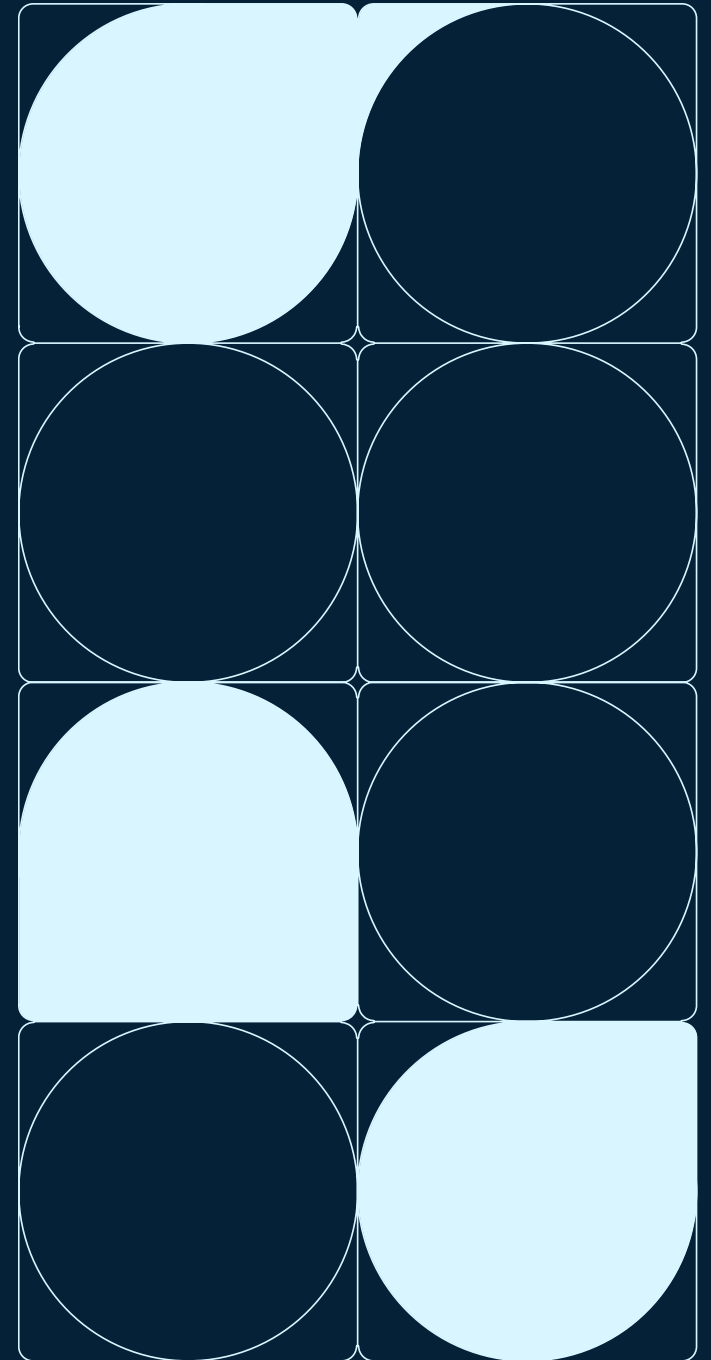


# Ruimtescan Steenwijkerland: Woningbouw Tuk

19 juni 2025 | Auteurs: Lars Haverkort | Michiel van der Meer | Ellis  
Brinkman | Ruimtewerk



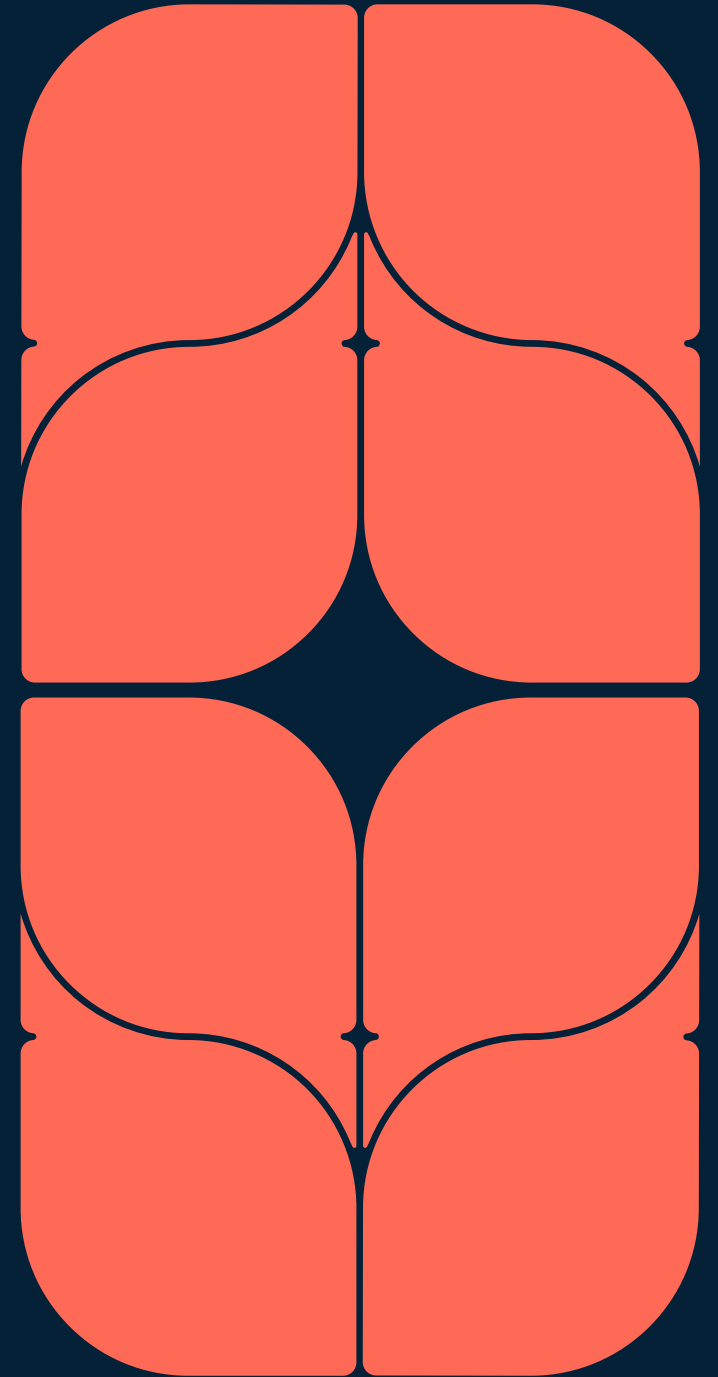


# Inhoudsopgave

|       |                                                          |    |                                                       |                               |    |
|-------|----------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------|-------------------------------|----|
| 1     | Vraagstelling, locatie & omgeving                        | 3  | 3.1                                                   | Algemene gebiedsinformatie    | 22 |
| 1.1   | Aanleiding                                               | 3  | 3.1.1                                                 | Hoogtekaart                   | 22 |
| 1.2   | Beschrijving locatie en beoogde ontwikkeling             | 3  | 3.1.2                                                 | Grondeigendom                 | 22 |
| 1.3   | Leeswijzer                                               | 4  | 3.1.3                                                 | Grondgebruik                  | 23 |
| 1.4   |                                                          | 7  | 3.2                                                   | Geschiedenis                  | 27 |
| 2     | Toetsing beleid                                          | 8  | 3.2.1                                                 | Archeologie                   | 27 |
| 2.1   | Gemeentelijk beleid                                      | 8  | 3.2.2                                                 | Cultuurhistorisch landschap   | 28 |
| 2.1.1 | Verstedelijkingstrategie regio Zwolle                    | 8  | 3.3                                                   | Bodem & water                 | 32 |
| 2.1.2 | Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 t/m eind 2030 | 8  | 3.3.1                                                 | Bodemopbouw                   | 32 |
| 2.1.3 | Regionale woonzorgvisie 2024-2026 West-Overijssel        | 8  | 3.3.2                                                 | Bodemkwaliteit                | 32 |
| 2.1.4 | Woonagenda Steenwijkerland 2022- 2026                    | 8  | 3.3.3                                                 | Waterhuishouding en -overlast | 33 |
| 2.1.5 | Afwegingskader wonen en werken Steenwijk 2040            | 9  | 3.3.4                                                 | Niet gesprongen explosieven   | 33 |
| 2.1.6 | Ambitiedocument, spoorzone Steenwijk 2040                | 9  | 3.4                                                   | Natuur& landschap             | 38 |
| 2.1.7 | Toetsing ontwikkeling aan gemeentelijk beleid            | 10 | 3.4.1                                                 | Gebiedsbescherming            | 38 |
| 2.2   | Provinciaal beleid                                       | 10 | 3.4.2                                                 | Soortenbescherming            | 39 |
| 2.2.1 | Omgevingsverordening provincie Overijssel                | 10 | 3.4.3                                                 | Houtopstanden                 | 39 |
| 2.2.2 | Overijsselse woonaanpak                                  | 13 | 3.5                                                   | Woon- en leefklimaat          | 42 |
| 2.2.3 | Omgevingsvisie Overijssel                                | 13 | 3.5.1                                                 | Externe veiligheid            | 42 |
| 2.2.4 | Toetsing ontwikkeling aan provinciaal beleid             | 13 | 3.5.2                                                 | Kabels en leidingen           | 43 |
| 2.3   | Waterschapsbeleid                                        | 14 | 3.5.3                                                 | Bedrijven en milieuzonering   | 43 |
| 2.3.1 | Waterschapsverordening                                   | 14 | 3.5.4                                                 | Geluid                        | 45 |
| 2.3.2 | Position paper Water en Bodem sturend                    | 17 | 3.5.5                                                 | Verkeer en parkeren           | 46 |
| 2.3.3 | Toetsing ontwikkeling aan waterschapsbeleid              | 17 | 3.5.6                                                 | Luchtkwaliteit                | 47 |
| 2.4   | Rijksbeleid                                              | 17 | 3.5.7                                                 | Spuitzones                    | 48 |
| 2.4.1 | Wet versterking regie volkshuisvesting                   | 17 | 3.5.8                                                 | Netcongestie                  | 48 |
| 2.4.2 | Nationale prestatieafspraken 2025-2035                   | 20 | 4. Haalbaarheid                                       |                               | 58 |
| 3     | Toetsing omgevingsaspecten                               | 22 | Bijlage 1 – Benodigde onderzoeken bij de ontwikkeling |                               | 61 |

# 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

- 
- 1. Bouwen aan nabijheid
  - 2. Kwaliteit herontwikkeling
  - 3. Water en bodem sturend
  - 4. Duurzaam bereikbaar
  - 5. Diversiteit woonmilieus
  - 6. Betaalbaar + versnelling

Steenwijkerland heeft het afwegingskader – en daarmee de locaties voor wonen en werken – op 26 november 2024 richtinggevend vastgesteld<sup>1</sup>. 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 in Tuk.

## 1.2 Beschrijving locatie en beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkellocatie bevindt zich aan de westzijde van Tuk (ook weer ten westen van Steenwijk). Het plangebied is opgeknipt in twee delen: Tuk Noord en Tuk Midden.

Tuk Noord is een gebied met een oppervlakte van ongeveer 6,5 hectare. Het wordt begrensd door Tuk zelf en de spoorlijn tussen Steenwijk en Wolvega. De westelijke en noordelijke grens worden gevormd door de N334. Tuk Midden (ongeveer 12 hectare) ligt een klein

<sup>1</sup> 2024\_RAAD\_00068 De toekomst van wonen en werken in Steenwijk, 26 november 2024



stukje naar het zuiden, direct naast de N334 en ten zuiden van de Oldemarktsweg.

In dit gebied wil de gemeente Steenwijkerland woningbouw realiseren. Uit de stadsvisie van Steenwijk volgt dat er ongeveer 325 woningen gerealiseerd kunnen worden (ongeveer 90 in Noord, 235 in Midden), 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 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.

