nederland zijn een aantal boerderijen in de omgeving te zien die ook geiten houden. Het is niet inzichtelijk om hoeveel geiten het gaat. Daarom is het belangrijk om hier in het vervolgtraject nader onderzoek naar te doen.

Belangrijk aandachtspunt dat verder vanuit bedrijfs- en milieuzonering volgt is het huidige gebruik van het plangebied. In het omgevingsplan zal de agrarische functie integraal moeten worden gewijzigd naar wonen en groen. Wanneer er nog deels een agrarische functie blijft bestaan dan zal dit grote impact kunnen hebben op de mogelijkheden voor woningbouw in de rest van het plangebied.

3.5.4 Geluid

Bij het inpassen van woningen op een locatie speelt geluid van de omgeving vaak een belangrijke rol. Een woning is een geluidgevoelig gebouw. Voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, mag er daarom niet te veel geluid van buiten in de woning komen. Ook niet als er ramen

open staan. Het is daarom van belang om het aspect geluid goed te onderzoeken bij de ontwikkeling van een woonwijk. Geluid kan van verschillende bronnen komen. Voor de locatie van De Kamp zijn wegverkeer, treinverkeer en industrie als bronnen bekeken.

Wegverkeer. Direct langs de noordelijke grens van het plangebied ligt de Schansweg; een belangrijk onderdeel van de ontsluiting van autoverkeer voor het zuidelijk deel van Steenwijk die daarom ook intensief gebruikt wordt. Op deze weg mag op dit moment 50 km/u gereden worden. Als onderdeel van de integrale ontwikkeling van Steenwijk en ook woningbouw op De Kamp wordt overwogen om de maximale snelheid terug te brengen naar 30 km/u. Het gaat om een gemeentelijke weg waarvoor een standaardwaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw geldt van 53 Lden (Level-day-evening-night; Europese maat om de geluidsbelasting door omgevingslawaai over een heel etmaal) onder de Omgevingswet.

Treinverkeer. Het treinspoor ligt op een afstand van ruim 1 km van het plangebied. De locatie ligt daarmee ver buiten de geluidszones voor treinverkeer.

Industrie. De locatie ligt niet binnen een geluidszone van een industriegebied. Het dichtstbijzijnde bedrijventerrein ligt op >500m afstand. De hindercontouren reiken niet tot deze afstand. Ten noorden liggen een aantal maatschappelijke functies, maar deze liggen net als het bedrijventerrein op een grotere afstand dan de hindercontour.

De Omgevingswet bepaalt dat binnen geluidaandachtsgebieden de geluidbelasting op een geluidgevoelig gebouw moet worden getoetst aan de in de wet opgenomen geluidnormen. Op het bepalen van het geluidaandachtsgebied zijn de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing. Binnen het overgangsrecht dat nu geldt, geldt voor een 30km/u weg 100 m en een 60 km/u weg 200 m vanaf de as van de

weg waarbinnen akoestisch onderzoek nodig is. Dit is aan de orde bij De Kamp.

Vooruitlopend op het akoestisch onderzoek kan op basis van de gecumuleerde geluidskaart (Atlas leefomgeving) in grote lijnen worden ingeschat wat het effect van geluid op de haalbaarheid van woningbouw op De Kamp is. Op de geluidskaart is te zien dat de Schansweg een belangrijke bron van geluid is (65 Lden op het hart van de weg). Het geluid strekt tot ver in het plangebied. Op de kaart zijn grofweg de contouren van 50 dB en 55 dB (Lden) aangegeven. Binnen de contour van maximaal 50 dB kan naar verwachting in ieder geval woningbouw gerealiseerd worden zonder dat er veel overige maatregelen nodig zijn. Voor de zone langs de Schansweg en ook de Trappenweg geldt dat dit moet blijken na akoestisch onderzoek.

De verwachting is dat er met maatregelen in het stedenbouwkundig ontwerp een oplossing gevonden kan worden voor het geluid van de weg. Denk bijvoorbeeld aan het aanhouden van een redelijke afstand tot de Schansweg, zoals nu in het schetsontwerp ook is gedaan vanwege waterberging en de gasleiding. Daarnaast zou een afwaardering van de Schansweg naar 30 km/u ook een bijdrage leveren.

Voor de ontwikkeling van De Kamp en de bijbehorende wijziging van het omgevingsplan is akoestisch onderzoek nodig. Naast stedenbouwkundige maatregelen zijn eventueel aanpassingen aan de woningen mogelijk. Dit kan bijvoorbeeld door geluidsluwe gevels, geluidsisolatie of andere technische maatregelen.

3.5.5 Verkeer en parkeren

Het toevoegen van woningbouw op De Kamp betekent ook een groei van auto- en fietsverkeer in het gebied. Dit zal ook betekenen dat het omliggende wegennet intensiever gebruikt gaat worden.

De meest voorname weg in het gebied is de Schansweg. Deze heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het zuidelijk deel van Steenwijk. De basisgedachte in de stedenbouwkundige opzet is dat verkeer zoveel mogelijk wordt afgewikkeld in de richting van de stad (expliciet niet richting het buitengebied of Zuidveen) en dus via de Schansweg en deels ook via de Trappenweg. Op de Schansweg moet worden aangehaakt op een bestaande rotonde, terwijl iets westelijker nog een nieuwe rotonde aangelegd zou worden. Daarnaast bestaat de wens om vanuit leefbaarheid – en ook met het oog op de ontwikkeling van de Unilocatie – de Schansweg ter hoogte van De Kamp en richting Zuidveen af te waarderen van 50 km/u naar 30 km/u.

In het kader van de stadsvisie voor Steenwijk is medio 2025 door Goudappel Coffeng de verkeersafwikkeling van autoverkeer in de gehele stad in 2050 onderzocht. Hierbij is gekeken naar zowel autonome groei als groei door het toevoegen van circa 1.500 woningen op verschillende locaties. Eén van die locaties is De Kamp. Uit dit onderzoek blijkt dat er mede door de woningbouw een behoorlijke extra druk ontstaat op de Schansweg. Door een aantal specifieke verkeersmaatregelen in de stad worden negatieve gevolgen voor een groot deel gemitigeerd. Denk hierbij aan het aanleggen van een nieuwe verbindingsweg tussen de Productieweg-Woldmeentherand, het aanleggen van een aantal rotondes (kruispunt Gagelsweg-Schansweg en Gagelsweg-Middenweg), instellen van éénrichtingsverkeer in het centrum en het verlagen van de snelheid naar 30km/u op diverse wegen waaronder de Schansweg.

Op het lokale schaalniveau van De Kamp wordt aangeraden om in het kader van de wijziging van het omgevingsplan, een verkeerskundig onderzoek uit te voeren. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de impact van het toevoegen van een rotonde aan de Schansweg en het buiten gebruik stellen van de Lange Muddenweg (die dwars door het gebied loopt).