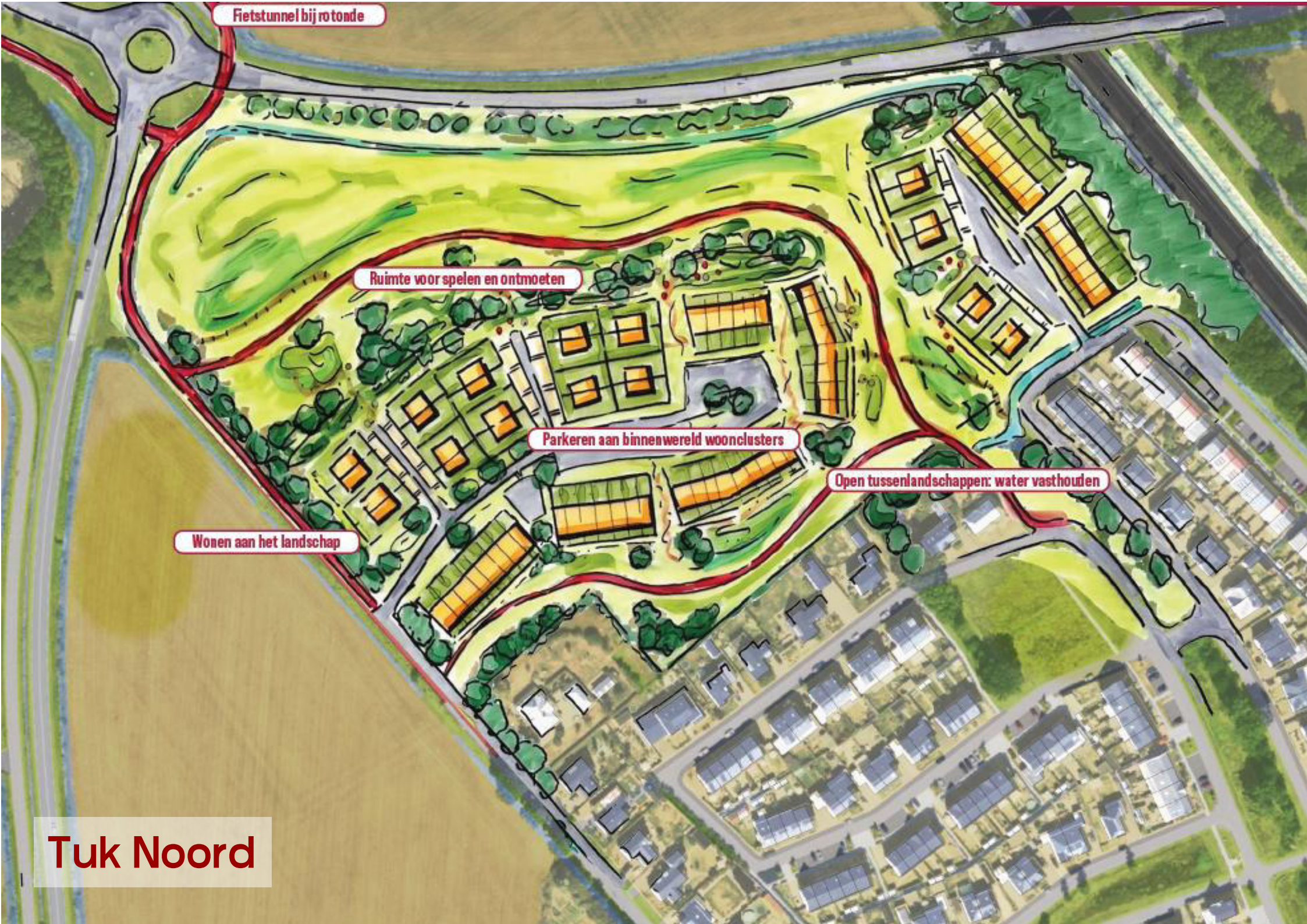
Door bureau BVR zijn schetsen gemaakt voor de invulling van de beide locaties. Voor beide locaties geldt dat ze voor verkeer worden ontsloten via de gemeentelijke infrastructuur (niet rechtstreeks richting de provinciale weg die erlangs loopt). In het plan is veel ruimte voor groen ('wonen aan het landschap'). In het noordelijk deel is er een groene bufferzone tussen de provinciale weg en de woningen en ook in het woondeel is er een grote ambitie voor groen. Vanwege het grote hoogteverschil in het plangebied wordt het schetsplan voor een groot deel bepaald door de hoogtelijnen in het gebied ('wonen op terrassen'). In Tuk Midden is naast woningbouw ook ruimte voorzien voor maatschappelijke functies (bijv. basisschool en kinderopvang).

### 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 een bijlage een opsomming gegeven van benodigde/geadviseerde onderzoeken bij de ontwikkeling.



Fietstunnel bij rotonde

Ruimte voor spelen en ontmoeten

Parkeren aan binnenwereld woonclusters

Open tussenlandschappen: water vasthouden

Wonen aan het landschap

Tuk Noord



Tuk Midden

# 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 document<sup>2</sup> 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.

---

<sup>2</sup> 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 actualisatie<sup>3</sup>. Het gaat hier om Steenwijk-Zuidoost, Vollenhove

<sup>3</sup> 2025\_B&W\_00272 Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 t/m eind 2030, 15 april 2025.



(beide 240 woningen) en de Spoorzone voor de periode 2030-2035 (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 ondertekend<sup>4</sup>. 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.

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

---

<sup>4</sup> Totstandkoming regionale woonzorgvisie West-Overijssel, 14 oktober 2024



de woningmarkt. Op dit moment wordt er opnieuw een woningmarktonderzoek uitgevoerd<sup>5</sup>.

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.

### 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 Tuk is in het afwegingskader wonen en werken Steenwijk 2040 benoemd als één van de beoogde ontwikkellocaties voor woningbouw. In de huidige schetsen is die locatie deels verschoven. Het gebied tussen Tukseweg en Oldemarktseweg is vervangen door het gebied onder de Oldemarktseweg. Tuk Noord sluit daarmee aan op het gemeentelijk beleid. Tuk Midden wijkt daarvan af. De locaties Tuk worden in het afwegingskader vanuit de hogere ligging vooral positief beoordeeld vanuit het aspect 'water en bodem sturend' (zie ook volgende paragraaf). Als het gaat om de relatie met de ambitie voor de spoorzone Steenwijk lijkt de locatie iets minder relevant dan andere

---

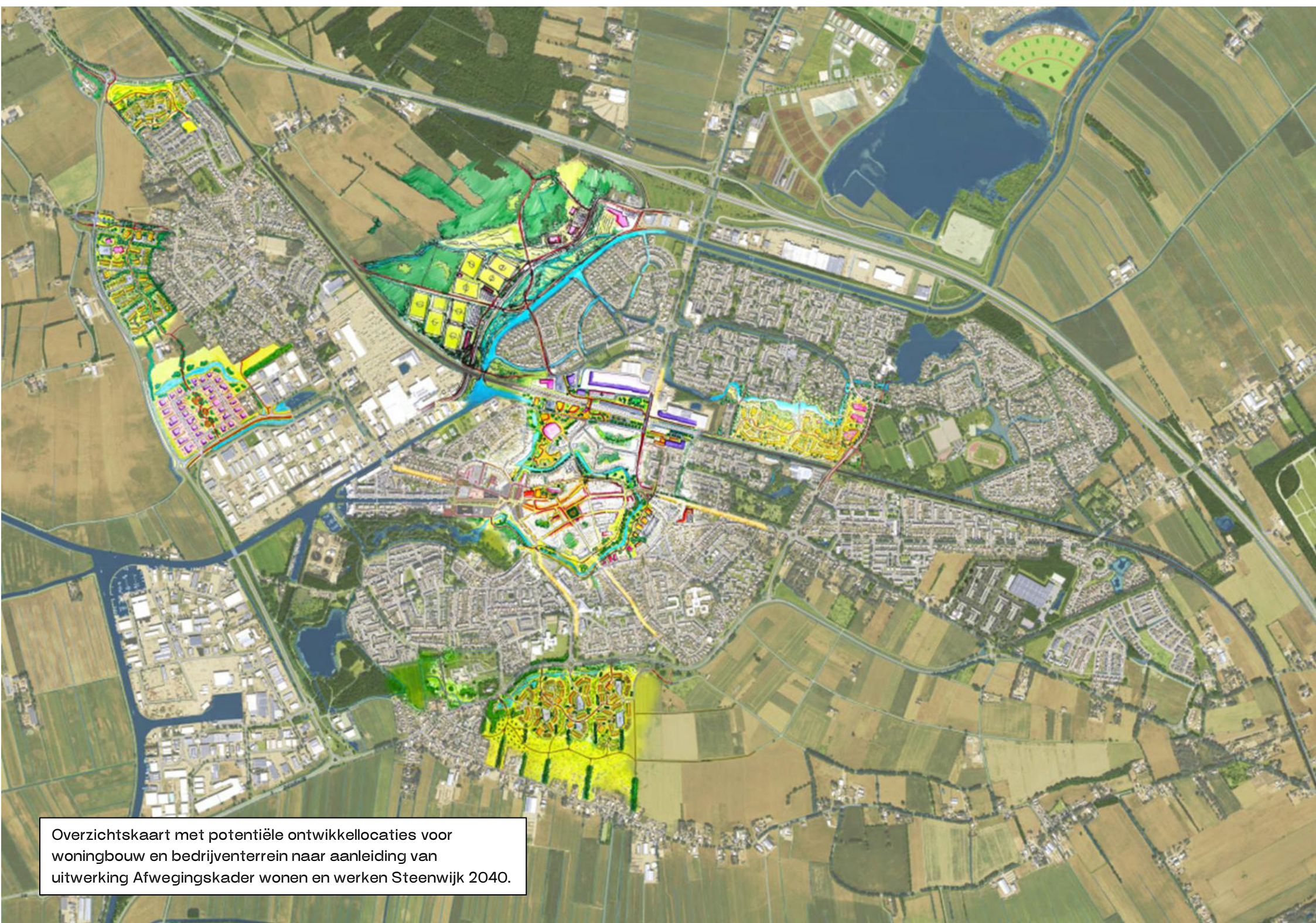
<sup>5</sup> Woonbeleid, 3 juni 2025



beoogde ontwikkellocaties in Steenwijk, hoewel de afstand tot het station van Steenwijk nog steeds relatief klein is (+- 2,0 tot 2,5 km).

De geschetste programmering van ongeveer 325 woningen draagt meer dan 20% bij aan de totale bovenregionale woningbouwambitie voor 1500 woningen.

De geschetste programmering van ongeveer 325 woningen draagt meer dan 20% bij aan de totale bovenregionale woningbouwambitie voor 1500 woningen. Er is ruimte voor inpassing van woningen voor diverse aandachtsgroepen. De locatie scoort hoog op de bouwsteen 'water en bodem sturend'. De locatie ligt op fietsafstand van het intercitystation en draagt bij aan de ambities Spoorzone.



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 in Tuk 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 Tuk wordt per laag beschreven:

**Natuurlijke laag: Beekdal.** Beekdalen hebben een beschermde bestemmingsregeling om watersystemen genoeg ruimte te geven. Ontwikkelingen moeten borgen dat water verder kan stromen en wordt vastgehouden in het gebied. Verder moet het water zichtbaar, bereikbaar en beleefbaar blijven.

**Agrarisch cultuurlandschap: Oude Hoevenlandschap.** Een landschap met veel contrast, gelijk aan een essenlandschap op kleinmatige schaal. Ontwikkelingen in een Oud Hoevenlandschap dragen bij aan de karakteristieke structuren (zoals de mate van openheid en kleinschaligheid) en vergroten toegankelijkheid van erven en erfroutes.

**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 het 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.

Vanuit de laag van de beleving is verder mogelijk nog relevant de aanduiding 'balkons en belvédères'. Dit zijn formeel bepaalde plekken waar vanaf of waar vandaan het landschap kan worden waargenomen. In het geval van Tuk gaat het om uitkijktoren Woldberg aan de overkant van de A32 (ten noorden van het plangebied). Gemeentes selecteren hierbij zelf plekken waar het uitzicht behouden moet worden.

### 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 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. 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 uitbereiding 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 Tuk 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

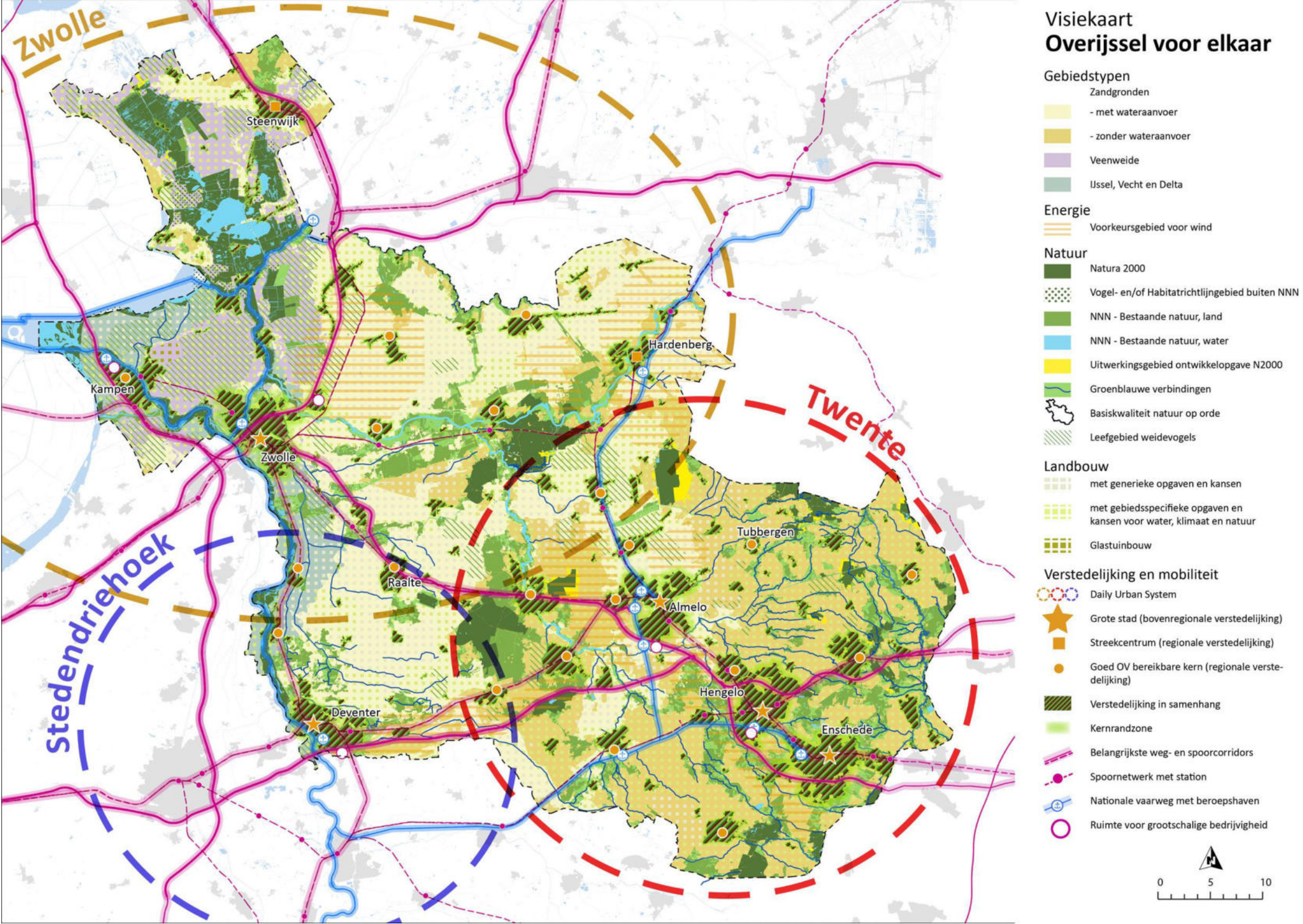


steden in de DUS-regio's, bij voorkeur op locaties die goed zijn ontsloten voor openbaar vervoer én waarbij water en bodem wordt gestuurd. Hier sluit het afwegingskader Wonen en Werken Steenwijk goed aan op het beleid van de provincie.

Tuk ligt op fietsafstand van het intercitystation en versterkt daarmee de beoogde ontwikkeling stationsomgeving.

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 locaties van Tuk ligt op fietsafstand van het centrum van Steenwijk (en daarmee het OV) en geniet vanuit het principe water en bodem sturend 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.





## 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 in Tuk). 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 ervan uit 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 keuze voor de woningbouwlocatie Tuk is tot stand gekomen in een afwegingskader waar binnen 'water en bodemsturend' één van de leidende afwegingscriteria is.



Het plangebied is gelegen op de helling van een stuwwal en daarmee op een hoogte in het landschap. De ondergrond bestaat uit lemig fijn zand, wat enige infiltratie in de bodem toelaat maar ook zorgt dat veel hemelwater via het maaiveld afstroomt. Water stroomt (logischerwijs) van nature richting lageregelegen delen; het zuidelijk deel van het plangebied en de A-watergang van het waterschap langs de Hoojdijk (zie ook paragraaf over water in ruimtelijke verkenning). Het water dat niet infiltreert wordt via een greppel 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 in het plangebied van Tuk 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. Dat betekent een grotere kans op meer afvloeiing van water richting de laagtes in- en rondom het plangebied en daarmee naar de greppels van de gemeente en de A-watergang van het waterschap. Er zullen dus maatregelen genomen moeten worden om negatieve effecten niet af te wentelen. In het schetsenontwerp van BVR is rekening gehouden met ruimte voor het vasthouden en infiltratie van water, en blijft daarnaast de watergang van de gemeente behouden. 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. 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.

Bij de ontwikkeling wordt dus expliciet rekening gehouden met het principe van water en bodem sturend (zie ook toelichting bij bodem & water in hoofdstuk 3). Woningbouw en het toevoegen van verharding in het buitengebied is in de basis géén wenselijke ontwikkeling als het gaat om waterbeheer, maar door de ontwikkeling op hoger gelegen gronden plaats te laten vinden kan er zonder grote kunstgrepen (bijv. aanpassen of toevoegen van gemalen) invulling worden gegeven aan het toekomstig waterbeheer.

Met woningbouw in Tuk invulling 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 zuidelijke deel. In het vervolgtraject vraagt de uitwerking nog wel nadere afstemming met het waterschap Drents Overijsselse Delta. De aanleg van wadi's is van belang om het water in het gebied vast te houden. Onderdeel van dit proces is in ieder geval een watertoets.

**Uitsnede legger oppervlaktewateren waterschap**  
In deze kaart zijn de oppervlaktewateren in beheer  
bij waterschap Drents Overijsselse Delta met **A-**  
watergangen en **B-watergangen** (gestreepd).





## 2.4 Rijksbeleid

### 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 kunnen met onderbouwing afwijken van het aandeel 30% sociale huur onder voorwaarde dat minstens 40% van de nieuwe woningen gericht zijn op middeninkomens<sup>6</sup>.

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 Kamer<sup>7</sup>. 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.
- per regio is 30% van de nieuwbouw sociale huurwoningen.

<sup>6</sup> 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 kunnen urgent woningzoekenden (jongeren uit de jeugdzorg of maatschappelijke opvang) meer kans maken 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 Tuk 1 en 2. De exacte datum voor inwerkingtreding is nog niet bekend, al is de beoogde inwerkingtreding van de wet op 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 de komende jaren. In de voorjaarsnota is bevestiging 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 huurbevestiging weer van de baan.

De investeringsruimte van woningcorporaties en dus de mogelijkheid om 30% sociale huurwoningen te realiseren in Tuk staat onder druk.

<sup>7</sup> 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 gebied ten westen van Tuk ligt op de helling van een stuwwal en heeft daarom een behoorlijk hoogteverschil. Dat is gevisualiseerd in een hoogtekaart op basis van het Actuele Hoogtebestand Nederland (AHN) van Rijkswaterstaat (zie volgende kaart). Het meest noordelijke deel van het gebied, Tuk Noord, is de hoogstgelegen plek. Daar bevindt de bodem zich ongeveer op 17,00 tot 18,00 meter +NAP. De hoogte is relatief gelijk in Tuk Noord. Vanaf de Oldemarktsweg richting het zuiden, dus door het gehele plangebied van Tuk Midden, loopt de hoogte van het maaiveld sterk naar beneden. Rond de Oldemarktsweg is de hoogte nog rond de 13,00 meter +NAP terwijl dat over een lengte van circa 750 meter afloopt tot 0,50 meter +NAP. Een behoorlijk hoogteverschil dus.

Het hoogteverschil heeft met name grote gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied. In de basis is bouwen op relatief hoge gronden (wat voor zowel Tuk Noord als Midden geldt) positief omdat dit ruimte geeft om het waterbeheer op te lossen; het regen- en grondwater stroomt van nature al naar lagergelegen gebieden. Dat betekent dat in het zuidelijk deel van het plangebied, onderaan de stuwwal, 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 het lagergelegen gebied juist geschikt als groen/blauwe bufferzone. In Tuk Noord is het hoogteverschil kleiner, wat ook betekent dat het gemakkelijker zal zijn om water vast te houden in het gebied.

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

In de concept schetsen van BVR voor Tuk Midden wordt het hoogteverschil in het gebied gebruikt als een stedenbouwkundige kwaliteit ('wonen op terrassen'). Hiervoor zal extra grondwerk nodig zijn wat kosten met zich meebrengt.

Hoogteverschillen worden ingezet als kwaliteitsimpuls met 'wonen op terrassen'.

#### 3.1.2 Grondeigendom

De beoogde te bebouwen gronden in het plangebied van Tuk Noord en Tuk Midden zijn niet in het bezit van de gemeente.

In Tuk Noord is de grond in eigendom van een ontwikkelaar die al langere tijd in gesprek is met de gemeente om op deze locatie woningbouw te realiseren.

Voor Tuk Midden geldt dat – met uitzondering van een perceel in het noordelijk deel van het gebied dat in eigendom is van de Rooms Katholieke kerk - de gronden van een particuliere eigenaar zijn. Voor



nagenoeg alle benodigde gronden heeft een extern ontwikkelaar recht van (terug)koop in geval er sprake is van bestemmingswijziging. De ontwikkelaar is genegen in afstemming met de gemeente tot ontwikkeling te komen. Voorwaarden voor ontwikkeling moeten in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

Verder geldt dat openbare gronden (ontsluitingswegen, de zones langs de N-wegen en het spoor) in eigendom zijn van de gemeente Steenwijkerland dan wel de provincie Overijssel of ProRail. Deze gronden worden niet beoogd om in te zetten voor woningbouw.

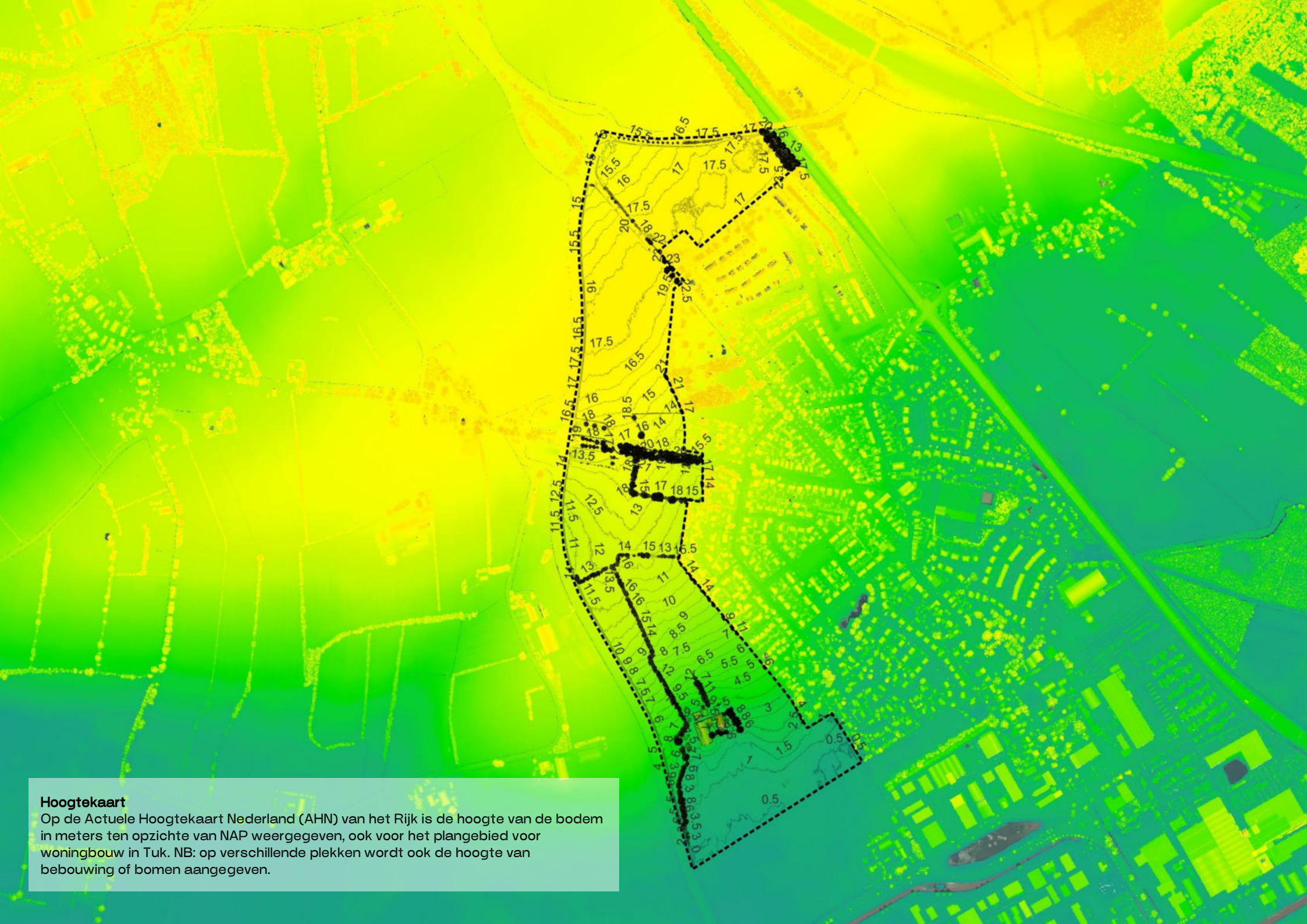
De gronden Tuk Noord zijn in bezit van een extern ontwikkelaar. De gronden Tuk Midden zijn in particulier bezit waarbij een externe ontwikkelaar recht van koop heeft bij wijziging van het omgevingsplan.

Door op deze locatie woningbouw toe te staan zal het grondgebruik van de huidige functie (agrarisch) logischerwijs komen te vervallen. Dat betekent dat woningbouw leidt tot een afname van circa 18,5 hectare aan landbouwgrond (6,5ha in Tuk Noord, 12ha in Tuk Midden).

### 3.1.3 Grondgebruik

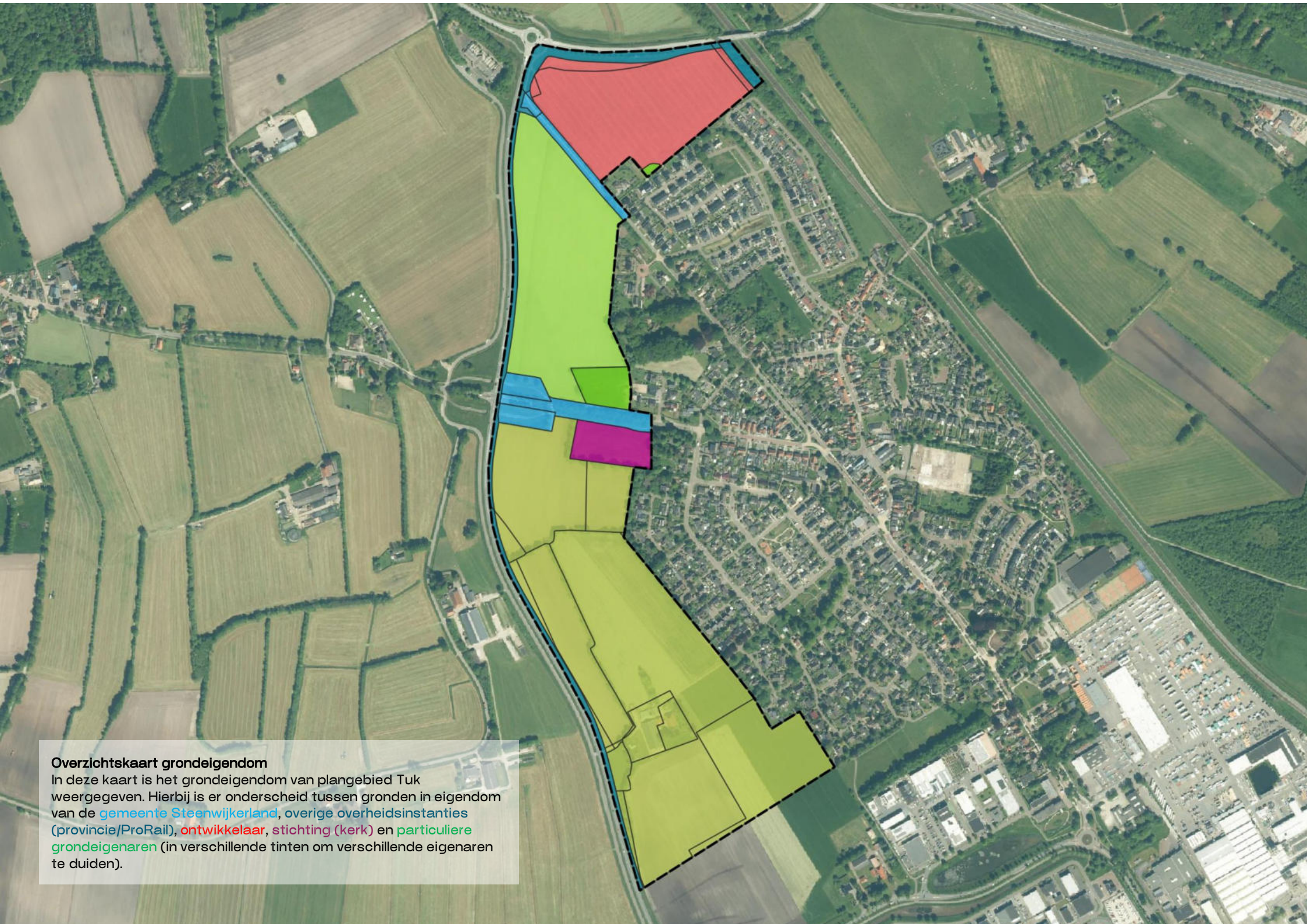
Tuk Noord en Midden worden op dit moment agrarisch geëxploiteerd. Ten noorden van de Tukseweg betreft het agrarisch grasland. Op het stuk tussen de Tukseweg en de Oldemarktsweg (waar vooralsnog geen woningbouw is voorzien) worden aardappelen verbouwd en is er een klein weiland voor paarden. In het plangebied voor Tuk Midden wordt een mix van aardappelen, graan en mais verbouwd en is daarnaast ook agrarisch grasland aanwezig.