Parkeren

Een ander aandachtspunt bij woningbouw is de parkeerbehoefte die ontstaat voor bewoners en bezoekers. De gemeente Steenwijkerland bepaald op basis van de nota parkeernormen 2015 de uitgangspunten voor parkeren bij nieuwbouwontwikkelingen en functiewijzigingen. Basisgedachte is dat elke initiatiefnemer van een bouwplan of een functiewijziging zelf verantwoordelijk is voor het oplossen van zijn eigen parkeerbehoefte. Het uitgangspunt is dat een bouwplan geen extra druk op de parkeersituatie in de bestaande openbare ruimte legt. Dat betekent ook dat eventuele parkeerplekken die verloren gaan worden gecompenseerd.

Dat laatste is voor De Kamp niet het geval; er zijn op dit moment geen parkeerplekken te vinden in het plangebied. Om de parkeerbehoefte te bepalen voor de woningbouw hanteert de gemeente parkeernormen. Deze verschillen per locatie (centrum, rest bebouwde kom en buitengebied) en per type woning (koop, huur, vrijstaand, tussen, appartement, etc.). De parkeernorm varieert daarom van 1,0 tot 1,9 per woning. Voor het buitengebied staat voor vrijstaande koop een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning.

Uitgaande van de ambitie voor 380 woningen zullen er naar verwachting 550-600 parkeerplekken benodigd zijn (minimaal 380 en maximaal 721). Het exacte aantal hangt af van keuzes met betrekking tot het woningbouwprogramma.

3.5.6 Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn vanuit het Rijk luchtkwaliteitsnormen vastgesteld waaraan ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst. De belangrijkste stoffen waarnaar wordt gekeken zijn fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De maximale jaargemiddelden liggen voor beide stoffen op $40 \mu g/m^3$. Aanvullend aan de wettelijke normen zijn er ook advieswaarden vanuit de WHO (in 2021 vastgesteld). Deze liggen een stuk lager, namelijk $15 \mu g/m^3$ als het gaat om fijnstof en $10 \mu g/m^3$ bij stikstofdioxide.

Op de luchtkwaliteitskaart van het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu is te zien dat de luchtkwaliteit voor de locatie van De Kamp (en heel Steenwijk) ruim voldoet aan de gestelde normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Langs de Schansweg, buiten het plangebied, geldt dat de concentratie stikstofdioxiden (NO_2) hoger is dan wat wordt geadviseerd vanuit de WHO.

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor woningbouw binnen het plangebied.

3.5.7 Spuitzones

Ter bescherming van de gewassen wordt bij landbouw veelal gewerkt met gewasbeschermingsmiddelen. Deze leveren bij winddrift een mogelijke impact op gezondheid, waardoor in het algemeen belang een minimale afstand van 50 meter wordt aangehouden vanaf agrarische gronden (waar bij recht gewassen mogen worden verbouwd) tot woon- en verblijfslocaties. Het is voor dit zoekgebied niet bekend of er wordt gewerkt met gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 meter. Hier moet nader onderzoek naar worden gedaan. Indien dit wel het geval is zijn er drie opties:

1) De woon- en verblijfslocaties kunnen in het stedenbouwkundig plan voor De Kamp buiten de spuitzone worden gepositioneerd.

2) Er kan worden overeengekomen op een deel van een agrarisch perceel niet te spuiten. In dit geval moet rekening worden gehouden met nadeelcompensatie.

3) De spuitzone kan worden verkleind door inpassing van groen. Een struweelhaag van 3m breed en 2,4m hoog laat de zone krimpen tot 30m en een groenblijvende haag tot 20m.

Ten zuiden en ten oosten van het plangebied liggen agrarische gronden. Deze worden gebruikt voor het verbouwen van mais en aardappels. Bij het verbouwen van deze gewassen is het mogelijk dat er bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Naast de gronden die worden gebruikt voor gewassen zijn er ook gronden die gebruikt kunnen worden voor agrarische doeleinde, de zogenoemde agrarische graslanden. Op dit moment zijn dit alleen graslanden maar bij de wijziging van het omgevingsplan voor De Kamp moet rekening worden gehouden met al het mogelijke toekomstige gebruik.

Vanuit spuitzones geldt slechts een kleine beperking voor woningbouw op De Kamp, vooral aan de oostzijde van het gebied (mits na wijziging van het omgevingsplan voor het gehele plangebied geen agrarisch gebruik mogelijk wordt gemaakt). Deze kunnen met stedenbouwkundige maatregelen (afstand houden en/of inpassen van groen) worden gemitigeerd.

3.5.8 Netcongestie

Binnen het transport van elektriciteit wordt een scheiding gemaakt tussen het hoogspanningsnet en middenspanningsnet. Het hoogspanningsnet wordt onderhouden door TenneT en transporteert elektriciteit vanaf 110.000 volt. Grote energieverbruikers en zware industrie worden meestal direct aan het hoogspanningsnet aangesloten. Het middenspanningsnet in Steenwijk wordt

onderhouden door RENDO en biedt aansluitingen voor bedrijven zonder grote energievraag en woonwijken.

Netbewuste Nieuwbouw

In het document "Netbewuste Nieuwbouw", wat mede opgesteld is door Netbeheer Nederland, worden 7 kernprincipes benoemd omtrent netbewuste (woning)bouw. Deze principes zijn met name gericht op het ontlasten van het middenspanningsnet door lokale consumptie te stimuleren en vraag en piekbelasting te verminderen.

1. **Gebiedsaanpak:** Het integreren van bouw en energie-infrastructuur op gebiedsniveau door het samenwerken van netbeheerders, gemeenten en projectontwikkelaars.'
2. **Warmte:** Collectieve warmteoplossingen zoals warmtenetten en het beperken van piekbelasting door slimme aansturing en buffervaten.
3. **Elektrisch laden:** het aantal auto's in een gebied verminderen en het stimuleren van laden buiten daluren met slimme laadpunten om piekbelasting te voorkomen.
4. **Duurzame lokale opwek:** directe consumptie van zonne-energie. Het terug leveren van energie beperken.
5. **Koude:** Passieve koeling door de oriëntatie van gebouwen en zonwering.
6. **Opslag:** Het stimuleren van thermische en elektrische opslag, zoals wijkbatterijen en warmtebuffers, als middel tegen congestie
7. **Slimme sturing:** Pieken vermijden door het integreren van technologische innovatie (slimme meters en algoritmes).

Hoogspanningsnet

In heel Overijssel is sprake van netcongestie op het hoogspanningsnet, er is of te veel vraag of te veel aanbod aan stroom. Als gevolg hiervan kunnen er geen nieuwe aansluitingen op het hoogspanningsnet worden

gerealiseerd, of zijn de wachttijden hiervan er erg lang. Ook de gemeente Steenwijkerland kampt hiermee. Hierbij moet rekening gehouden worden met een wachttijd van minstens 1 jaar. Ook kunnen er geen zonneparken en windmolens aangesloten worden op het net. Dit geldt voor het gehele plangebied. Volgens de pMIEK (provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur, Energie en Klimaat) Overijssel heeft uitbreiding van het hoogspanningsnet in Steenwijk geen prioriteit in vergelijking met andere uitbreidingen. Het congestiemanagement onderzoek Overijssel van TenneT geeft aan dat grootverbruikers in de gemeente Steenwijkerland pas in 2035 aangesloten kunnen worden aan het hoogspanningsnet. Hierdoor kunnen grootgebruikers rekenen op een wachttijd van minimaal een jaar. Per 1 oktober 2024 hebben bedrijven en instellingen die werk doen met maatschappelijk belang voorrang op de wachtlijst voor nieuwe aansluitingen. Dit geldt met name voor zorginstellingen, veiligheidsdiensten en onderwijs.