In het plangebied van Tuk Midden bevindt zich op één enkele plek bebouwing, namelijk de boerderij en woning van de eigenaren van de agrarische gronden in Tuk Midden. Verder is er geen bebouwing in het gebied aanwezig.



### 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 voor woningbouw in Tuk. NB: op verschillende plekken wordt ook de hoogte van bebouwing of bomen aangegeven.



### Overzichtskaart grondeigendom

In deze kaart is het grondeigendom van plangebied Tuk weergegeven. Hierbij is er onderscheid tussen gronden in eigendom van de [gemeente Steenwijkerland](#), [overige overheidsinstanties \(provincie/ProRail\)](#), [ontwikkelaar](#), [stichting \(kerk\)](#) en [particuliere grondeigenaren](#) (in verschillende tinten om verschillende eigenaren te duiden).



### Grondgebruik

Op deze kaart van de Atlas leefomgeving is het grondgebruik in en rondom het plangebied van Tuk getoond. De meest relevante zijn hier **infrastructuur en bebouwing**, **water**, **aardappelteelt**, **maisteelt**, **granen**, **overige landbouwgewassen** en **agrarisch gras**.



## 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 Tuk geldt voor het grootste deel een hoge archeologische verwachting. Deze volgt vooral uit de ondergrond (namelijk een hoge stuwwal) en de algemene aannames waarop deze gronden in het verleden gebruikt zouden zijn. Uitzonderingen hierop zijn kleine zones in het zuidelijk deel van het gebied waar de verwachting middelhoog of laag is. In het meest noordelijk deel van het plangebied is de archeologische verwachting onbekend.

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).

Tuk Noord en Midden hebben 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 2500m<sup>2</sup>, dus ook voor woningbouw in Tuk.

#### Historische infrastructuur

Door en langs het plangebied lopen een aantal routes die op de cultuurhistorische kaart van de provincie Overijssel worden aangemerkt als historische infrastructuur. De Tukseweg en de Oldemarktsweg zijn wegen uit de vroegmoderne tijd. Het betreffen routes die tenminste sinds 1648 aanwezig is en die nederzettingen (Steenwijk, Tuk, Oldemarkt, Willemsoord) met elkaar verbonden. Daarnaast wordt de spoorverbinding tussen Zwolle en Leeuwarden als relict van de moderne tijd gezien.

In de basis blijven de historische wegen Tukse- en Oldemarktsweg met de huidige stedenbouwkundige opzet ongemoeid. Wel is het de bedoeling dat de beide woningbouwlocaties in Tuk Noord en Midden worden ontsloten via deze wegen.

Bij de stedenbouwkundige uitwerking moet rekening gehouden worden met de historische infrastructuur Tukse- en Oldemarktsweg op basis van archeologisch/cultuur historisch onderzoek.

#### Rijks- en gemeentelijke monumenten

Er bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten in het plangebied. Wel ligt er een Rijksmonument (oude watertoren) op ongeveer 200 meter van het plangebied verwijderd bij de kruising van de N334 en de Oldemarktseweg.



De woningbouw in Tuk heeft geen invloed op het buiten het plangebied gelegen Rijksmonument de oude watertoren.

### 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 Tuk zijn er met het oog op cultuurhistorie verschillende landschappelijke elementen van belang. Het grootste deel van het gebied wordt bestempeld als keileem & dekzandgebieden. Kleinere delen als beekdalen & broekontginning en veen-ontginningsgebied. Daarnaast is het ruilverkavelingslandschap van belang.

#### **Keileem en dekzandgebieden**

Op de kaart met cultuurlandschappen van Nederland wordt het grootste deel van het plangebied aangemerkt als 'keileem en dekzandgebieden'. De RCE beschrijft: "Al vanaf de prehistorie vormden dekzandruggen vanwege hun wat hogere ligging aantrekkelijke bewoningsplaatsen. Vooral ruggen die langs waterlopen liggen zijn rijk aan archeologie (bijvoorbeeld langs de Dommel). De oude kernen van veel steden en dorpen liggen op dekzandruggen (bijvoorbeeld Deventer, Zwolle). Langgerekte ruggen vormden daarnaast ook aantrekkelijke routes door het landschap, ook nu nog liggen veel oude (kromme) wegen over dekzandruggen. Vanaf de Middeleeuwen

werden hogere delen vaak bedekt met heideplaggen vermengd met potstalmest, waardoor plaggendekken ontstonden. Deze plaggendekken zijn tot een meter dik en beschermen zo vaak de onderliggende archeologische waarden en gaven bodemprofielen.

Op de dekzandruggen bracht men geregeld houtwallen aan die dienstdeden als veekering. In Noord-Nederland bevindt zich keileem onder het dekzand. Waar het keileem dicht onder het oppervlak ligt, plantte men in het verleden elzensingels als perceelscheiding aan wat samenhangt met de relatief hoge (schijn)- grondwaterspiegel ter plaatse. Waar de keileem dieper ligt fungeerden wallen als perceelscheiding. De cultuurhistorische elementen in op dekzandruggen hangen dus nauw samen met de aardkundige ondergrond."

#### **Beekdalen en broekontginning**

Het zogeheten broeklandschap ligt in de lage zones van het dekzandgebied. Het is daardoor vaak erg vlak en nat. 'Broek' betekent moerassig beekdal. Veel broeklanden waren daarom voor de landbouw onbruikbaar. Door een verbeterde manier van afwatering, konden de gronden in de loop van de 19<sup>e</sup> eeuw ontgonnen worden. Ze werden ingezet als weiden voor het vee. Zo ontstond het broekontginningslandschap. Het betreft een open landschap met weinig en verspreide bebouwing en beplanting.

#### **Veenontginning**

In de laatste ijstijd verspreidde de wind het zand van de droge zeebodem en rivierbeddingen als een deken over het landschap. In sommige gebieden stuwde de westenwind het zand op in kilometerslange dekzandruggen. In de laagten tussen de dekzandruggen kon het regenwater moeilijk weg. Hier ontstonden



veengebieden. Na het afgraven van het veen werden de gronden voornamelijk als grasland gebruikt. Er ontstonden lange percelen met agrarische bebouwing op de kop van de kavels. Langs de vele afwateringssloten stonden aan weerszijden knotbomen. Zo ontstond een besloten landschap met halfhoge bomen.

### **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 (...). Bij de ruilverkaveling van Paasloo-Kerkenbuurt [waar het gebied van Tuk onderdeel van was] werden beken als de Reune, de Beek en de Wheer gekanaliseerd. Bovendien zijn er veel houtwallen en singels verdwenen, die niet langer diensdeden als veekering. Op de stuwwal van Steenwijkerwold is desondanks veel bewaard gebleven van het kleinschalige en afwisselende cultuurlandschap.*

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 van de provincie wordt geoordeeld dat voor de ruilverkaveling Paasloo-Kerkenbuurt de kenmerkende elementen van de ruilverkaveling (zoals het wegenplan,

laanbeplanting, erven, perceelverdeling, etc.) nog grotendeels aanwezig zijn, maar dat de zeldzaamheid van het type ruilverkaveling niet bijzonder is.

### **Impact van woningbouw op cultuurhistorisch landschap**

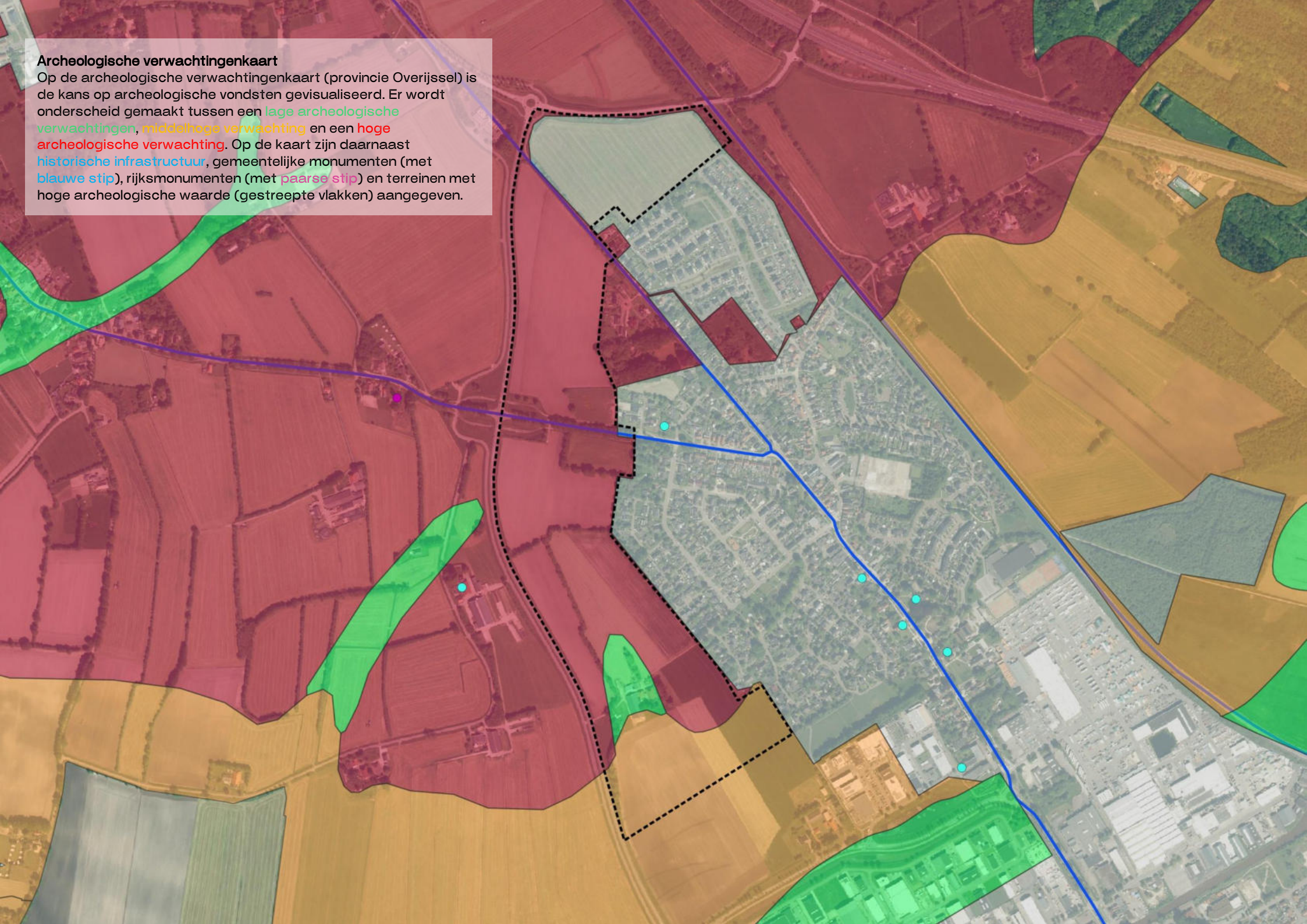
De woningbouw bij Tuk zal het landschap voor een groot deel veranderen, met als gevolg een effect op openheid en bestaande structuren zoals dat van de ruilverkaveling.

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. Cultuurhistorische waarden zijn volgens de verordening in deze optiek geen belemmering voor voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen, maar bieden juist kansen om te benutten bij het versterken van het ruimtelijk ontwerp.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De cultuurhistorische waarden van het landschap leveren geen belemmering voor woningbouw, maar bij het vast te stellen omgevingsplan moet onderbouwd worden hoe deze zijn verwerkt in het stedenbouwkundige ontwerp. Bij het vast te stellen omgevingsplan moet onderbouwd worden hoe deze zijn verwerkt in het stedenbouwkundige ontwerp. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

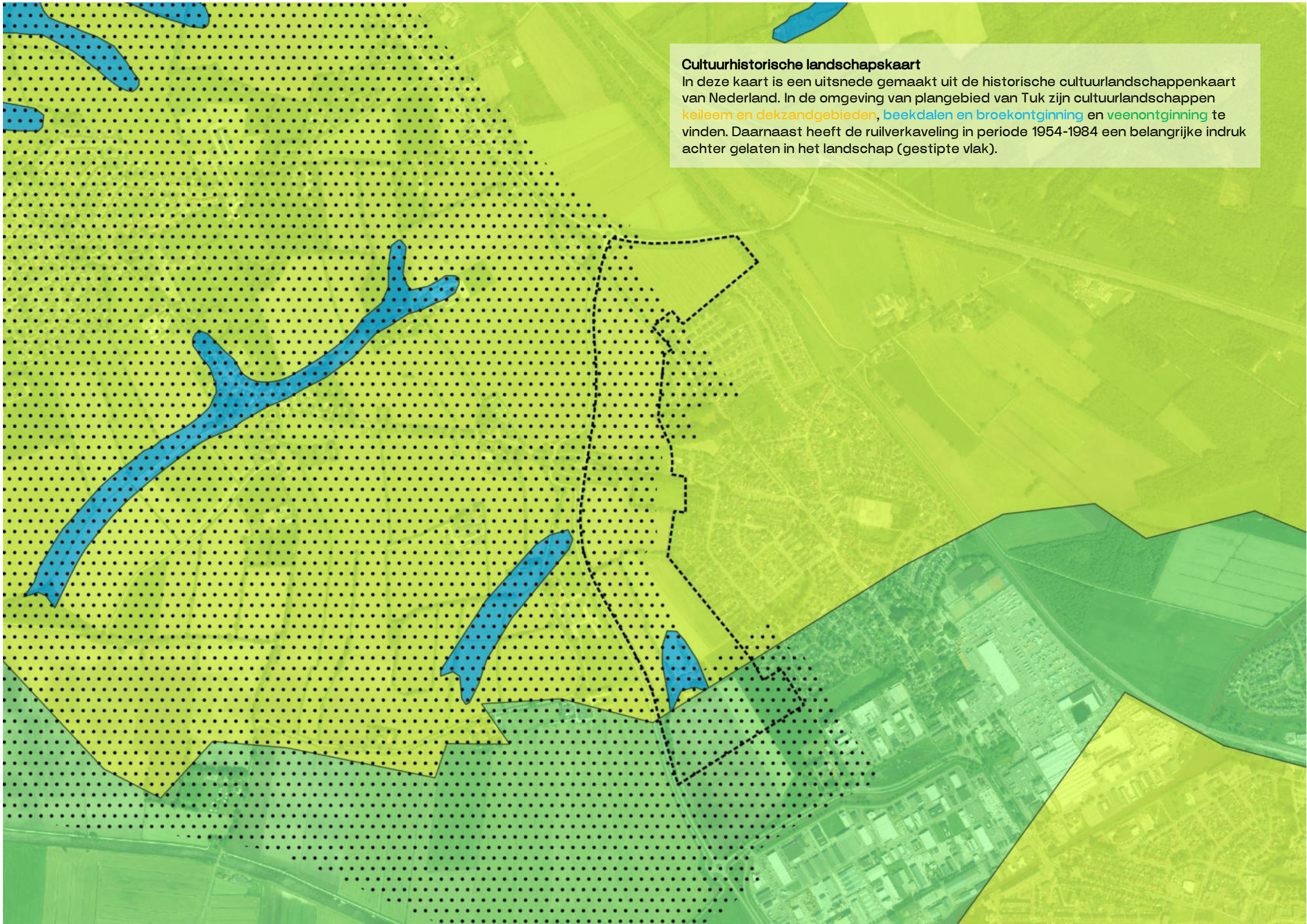
### Archeologische verwachtingenkaart

Op de archeologische verwachtingenkaart (provincie Overijssel) is de kans op archeologische vondsten gevisualiseerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een **lage archeologische verwachtingen**, **middelhoge 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.



### Cultuurhistorische landschapskaart

In deze kaart is een uitsnede gemaakt uit de historische cultuurlandschappenkaart van Nederland. In de omgeving van plangebied van Tuk zijn cultuurlandschappen **keileem en dekzandgebieden**, **beekdalen en broekontginning** en **veenontginning** te vinden. Daarnaast heeft de ruilverkaveling in periode 1954-1984 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 rondom Tuk. 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 Tuk Noord en Midden geldt dat er twee type bodemsoorten aanwezig zijn:

- **Beekeerdgronden.** Het grootste deel van het plangebied betreft bekeerdgronden. 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. Beekeerdgronden komen meestal voor in beekdalen en in gebieden met een fluctuerende grondwaterstand. In de bodem treedt daardoor oxidatie op. De bovengrond bestaat uit lemig fijn zand. Beekeerdgronden zijn goed waterdoorlatend.
- **Laarpodzolgronden.** De laagtes van het plangebied, dat wil zeggen het gebied van Tuk Midden ter plaatse van de woonboerderij, betreffen 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. De bovengrond (tot -50 centimeter) is door plaggenbemesting gevormd. Het gaat om zeer donkergrijs, humusrijk, sterk lemig en matig fijn zand.

Het feit dat er in de bodem 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 gebied ten westen van Tuk.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart van de omgevingsdienst IJsselland is er daarom op voorhand geen aanleiding om te verwachten dat er voor het plangebied sprake is van onvoldoende bodemkwaliteit voor woningbouw.

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 en -overlast

Ten behoeve van de afwatering is nagenoeg over de gehele lengte van het plangebied langs de provinciale weg (N334) een goot voor waterafvoer gegraven. Deze takt in het zuiden, langs de Hooijdijk, aan op een A-watgang van het waterschap, vanaf waar het water verder wordt afgevoerd. In het plangebied zijn verder geen grote watergangen te vinden.

Op de klimaateffectatlas, die in opdracht van het Ministerie van I&W door verschillende Ingenieursbureaus 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, hier moet rekening worden gehouden bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan.

Op de kaart is te zien dat wateroverlast (logischerwijs) vooral in de lagergelegen delen van het gebied ontstaat. Dit gebeurt met name direct buiten het gebied voor woningbouw, op het perceel direct ten noorden van de Hooijdijk (waar in het afwegingskader wonen en werken in Steenwijk een bedrijventerrein is voorzien).

Bebouwing betekent meer verharding en dus minder infiltratieoppervlak. In dit gebied met hoogteverschillen verdient dit extra aandacht. Daarvoor is een inrichtingsplan met een waterbeheerplan nodig waarin uitgewerkt op welke wijze de afvloeiing van water in het gebied met hoogteverschillen verloopt en wordt opgevangen.

Er is een inrichtingsplan met waterbeheerplan nodig om de waterhuishouding te dimensioneren en ontwerpen.

### 3.3.4 Niet gesprongen explosieven

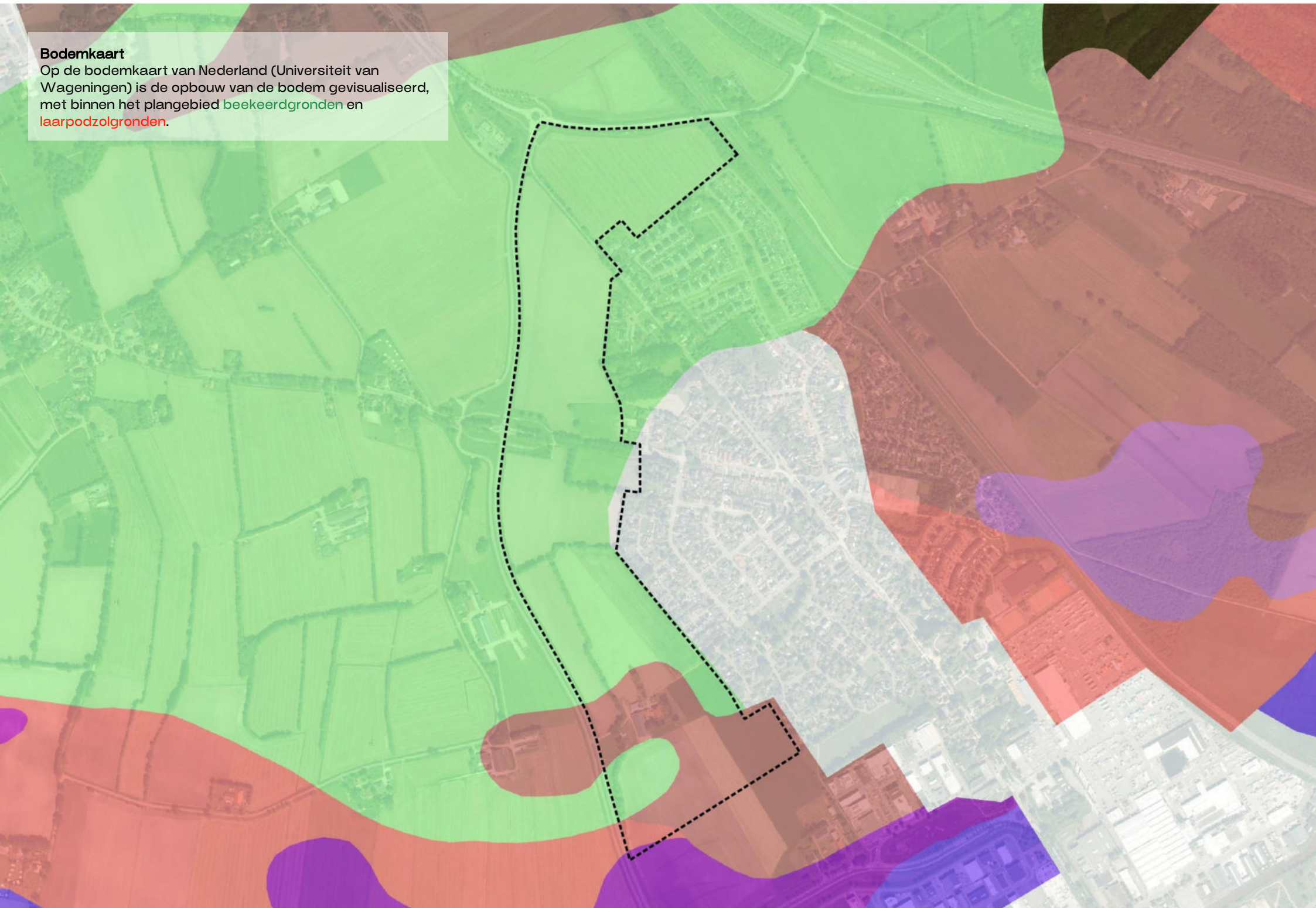
Niet-gesprongen explosieven zijn ontplofbare oorlogsresten, bijvoorbeeld uit de Eerste of Tweede Wereldoorlog. Ze leveren een gevaar op als ze verplaatst of aangeraakt worden bij graaf- of baggerwerkzaamheden.

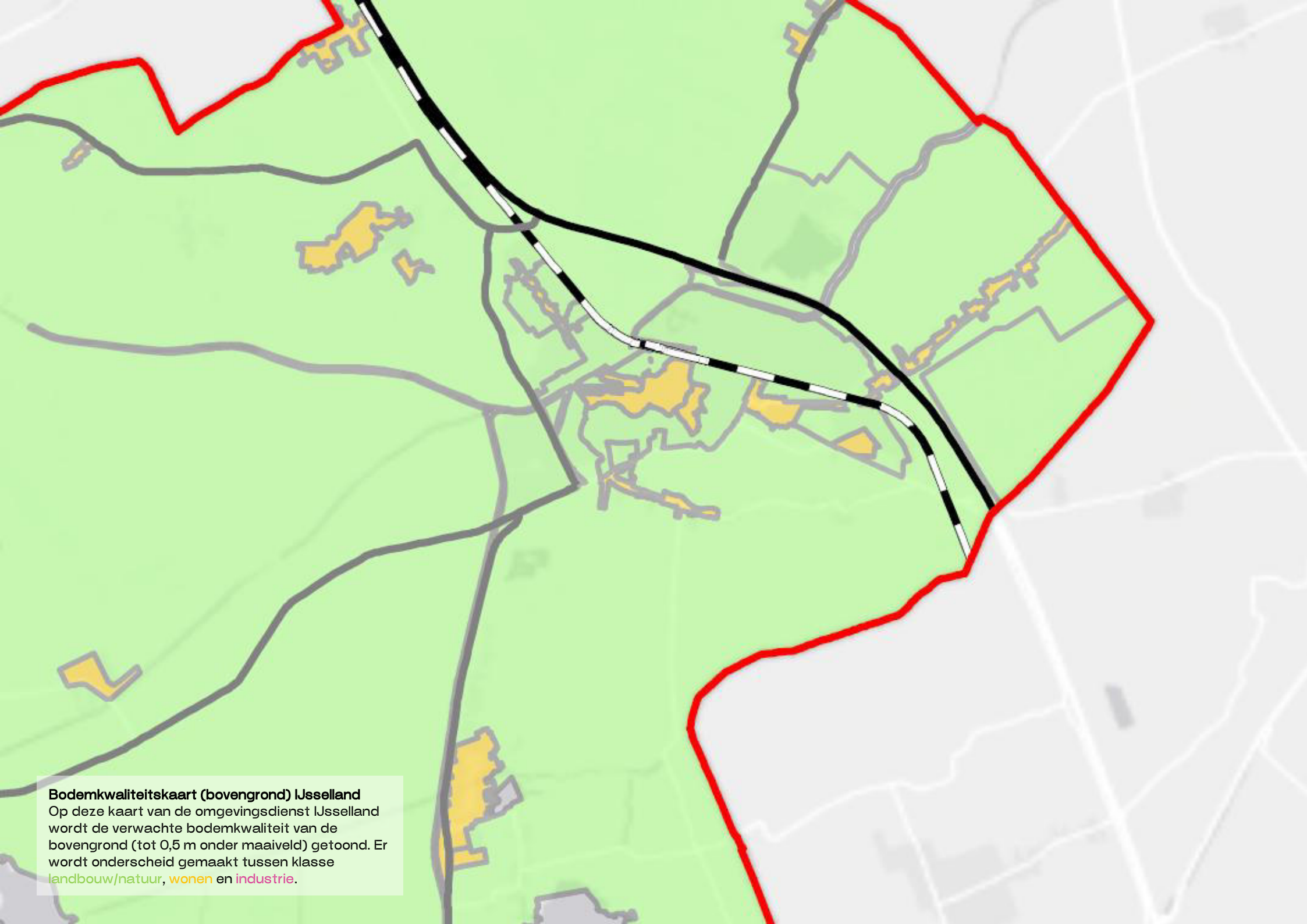
De gemeente Steenwijkerland heeft op basis van historisch vooronderzoek en in het verleden gevonden oorlogsresten een kaart laten opstellen voor gebieden die verdacht zijn voor niet gesprongen explosieven. Dit is de 'Bodembelastingkaart onontpofte oorlogsresten'.