Middenspanningsnet

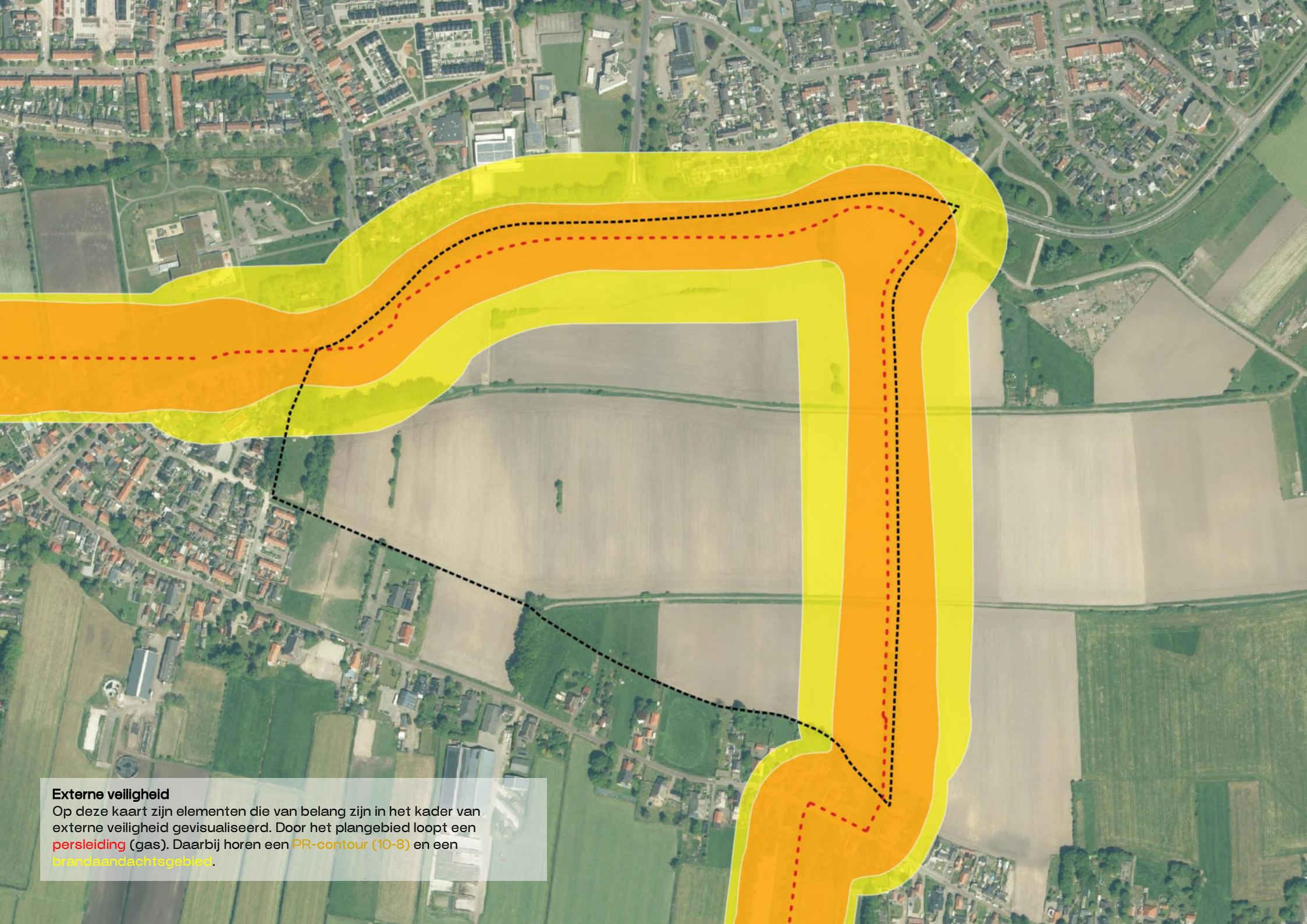
Echter is ook te zien dat op het middenspanningsnet in het gehele gebied in en rondom Steenwijk voor zowel afname als teruglevering ruimte op het net is. Woonwijken worden aangesloten aan het middenspanningsnet, waar in Steenwijk nog geen sprake is van netcongestie. RENDO geeft aan verzoeken voor nieuwe aansluitingen binnen 26-52 weken te verwerken. De snelheid van de aansluitingsverwerking hangt af van verschillende complexiteitsfactoren, zoals technische aansluitmogelijkheid, grondeigenschap en uitvoeringscomplexiteit. Ondanks de wachttijd maakt de beschikbaarheid op het middenspanningsnet Steenwijk tot een geschikte locatie voor het realiseren van woningbouwprojecten. Bij realisatie is het echter wel van belang om de bouwstenen uit 'Netbewuste Woningbouw' mee te nemen om de druk van het plangebied op het middenspanningsnet te verlagen. Ook hoogbouw en elektrificatie van de woonwijk is tot op bepaalde hoogte te realiseren op de Kamp. Een aanzienlijk deel van de woningen

kan voorzien worden van een laadpaal en warmtepomp zonder dat het middenspanningsnet te zwaar belast wordt. Echter is dit niet mogelijk op volledige wijksschaal.

Kabeltracé

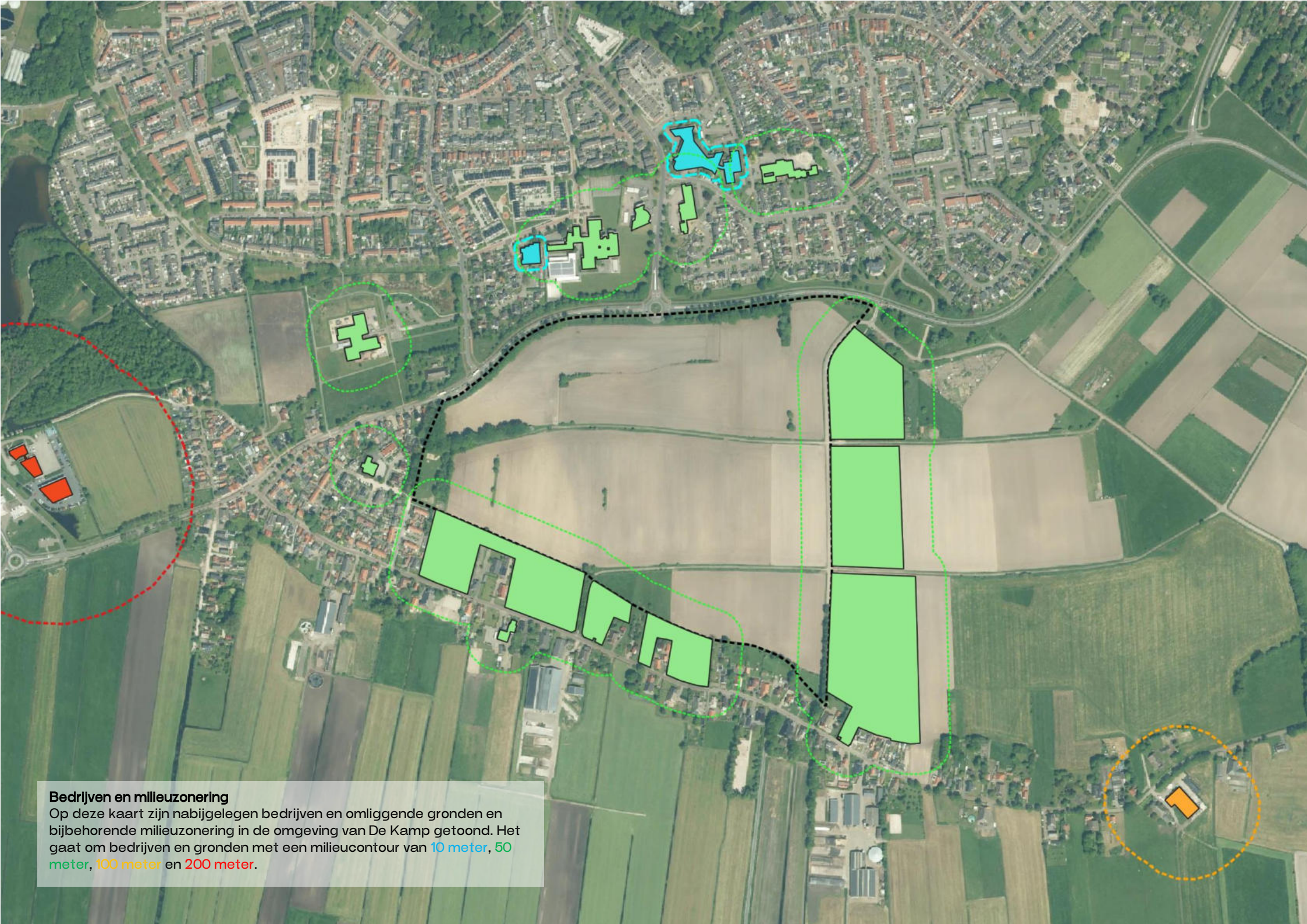
Op dit moment is van Gelder in opdracht van Enexis met de uitwerking van een kabeltracé tussen Onna-Steenwijk en Oldemarkt en Giethoorn. Vanuit de gemeente Steenwijk is er intern een tracéadvies gecommuniceerd om de nieuwe stroomkabels te plaatsen in de berm langs de zuidkant van de Schansweg.

Steenwijk is in tegenstelling tot een groot deel van de provincie Overijssel een geschikte woningbouwlocatie omdat het middenspanningsnet nog niet te maken heeft met congestie. Netbewust Bouwen houdt de druk op het middenspanningsnet laag. Er zit wel een beperking op de hoeveelheid woningen die volledig geëlektrificeerd kunnen worden.



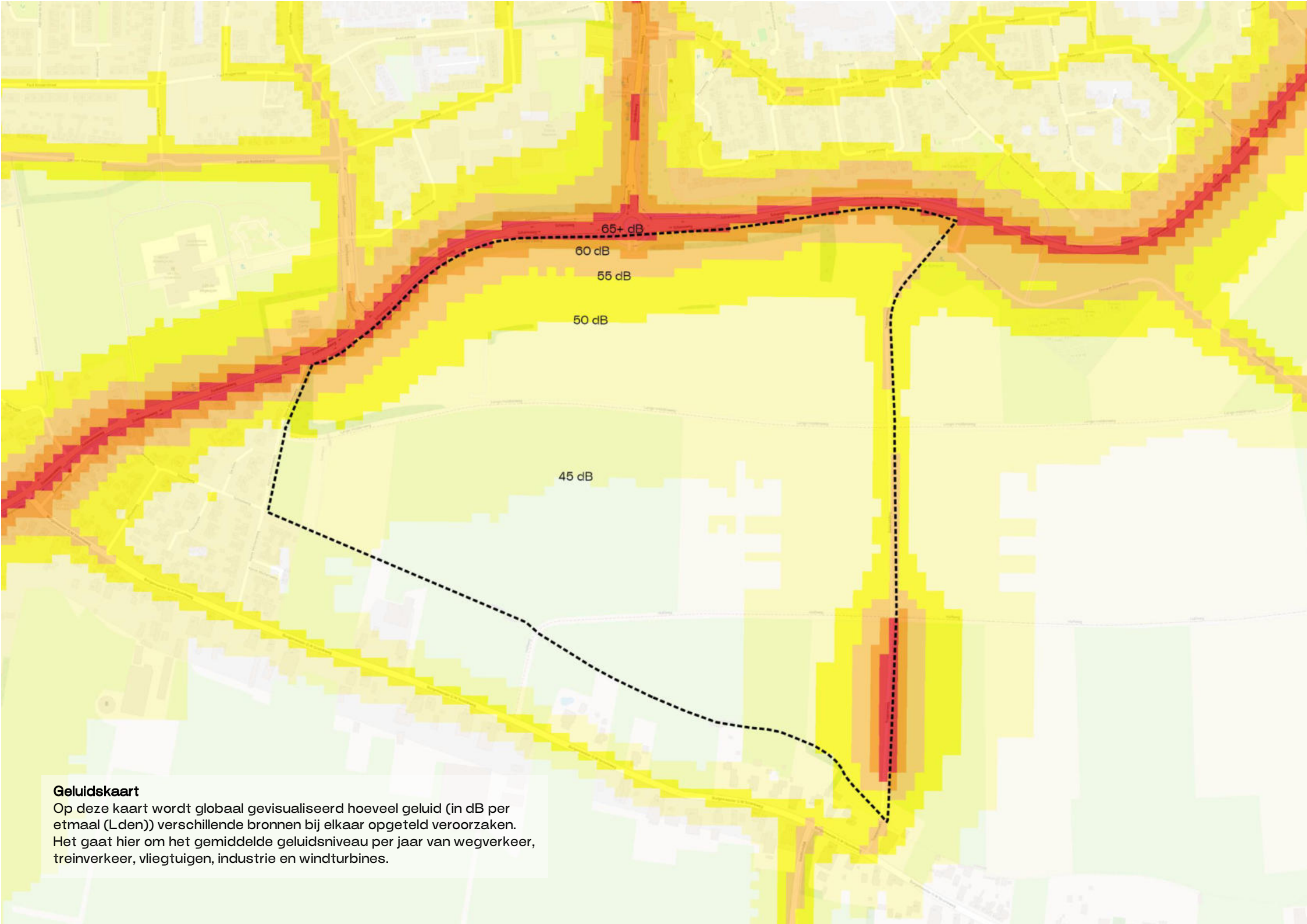
Externe veiligheid

Op deze kaart zijn elementen die van belang zijn in het kader van externe veiligheid gevisualiseerd. Door het plangebied loopt een **persleiding** (gas). Daarbij horen een **PR-contour (10-8)** en een **brandaandachtgebied**.



Bedrijven en milieuzonering

Op deze kaart zijn nabijgelegen bedrijven en omliggende gronden en bijbehorende milieuzonering in de omgeving van De Kamp getoond. Het gaat om bedrijven en gronden met een milieucontour van 10 meter, 50 meter, 100 meter en 200 meter.