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

### Bodemkaart

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





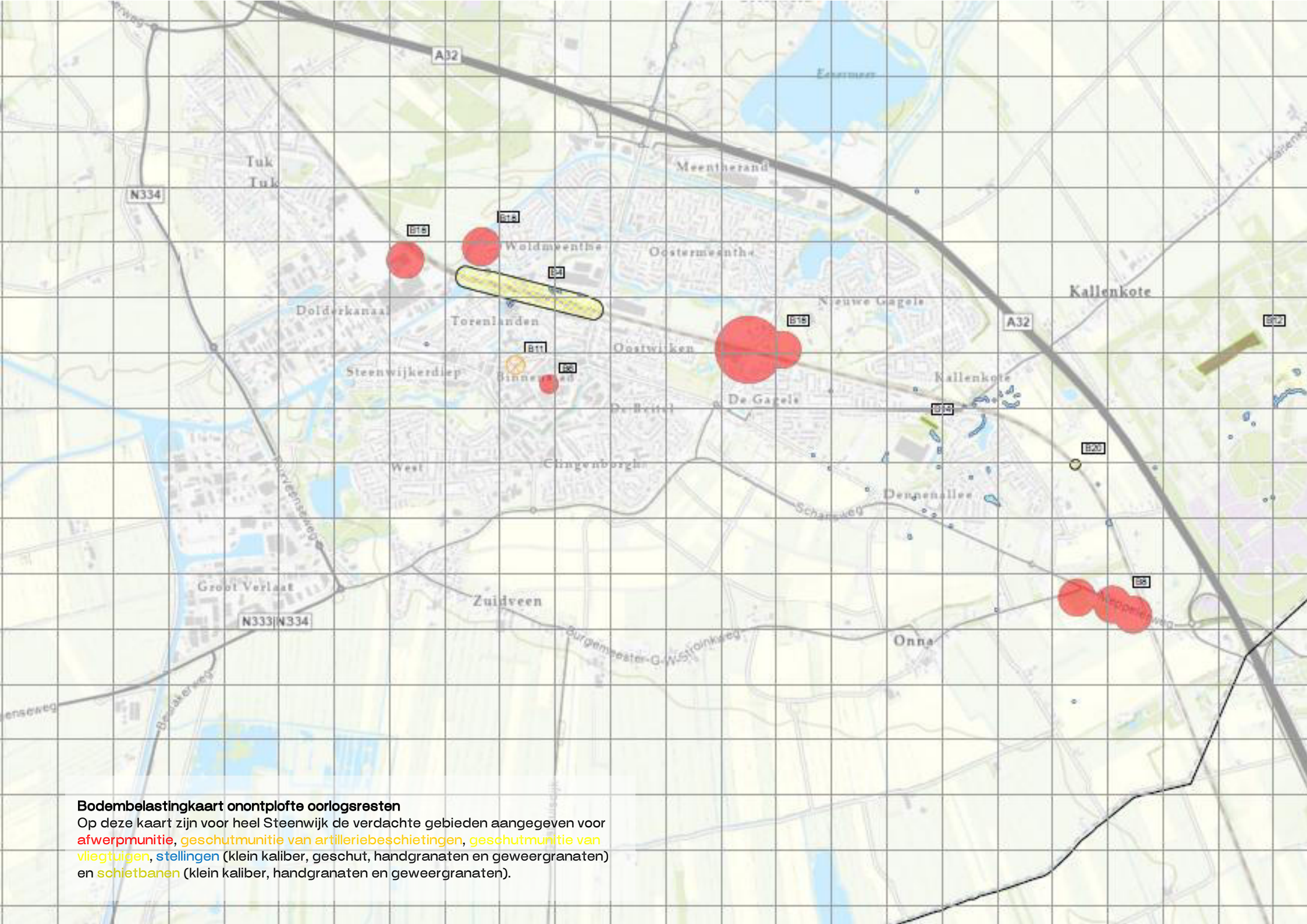
**Bodemkwaliteitskaart (bovengrond) IJsselland**

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 onontploffte oorlogsresten

Op deze kaart zijn voor heel Steenwijk de verdachte gebieden aangegeven voor afwerpmunitie, geschutmunitie van artilleriebeschietingen, geschutmunitie van vliegtuigen, stelingen (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 Tuk 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 2,5 km afstand van plangebied), naar het westen ligt het natuurgebied De Weerribben (op circa 4 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.

Hoewel landbouw gemiddeld leidt tot een hogere stikstof emissie dan woningbouw is stikstofdepositie een van de grootste belemmerende risico's voor gebiedsontwikkelingen, dus ook voor woningbouw op deze locaties. Hiervoor is een AERIUS-berekening noodzakelijk.

Voor de Wieden, het meest nabijgelegen natura 2000 gebied, is de waterhuishouding van zeer groot belang.

Er is een passende beoordeling nodig van de geohydrologische relatie van het plangebied met De Wieden, rekeninghoudend 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. Een en ander afhankelijk van de resultaten voortkomend uit onderzoek voor De Kamp.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Het plangebied (zowel Tuk Noord als Tuk Midden) 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 kansenskaarten 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 kansenskaarten 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 kansenskaarten 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, Kerkuil, Spreeuw, Kauw.
- **(Zoog)dieren.** 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 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 direct langs de bestaande bebouwingsgrens van Tuk, wat betekent dat de uitbreidingslocaties voor Tuk Noord en Tuk Midden buiten stedelijk gebied liggen en dat hiermee de regels van het Rijk in het Besluit activiteiten leefomgeving gelden. Over het algemeen geldt dat de provincie (Overijssel) het bevoegd gezag is als het gaat om de omgang met houtopstanden buiten de bebouwingscontour. Zij hanteren hierbij als definitie voor houtopstanden: Een houtopstand is een groep bomen of struiken met een oppervlakte van minimaal 1000m<sup>2</sup> of rijen van minimaal 21 bomen.

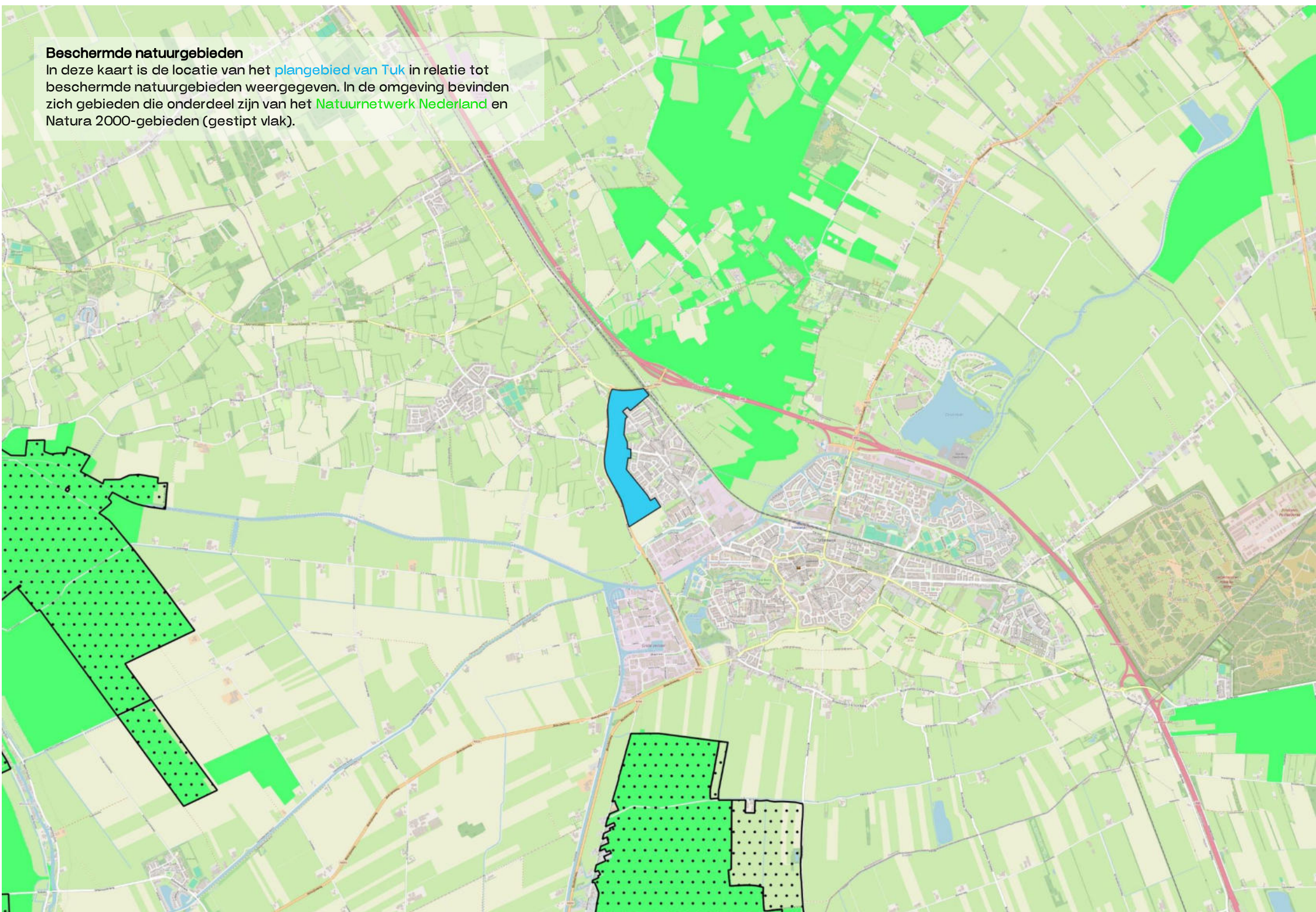
De gemeente houdt een kaart bij met alle bomen in haar bezit en beheer. Daarnaast zijn er nog bomen die op particuliere gronden staan. De delen van het plangebied van Tuk Noord waar woningbouw plaats moet gaan vinden is vrij van houtopstanden. Er staan bomen langs het spoor, langs de N334 en langs de Tukseweg. Deze blijven gespaard met de woningbouw.

In Tuk Midden staat langs de Oldemarktseweg een bomenrijen van zomereiken. Daarnaast zijn alle individuele perceelsgrenzen in het plangebied ook voorzien van bomenrijen. De schetsplannen van BVR houdt rekening met ruimte voor bomenrijen en extra vergroening.

Voor een logische verkaveling en ontsluiting van het gebied lijkt bomen kap noodzakelijk. Hiervoor geldt een meldingsplicht bij de provincie Overijssel en moet waarschijnlijk ook gecompenseerd worden.

### Beschermde natuurgebieden

In deze kaart is de locatie van het [plangebied van Tuk](#) 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 Tuk rekening gehouden dient te worden. Dat zijn:

- Direct langs Tuk Noord ligt de **spoorlijn** tussen Zwolle en Leeuwarden. Bij de spoorlijn horen een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied.

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. Gemeenten moeten bij nieuwbouw in een gifwolkaandachtsgebied tenminste in de eerste 1.500 meter bepalen of er aanvullende maatregelen nodig zijn.

- In de omgeving van het plangebied is een **gasleiding/persleiding** aanwezig. De leiding volgt eerst de Hoojdijk waarna deze afbuigt en evenredig langs het spoor richting het noorden ligt. Voor woningbouw op Tuk is deze gasleiding nagenoeg niet relevant; risicocontouren blijven over het algemeen ver buiten het plangebied, met uitzondering van een smalle strook in Tuk Noord waar het plangebied net een kleine overlap heeft met de PR-contour en het brandaandachtsgebied.

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 dus ook voor de gasleiding een brandaandachtsgebied.

Vanuit externe veiligheid is er geen principieel bezwaar tegen woningbouw in Tuk. Voor nieuwbouw in Tuk Noord, binnen het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van het spoor, 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.

Bij externe veiligheid is gesproken over de gasleiding die ten noordoosten loopt van het plangebied. Deze buisleiding is dusdanig groot dat er een PR-contour aan kleeft. Uit de KLIC-melding komen een aantal andere kabels en leidingen naar voren. De meeste kabels en leidingen liggen onder de wegen en woningen waardoor deze niet in de weg liggen voor de woningbouw.

Een aantal andere kabels en leidingen lopen door het plangebied heen. Deze kabels en leidingen zijn de volgende:

- In het noordelijk deel loopt een telecommunicatieleiding van Vitens. Deze zou buiten gebruik zijn op dit moment.
- In Tuk midden loopt een waterleiding van Vitens. Deze is in gebruik en loopt van noord naar zuid door het plangebied heen.
- Aan de zuidrand van Tuk midden loopt een elektriciteitskabel van N.V. Rendo. Deze loopt grotendeels onder de weg door en gedeeltelijk door het plangebied heen.

De kabels en leidingen zullen mogelijk verlegt moeten worden wanneer het gebied ontwikkeld gaat worden. De andere kabels en leidingen in de omgeving van het plangebied zorgen niet voor een beperking.

### 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 in Tuk 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 Tuk 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 Tuk

In de tabel hieronder is een opsomming gemaakt van de relevante functies en activiteiten in de omgeving van het plangebied van Tuk. Dit is ook gevisualiseerd in de kaart met bedrijven en milieuzonering.

| Ligging | Functie/activiteit                  | Geluid             | Geur               | Hoogste            |  |
|---------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--|
| Noord   | Dierenasiel                         | Zone 3<br>>100m    | Zone 1<br>30-50m   | Zone 3<br>>100m    |  |
| Oost    | Tuincentrum                         | Zone 1<br>30-50 m. | Zone 1<br>30-50 m. | Zone 1<br>30-50 m. |  |
|         | Verwarmingsinstallateur             | FM<br>0-10 m.      | FM<br>0-10 m.      | FM<br>0-10 m.      |  |
|         | Café                                | FM<br>0-10 m.      | FM<br>0-10 m.      | FM<br>0-10 m.      |  |
|         | Verdere maatschappelijke functies   | FM<br>0-10 m.      | FM<br>0-10 m.      | FM<br>0-10 m.      |  |
|         | Veehouderij 1X                      | Zone 1<br>30-50 m. | Zone 3<br>>100m    | Zone 3<br>>100m    |  |
| Zuiden  | Bedrijventerrein                    | Zone 3<br>>100m    | Zone 3<br>>100m    | Zone 3<br>>100m    |  |
|         | Bedrijventerrein                    | Zone 2<br>>50M     | Zone 2<br>>50M     | Zone 2<br>>50M     |  |
| Westen  | Veehouderijen (o.a. met mestbassin) | Zone 1<br>30-50 m. | Zone 3<br>>100m    | Zone 3<br>>100m    |  |
|         | Minicamping                         | Zone 2<br>>50M     | Zone 1<br>30-50m   | Zone 2<br>>50M     |  |
|         | Bedrijf                             | Zone 2<br>>50M     | Zone 2<br>>50M     | Zone 2<br>>50M     |  |
|         | Botanische tuin                     | Zone 1<br>30-50 m. | Zone 3<br>>100m    | Zone 3<br>>100m    |  |
|         | Agrarische bedrijven                | Zone 1<br>30-50 m. | Zone 3<br>>100m    | Zone 3<br>>100m    |  |

Uit de beoordeling van bedrijven en milieuzonering in de omgeving blijkt dat er voor Tuk Noord mogelijk een beperking als gevolg van geluidscontouren van een dierenasiel (Steenwijkerweg 258). Gezien het schetsplan van BVR, waarbij er vanwege de geluidscontouren van



de weg al redelijke afstand wordt aangehouden, lijkt de beperking geen invloed te hebben op de haalbaarheid van woningbouw op de locatie. Mocht er wel besloten worden om de woningbouw in Tuk Noord iets meer in noordwestelijke richting te positioneren, dan wordt het dierenasiel een aandachtspunt.