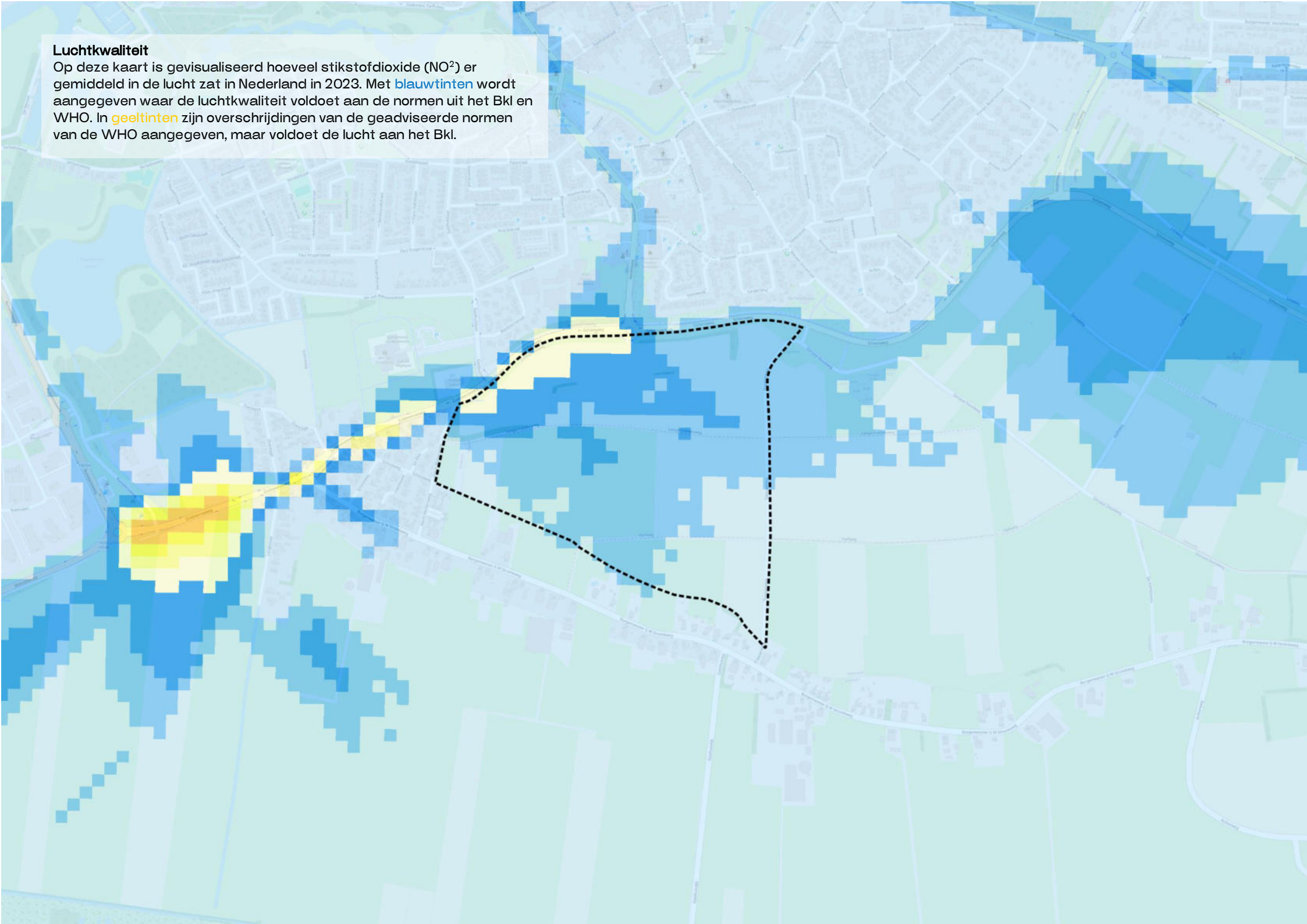


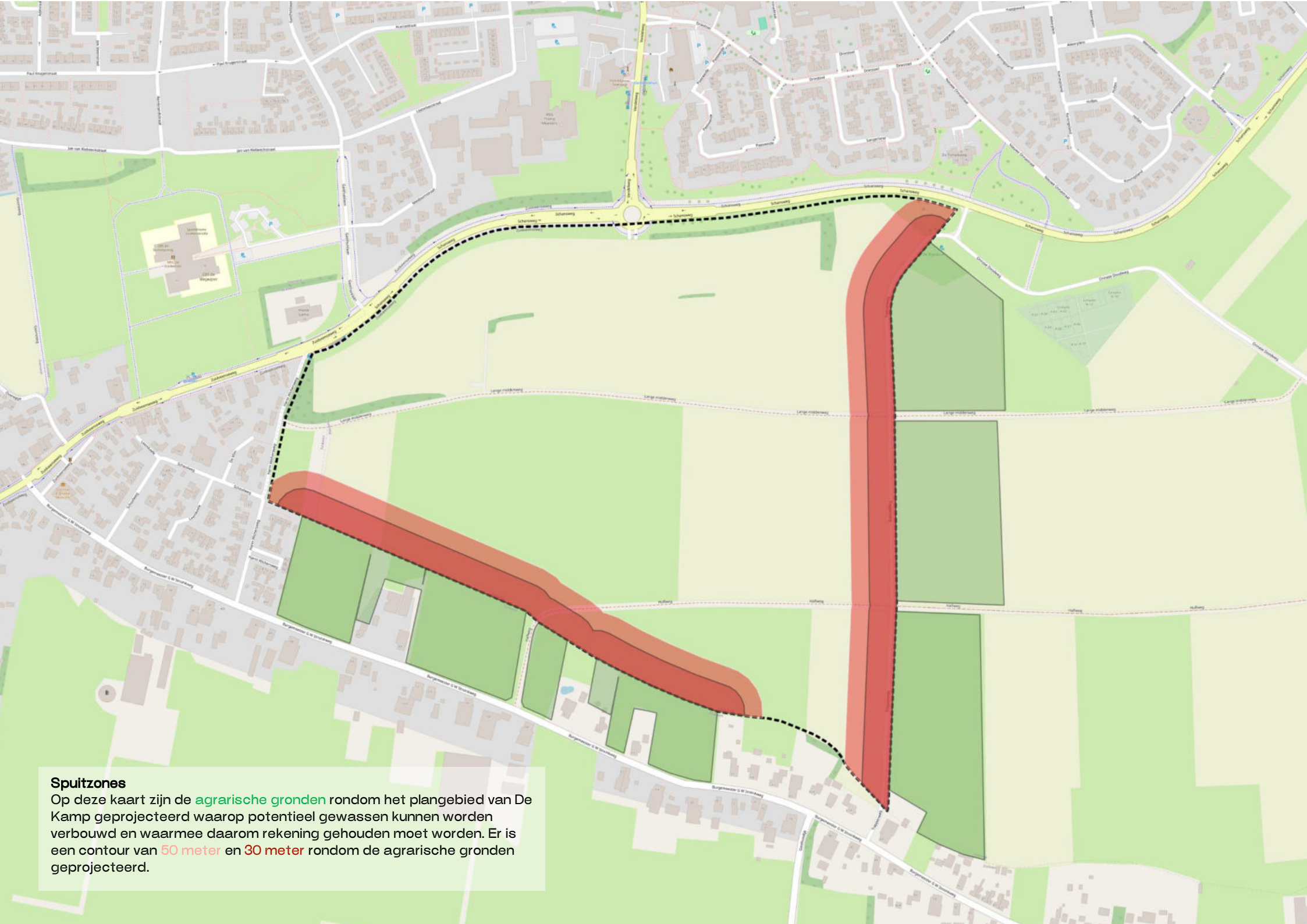
Geluidskaat

Op deze kaart wordt globaal gevisualiseerd hoeveel geluid (in dB per etmaal (Lden)) verschillende bronnen bij elkaar opgeteld veroorzaken. Het gaat hier om het gemiddelde geluidsniveau per jaar van wegverkeer, treinverkeer, vliegtuigen, industrie en windturbines.

Luchtkwaliteit

Op deze kaart is gevisualiseerd hoeveel stikstofdioxide (NO_2) er gemiddeld in de lucht zat in Nederland in 2023. Met **blauwtinten** wordt aangegeven waar de luchtkwaliteit voldoet aan de normen uit het Bkl en WHO. In **geeltinten** zijn overschrijdingen van de geadviseerde normen van de WHO aangegeven, maar voldoet de lucht aan het Bkl.



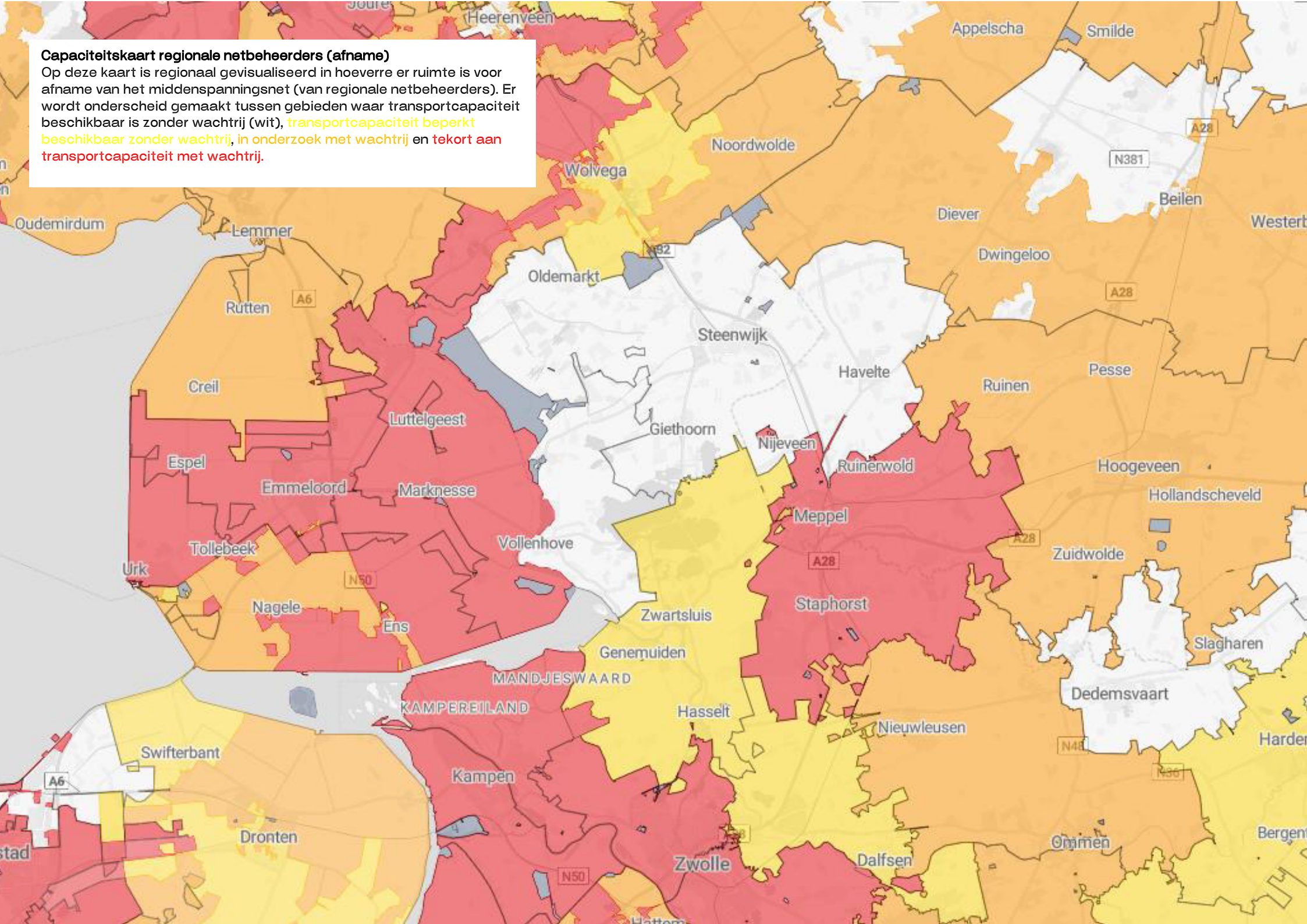


Spuitzones

Op deze kaart zijn de **agrarische gronden** rondom het plangebied van De Kamp geprojecteerd waarop potentieel gewassen kunnen worden verbouwd en waarmee daarom rekening gehouden moet worden. Er is een contour van **50 meter** en **30 meter** rondom de agrarische gronden geprojecteerd.

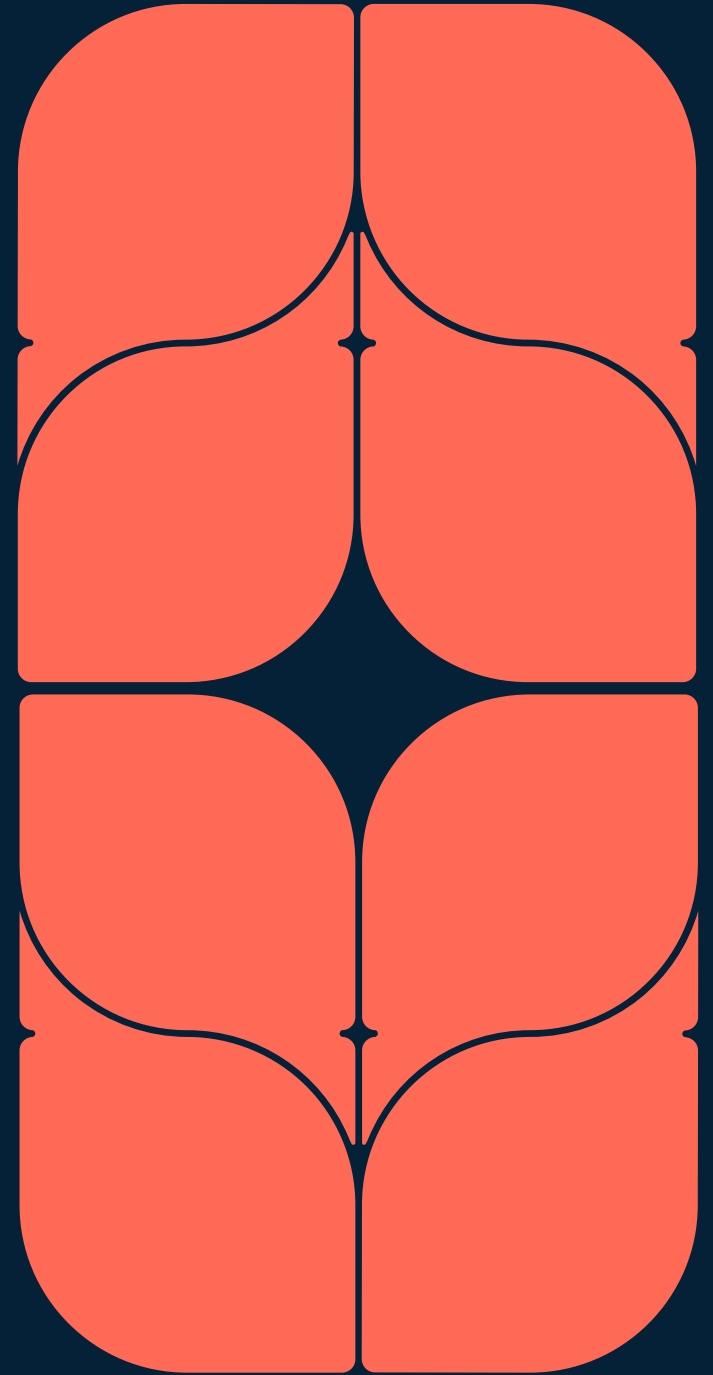
Capaciteitskaart regionale netbeheerders (afname)