Voor Tuk Midden geldt dat één bedrijfsactiviteit in het bijzonder aandacht behoeft. Het betreft een veehouderij aan de Lage Egge 1, aan de overzijde van de provinciale weg. Op deze locatie is een melkveehouderij gevestigd. Aan de oostzijde van de melkveehouderij hebben zij een mestbassin. Afhankelijk van o.a. de hoeveelheid en het gebruikte substraatmateriaal moet een afstand worden aangehouden tot burgerwoningen. Dat kan oplopen tot circa 100 meter. In dat geval is er een overlap met het plangebied voor Tuk Midden. Dat is gevisualiseerd in de kaart met bedrijven en milieuzonering.

In het vervolgtraject moet onderzocht worden wat de exacte afstand is tussen veehouderij aan de Lage Egge en de nieuwe woningen, of er mogelijk afspraken gemaakt kunnen worden voor het verplaatsen van het bassin en/of dat het stedenbouwkundig plan erop aangepast moet worden.

Belangrijke kanttekening daarnaast: bij deze beschrijving van activiteiten met milieuzonering in de omgeving wordt alleen buiten de onderzoeksgrenzen van dit rapport gekeken. Ook binnen het plangebied (Tuk Midden) is een agrarisch bedrijf aanwezig, daarnaast worden de gronden voor agrarische doeleinden gebruikt. Wanneer besloten wordt om niet voor het gehele plangebied het omgevingsplan te wijzigen naar de activiteit 'wonen' (en daarmee ook het agrarische bedrijf te stoppen), dan kan het agrarische bedrijf in combinatie met agrarische

gronden zorgen voor een beperking (zie ook paragraaf over spuitzones).

#### *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 Tuk Noord en Midden liggen geen geitenhouderijen. Wel liggen er binnen die grens verschillende gemengde veehouderijen die mogelijk ook geiten houden. Op de veehouderijkaart 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.

### 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 Tuk zijn wegverkeer, treinverkeer en industrie als bronnen bekeken.

**Wegverkeer.** Langs het plangebied ligt de provinciale weg N334 (80 km/u). In de geluidskaart van de Atlas leefomgeving is een inschatting gemaakt van de geluidsbelasting (Lden) van alle wegen. Daaruit blijkt



dat de weg voor het meeste geluidsbelasting zorgt op de locatie. De N-weg loopt langs de westelijke grens van het plangebied.

**Treinverkeer.** Ten oosten van het plangebied ligt een treinspoor. Dit spoor zorgt in het noorden van het plangebied voor extra geluidsoverlast (cumulatief) naast de aanwezige N-weg. Het geluid door treinverkeer (Lden) is ook meegenomen in de geluidskaart.

**Industrie.** Het zoekgebied ligt niet binnen de geluidzone van een industriegebied. Ten zuiden van de ontwikkellocaties komt mogelijk het bedrijventerrein Tuk. Dit bedrijventerrein kan een bron van geluid worden. Bij de ontwikkeling van beide gebieden moet rekening worden gehouden met de woonwijk en het bedrijventerrein.

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 voor woningbouwlocaties Tuk (Noord en Midden).

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 in Tuk is. Op de geluidskaart is te zien dat de N334 en het spoor een belangrijke bron van geluid zijn.

Voor woningbouw is de (maximale) grens van 50 dB van belang; bij een lagere geluidsbelasting zou normaliter woningbouw mogelijk zijn. Binnen Tuk Noord is het geluid in het gehele plangebied boven deze 50 dB en daarmee een belangrijke beperkende factor. De contour van 55

dB rijkt tot halverwege het plangebied, terwijl grote delen ook een belasting hebben van meer dan 60 dB. Dat betekent dat het waarschijnlijk is dat er - naast het houden van afstand tot de weg zoals nu in het schetsplan is opgenomen - aanvullende maatregelen nodig zijn (in de inrichting van het landschap en/of bij de bouw van de woningen). Naar aanleiding van het uit te voeren akoestisch onderzoek moeten de maatregelen worden geformuleerd.

Voor Tuk Midden geldt dat de geluidsbelasting door wegverkeer ook ver het plangebied in rijkt en dus ook beperkend werkt. Ook hier geldt daarom dat er maatregelen benodigd zullen zijn. In het schetsplan van BVR is om die reden al rekening gehouden met een geluidsscherm.

Voor woningbouw in Tuk Noord en Midden 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.

Mocht het met de aanvullende maatregelen niet haalbaar zijn om de geluidsbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde, dan kan het college van B&W met een besluit hogere waarde een hogere geluidsbelasting dan de norm toestaan.

### 3.5.5 Verkeer en parkeren

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



Tuk Noord en Tuk Midden worden op een andere wijze ontsloten. In de stedenbouwkundige opzet voor Tuk Noord wordt gebruik gemaakt van de Tukseweg en wordt aangetakt op De Heerlijkheid, van waar het verkeer door de kern van Tuk wordt weggeleid. Voor Tuk Midden geldt dat deze wordt ontsloten via de Oldemarktsweg, vanaf waar het linksaf kan slaan richting de provinciale weg N334 of rechtsaf richting Tuk en het centrum van Steenwijk.

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 woningbouwlocatie van Tuk. Uit dit onderzoek blijkt dat er mede door de woningbouw een behoorlijke extra druk ontstaat op de N334. Door een aantal specifieke verkeersmaatregelen in de stad worden negatieve gevolgen (ten opzichte van de autonome groei) echter volledig 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.

Op het lokale schaalniveau van Tuk wordt aangeraden om in het kader van de wijziging van het omgevingsplan, een verkeerskundig onderzoek uit te voeren.

#### *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 Tuk 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.

In Tuk Noord zijn naar verwachting 130-150 parkeerplekken benodigd, in Tuk Midden zijn dat er 330-350. 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 Tuk (en heel Steenwijk) ruim voldoet aan de gestelde normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en ook voldoen aan de normen zoals die worden geadviseerd vanuit de WHO. De luchtkwaliteit zorgt daarom niet voor een belemmering voor woningbouw.

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de gebiedsontwikkeling 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 Tuk 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.

Het plangebied van Tuk wordt aan de west en zuidzijde omringt door agrarische gronden waarop potentieel gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden. De overlap met het plangebied is vanwege de provinciale weg die er nog tussen ligt relatief beperkt. In de schetsen van BVR blijft de woningbouw buiten de contouren. In Tuk Noord wordt vanwege geluid afstand gehouden tot de provinciale weg en daarmee ook tot de agrarische gronden. Datzelfde geldt voor Tuk Midden, waarbij tevens wordt overwogen om een geluidsbarrière te realiseren (waarmee de spuitzone verkleind wordt). De verwachting is daarom dat de regelgeving rondom spuitzones geen beperking is voor de haalbaarheid van woningbouw in Tuk.

Spuitzones zorgen voor slechts een kleine beperking voor woningbouw in Tuk door de aangrenzende provinciale weg die voor een buffer zorgt tot agrarische percelen (mits na wijziging van het omgevingsplan voor het gehele plangebied geen agrarisch gebruik mogelijk wordt gemaakt). Deze kunnen met stedenbouwkundige maatregelen (meer 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.



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.

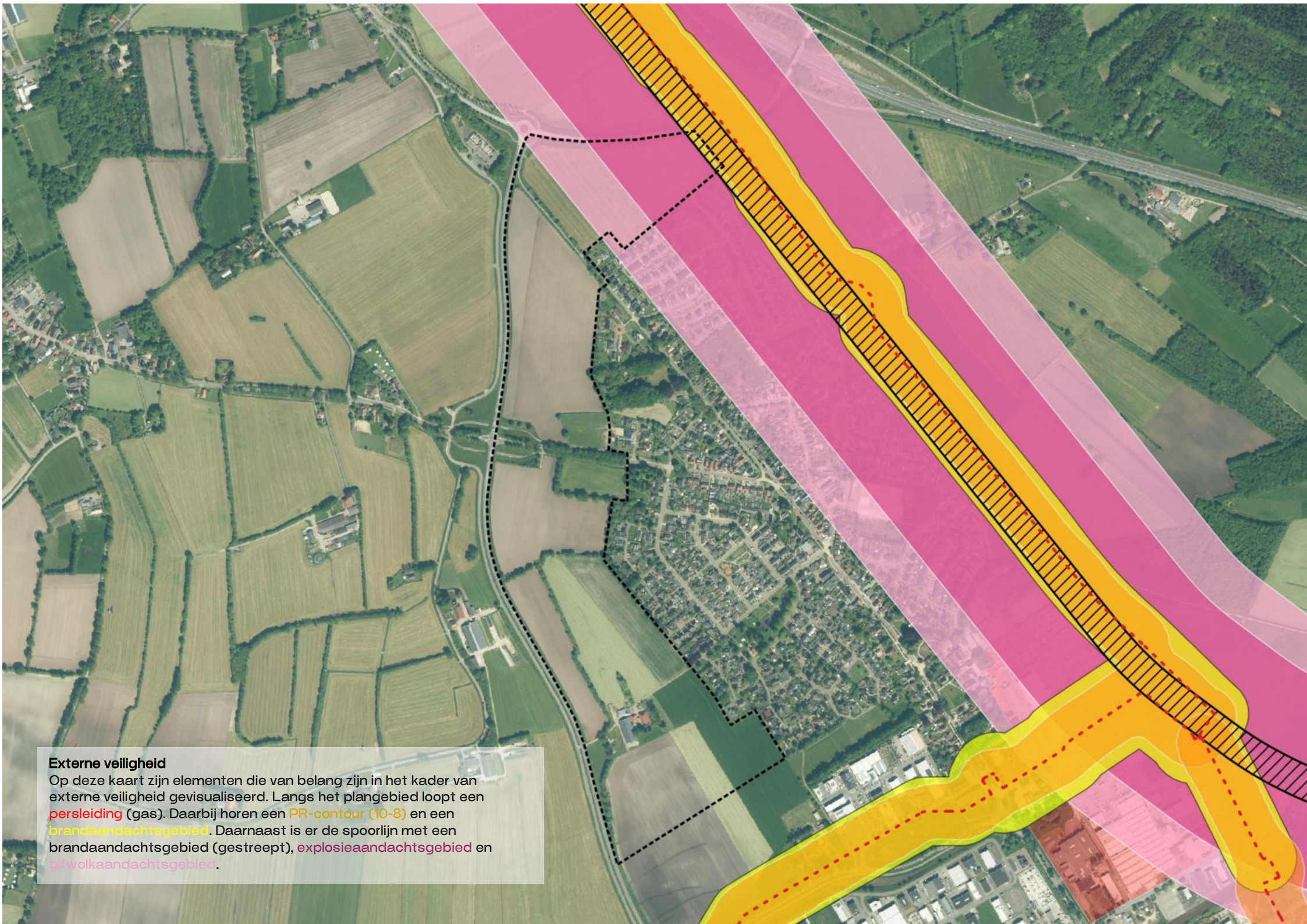
#### *Middenspanningsnet*

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 in Tuk. 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 wijkschaal.

Steenwijk is in tegenstelling tot een groot deel van de provincie Overijssel, een geschikte bouwlocatie 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.