Op deze kaart is regionaal gevisualiseerd in hoeverre er ruimte is voor afname van het middenspanningsnet (van regionale netbeheerders). Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden waar transportcapaciteit beschikbaar is zonder wachtrij (wit), **transportcapaciteit beperkt beschikbaar zonder wachtrij**, **in onderzoek met wachtrij** en **tekort aan transportcapaciteit met wachtrij**.



Hoofdstuk 4

Sterket-zwakte analyse



4. Sterkte-zwakte analyse

De locatie is getoetst op de in deze scan genoemde onderwerpen en aan de zes bouwstenen uit het afwegingskader wonen en werken Steenwijk 2040.

Grootste locatie specifieke sterktes en kansen

- De locatie ligt gunstig wat betreft nabijheid van voorzieningen van scholen (unilocatie), het centrum op loopafstand en het station op fietsafstand.
- De ontsluiting is deels al geborgd met de aansluiting op Schansweg met de huidige rotonde.
- De hoge ligging is gunstig in relatie tot water en bodem gestuurd bouwen.
- De meeste gronden zijn in bezit van de gemeente en hebben een lage boekwaarde waardoor er snel en betaalbaar ontwikkeld kan worden. Ook heeft de gemeente daarmee de regie op het programma en de kwaliteit van de ontwikkeling.

Grootste locatie specifieke bedreigingen

- Mogelijk vormt de impact van de ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000 gebied De Wieden een belemmering, zowel wat betreft geohydrologie als stikstofdepositie. Onderzoek moet hier uitsluitsel over geven.

Algemene risico's

- Elke ontwikkeling kent een risico op maatschappelijke weerstand, dat zal bij de Kamp ook aan de orde zijn, gezien de ervaringen met eerdere plannen op deze locatie.

- De investeringscapaciteit van met name de woningbouwcorporaties voor het sociale segment kan beperkend zijn.

Financiële kansen en risico's

De financiële haalbaarheid is separaat uitgewerkt gerelateerd aan de ontwerpen uit de visie. Dit ontwerp kan nog bijgesteld worden wat dan invloed zal hebben op het financiële resultaat.

SWOT – De Kamp, highlights



Sterkte

- $\geq 20\%$ van de woningbouwopgave (ongeveer 380 woningen) 
- Nabij centrum, station en Uni-locatie (nieuwe schoollocatie) 
- Water- en bodem gestuurd 
- Meeste gronden in bezit gemeente   
- Regie op diversiteit woonmilieus 
- Lage inbrengwaarde gronden/positieve grex 
- Hoofdontsluiting via de rotonde al aangelegd 

Zwakte

-  Bouwen aan nabijheid
-  Kwaliteit herontwikkeling
-  Water en bodem sturend
-  Duurzaam bereikbaar
-  Diversiteit woonmilieus
-  Betaalbaar + versnelling
-  Overig

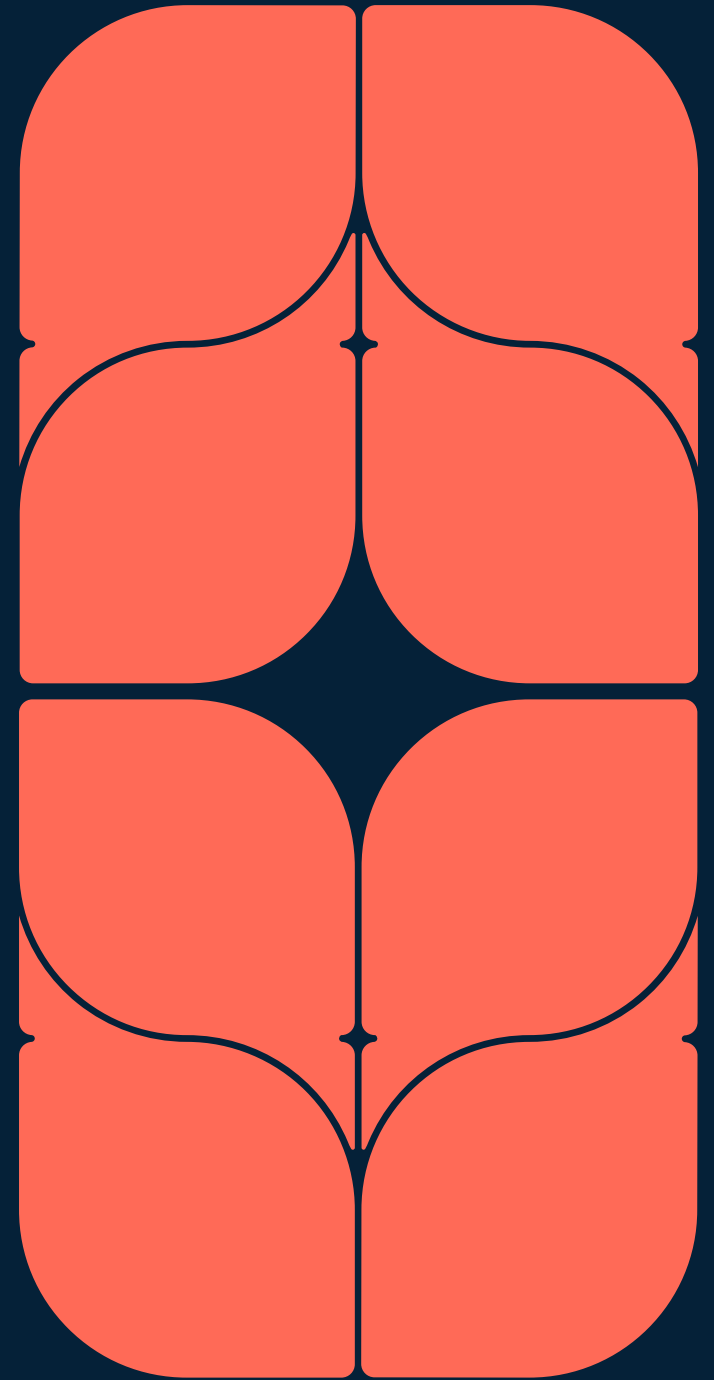
Kansen

- Vergroten beleving en toegankelijkheid unieke landschap 
- Ruimte op het middenspanningsnet 

Bedreigingen

- Stikstofdepositie Natura 2000 
- Geohydrologische impact Natura 2000 

Bijlage(n)



Bijlage 1 – Benodigde onderzoeken bij de ontwikkeling

Thema	Onderzoeken De Kamp Woningbouw	Doel	Verplicht / aanbevolen	Toelichting	Urgentie
Archeologie & cultuurhistorie	Archeologisch bureauonderzoek	Aanwezigheid van archeologische waarden vaststellen op basis van historische gegevens.	Verplicht	Benodigd voor de wijziging van het omgevingsplan.	Middel
	Archeologisch veldonderzoek	Aanwezigheid van archeologische waarden vaststellen op basis van veldonderzoek en/of proefsleuven.	Mogelijk benodigd	Mogelijk benodigd wanneer uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er een reële kans bestaat dat archeologische waarden (sporen, objecten of structuren) in de bodem aanwezig zijn en deze kunnen worden verstoord.	Laag
	Cultuurhistorisch onderzoek	Inventariseren van cultuurhistorische waarden in de omgeving	Verplicht	Benodigd voor de uitwerking van het stedenbouwkundig- en inrichtingsplan voor de woningbouw en in een later stadium voor wijziging van het omgevingsplan.	Hoog
Bodem	(Verkenkend en/of nader) Bodemonderzoek	Vaststellen of bodemkwaliteit (evt. verontreiniging) geschikt is voor activiteit wonen	Verplicht	Voor ruimtelijke plannen en vergunningaanvragen (NEN 5740, 5707); in het kader van de wijziging van het omgevingsplan uitvoeren.	Middel
	Geotechnisch onderzoek (sonderingen)	Inzicht in opbouw bodem, draagkracht ondergrond voor fundering	Verplicht	Uitvoeren na vaststelling van het omgevingsplan en vooruitlopend op de aanvraag van de bouwvergunningen, optioneel bij ontwikkelende/bouwende partijen.	Laag
Water	Waterhuishoudkundig onderzoek/Watertoets	Inzicht in grondwater, afwatering, effecten op waterbeheer	Verplicht	In het kader van de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan uitvoeren om met het waterschap tot overeenstemming te komen over randvoorwaarden met betrekking tot waterbeheer.	Hoog
Woon- en leefklimaat	Geluidsonderzoek	Toetsing plan aan normen geluidhinder (weg/spoor/industrie)	Verplicht	Benodigd voor de wijziging van het omgevingsplan voor geluidsgevoelige gebouwen zoals woningen (op grond van art. 5.10 Ow, art. 4.8-4.15 Bkl).	Middel

	Luchtkwaliteitsonderzoek	Toetsing aan normen voor fijnstof/NO ₂ , invloed van ontwikkeling op omgeving en vice versa (externe/interne werking)	Aanbevolen	Niet verplicht, maar in het kader van zorgvuldige afweging kwaliteit leefomgeving wel aanbevolen (op grond van art. 5.10 Ow, art. 5.4-5.6 Bkl).	Laag
	Locatiespecifiek onderzoek spuitzones	Onderzoek naar invloed van gebruik van gewasbescherming op gevoelige objecten (woningen) en eventuele mitigerende maatregelen	Verplicht	Benodigd voor de wijziging van het Omgevingsplan.	Middel
	Externe veiligheid	Beeoordelen of nieuwe gevoelige objecten (woningen) voldoende beschermd zijn tegen risico's van gevaarlijke stoffen of risicovolle activiteiten in de omgeving	Verplicht	Benodigd voor de wijziging van het Omgevingsplan, ook nodig voor het benoemen van specifieke voorwaarden bij de verlening van bouwvergunningen in een later stadium.	Middel
	Verkeersonderzoek	Effect op verkeersveiligheid, doorstroming, parkeren	Aanbevolen	Benodigd voor de wijziging van het Omgevingsplan, ook nodig om uitkomsten goed mee te nemen in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan.	Middel
	Verkennd NGE-onderzoek	Inzicht in de (potentiële) aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het plangebied	Aanbevolen	Eerst historisch vooronderzoek en als blijkt dat de aanwezigheid niet is uitgesloten dan detectieonderzoek. Dat laatste wordt niet verwacht. Benodigd voor de wijziging van het Omgevingsplan. Niet verplicht volgens de Omgevingswet, maar in het kader van de zorgplicht wel wenselijk om dit uit te sluiten.	Laag
Ecologie	Ecologische quickscan	Inzicht in (potentiële) effecten op beschermde soorten, soortenbescherming	Verplicht	Benodigd voor de wijziging van het omgevingsplan en voor vergunningsaanvragen (maximale houdbaarheid van het onderzoek is 3 jaar).	Middel

	Ecologische voortoets (incl. Aeries-berekening en hydrologisch deel)	Inzicht in (potentiële) effecten op beschermde natuurgebieden, gebiedsbescherming	Verplicht	Benodigd voor de wijziging van het omgevingsplan, maar in verband met impact op haalbaarheid (met name stikstof-effecten, maar ook met een hydrologisch deel gezien de uitspraak van de Raad van State in 2008 over destijds bestemmingsplan De Schans) op woningbouw essentieel om op korte termijn uit te voeren. NB: belangrijk dat onderzoek bij vaststelling gebaseerd is op meest actuele Aeries-model.	Hoog
	Passende beoordeling	Inzicht in potentiële significante negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden	Mogelijk benodigd	Benodigd wanneer uit de hiervoor beschreven ecologische voortoets blijkt dat negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden niet uitgesloten kunnen worden. De verwachting is dat dit onderzoek zeker benodigd gaat zijn voor de woningbouwontwikkeling (art. 8.80 Omgevingswet).	Middel
Milieueffecten	Plan-MER	Inzicht en strategische afweging over potentiële significante milieu-effecten	Mogelijk benodigd	Benodigd wanneer voor de woningbouwontwikkeling ook een Passende Beoordeling opgesteld moet worden (art 16.32, lid 1, sub b, Omgevingswet).	Middel
	Project-mer-beoordeling	Inzicht in potentiële significante negatieve milieueffecten als een gevolg van definitieve plan	Verplicht	Op grond van het Besluit milieueffectrapportage geldt voor stedelijke ontwikkelingsprojecten dat de milieueffecten in beeld gebracht moeten worden (Bijlage 2, onderdeel D, categorie D11.2). Voor ontwikkelingen kleiner dan 2.000 woningen en <100 hectare geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.	Middel

Ruimtewerk

Thorbeckegracht 39

8011 VN Zwolle

038 425 43 21

info@ruimtewerk.nl