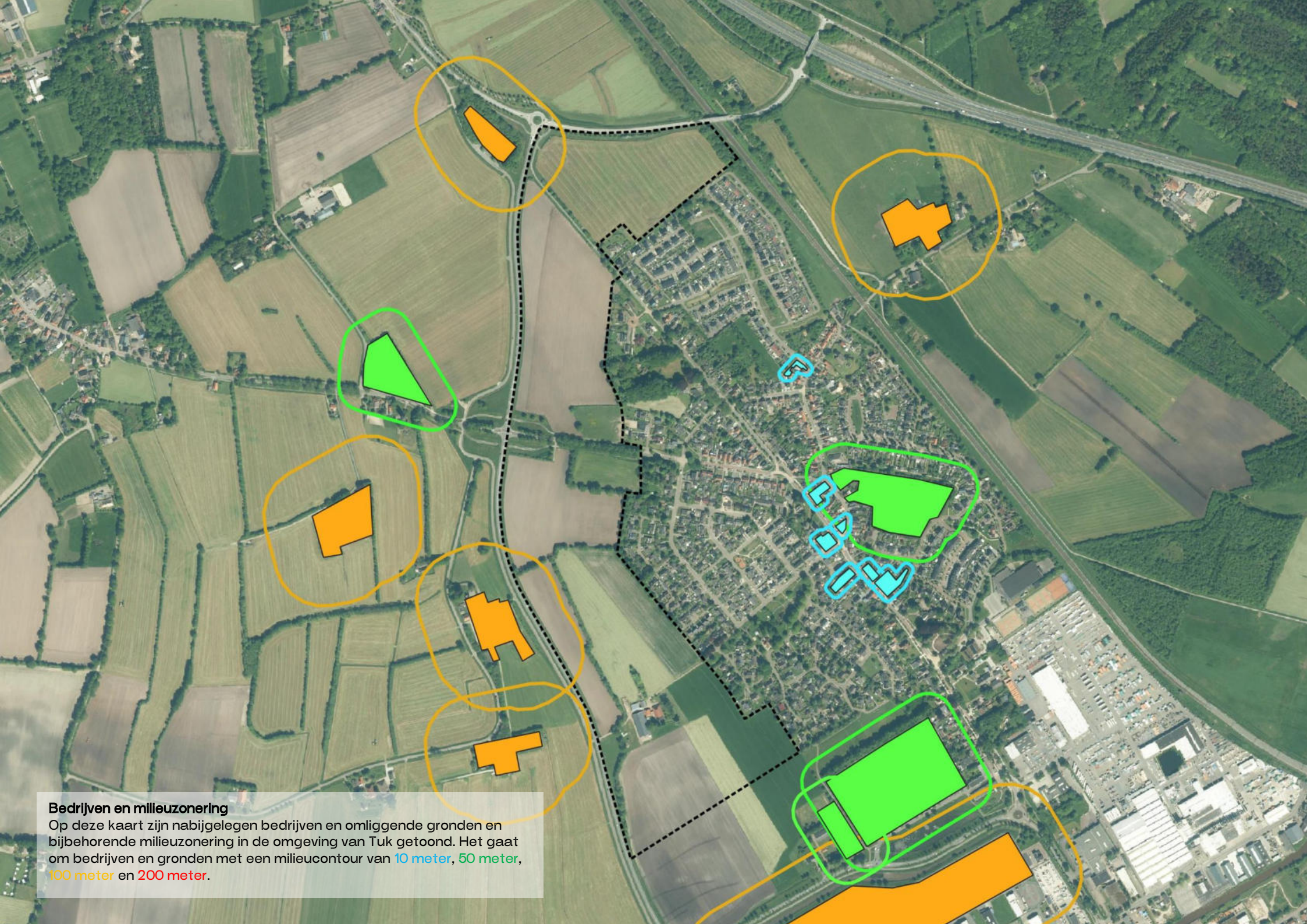


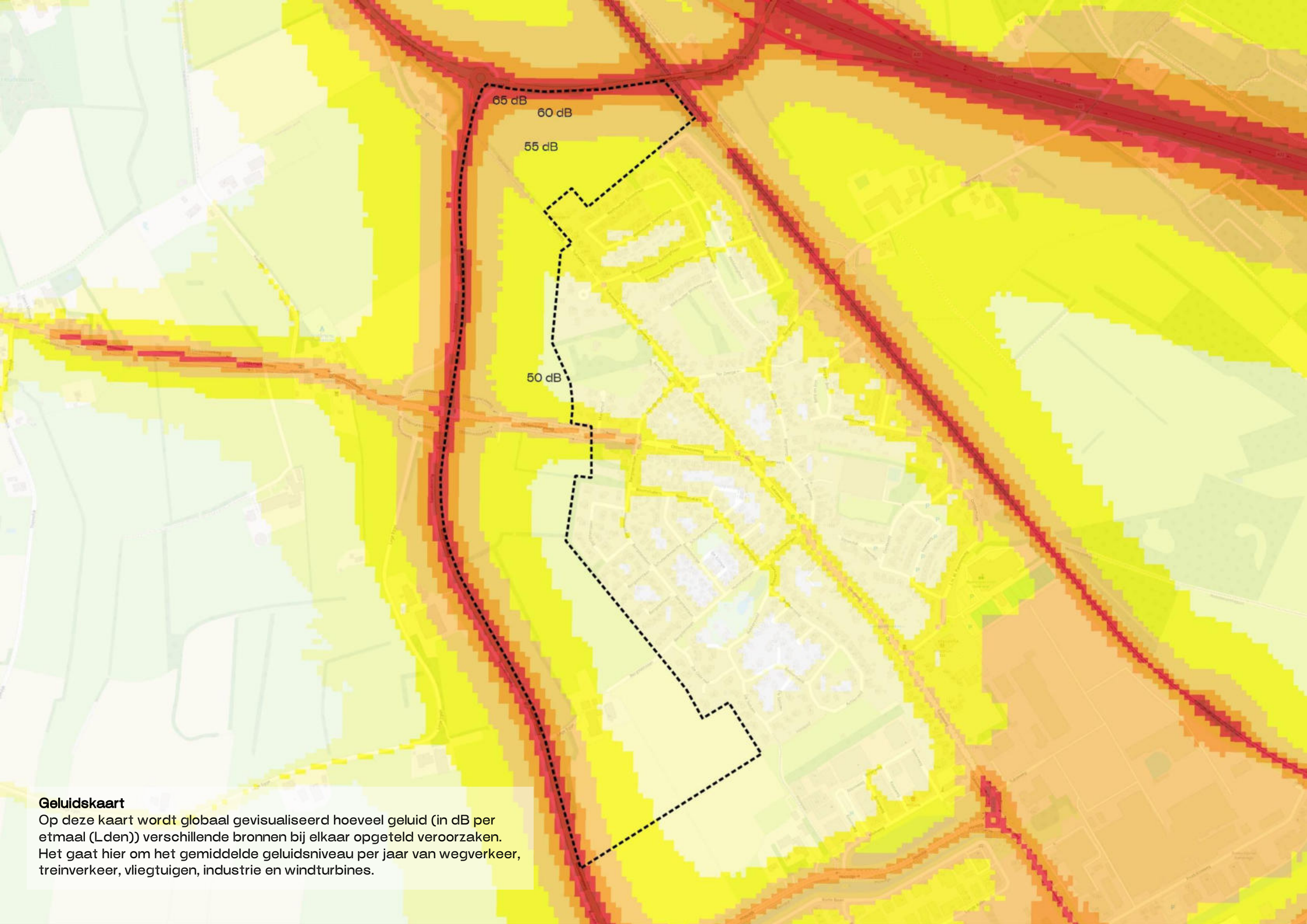
### Externe veiligheid

Op deze kaart zijn elementen die van belang zijn in het kader van externe veiligheid gevisualiseerd. Langs het plangebied loopt een **persleiding** (gas). Daarbij horen een **PR-contour (10-8)** en een **brandaandachtsgebied**. Daarnaast is er de spoorlijn met een **brandaandachtsgebied** (gestreept), **explosieaandachtsgebied** en **gfwolkaandachtsgebied**.

### Bedrijven en milieuzonering

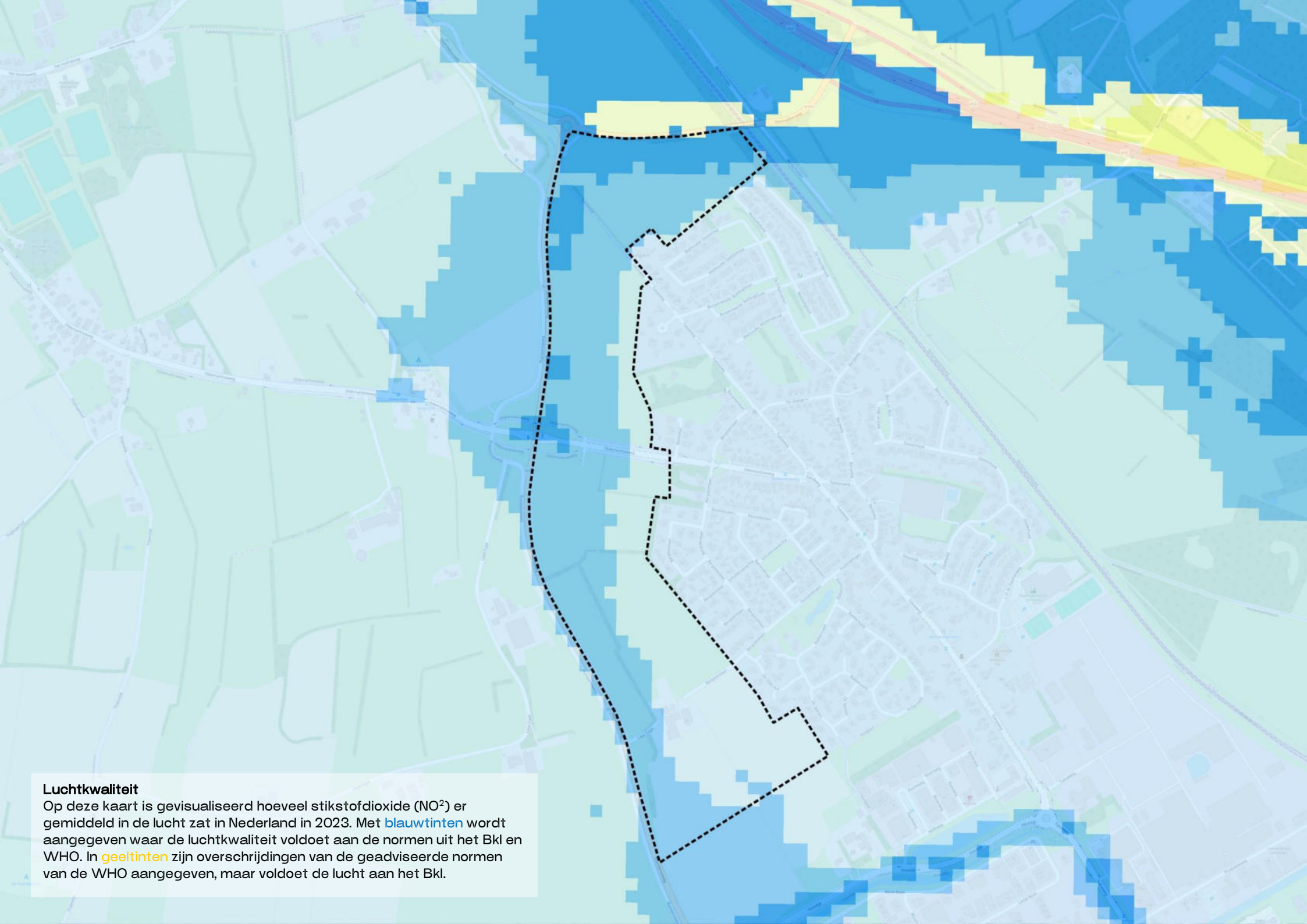
Op deze kaart zijn nabijgelegen bedrijven en omliggende gronden en bijbehorende milieuzonering in de omgeving van Tuk getoond. Het gaat om bedrijven en gronden met een milieucontour van 10 meter, 50 meter, 100 meter en 200 meter.





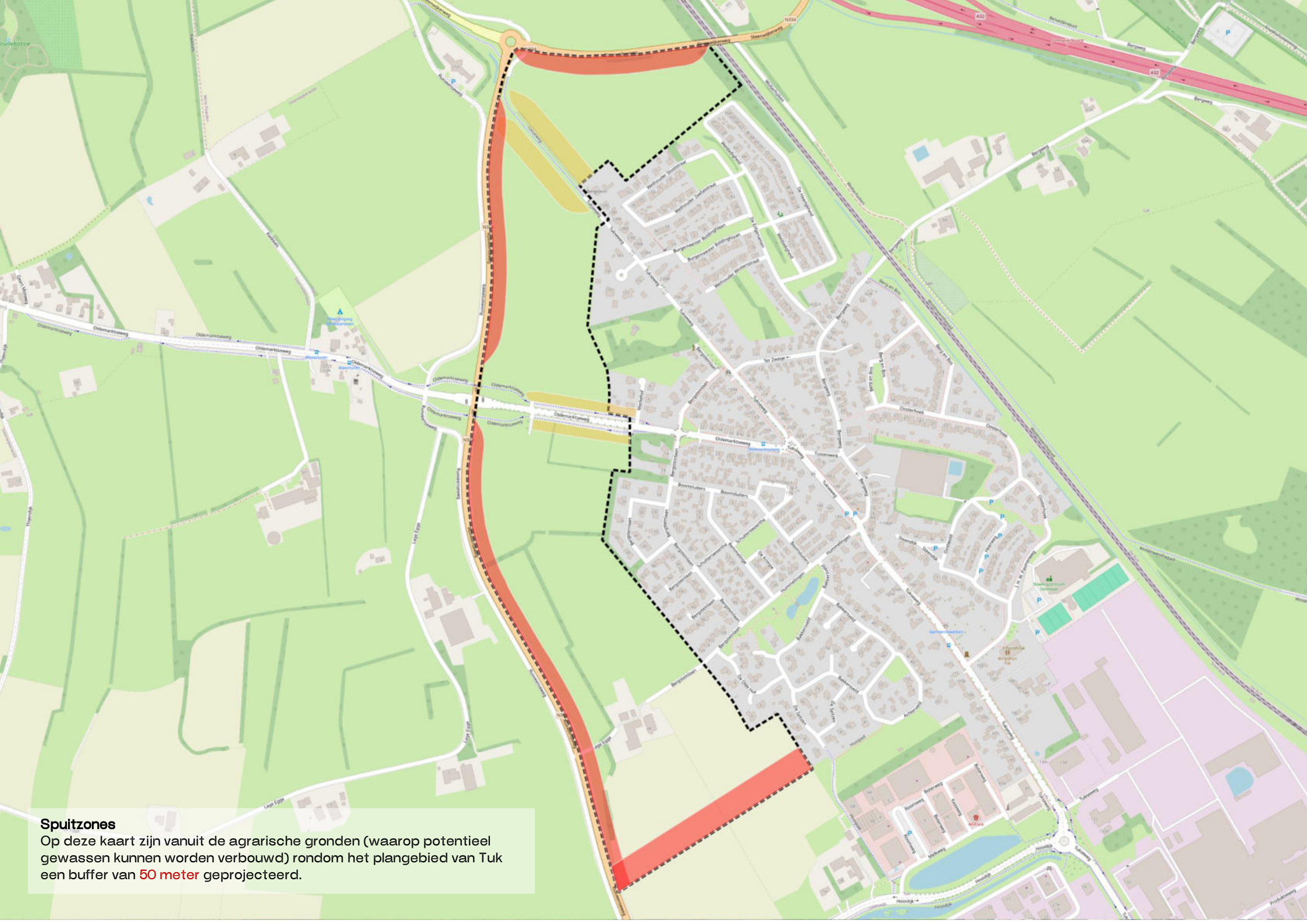
### Geluidskaat

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.

A map of the Netherlands showing air quality in 2023. The map uses a color scale where blue indicates areas meeting WHO standards and yellow indicates areas exceeding them. A large urban area in the center is outlined with a dashed black line. The map shows a mix of urban, rural, and water areas. The color scale is most prominent in the top right corner, showing a gradient from blue to yellow. The urban area in the center is mostly blue, with some yellow patches. The surrounding rural areas are mostly green, indicating no data or no significant exceedances. The water bodies are blue.

### Luchtkwaliteit

Op deze kaart is gevisualiseerd hoeveel stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) 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.

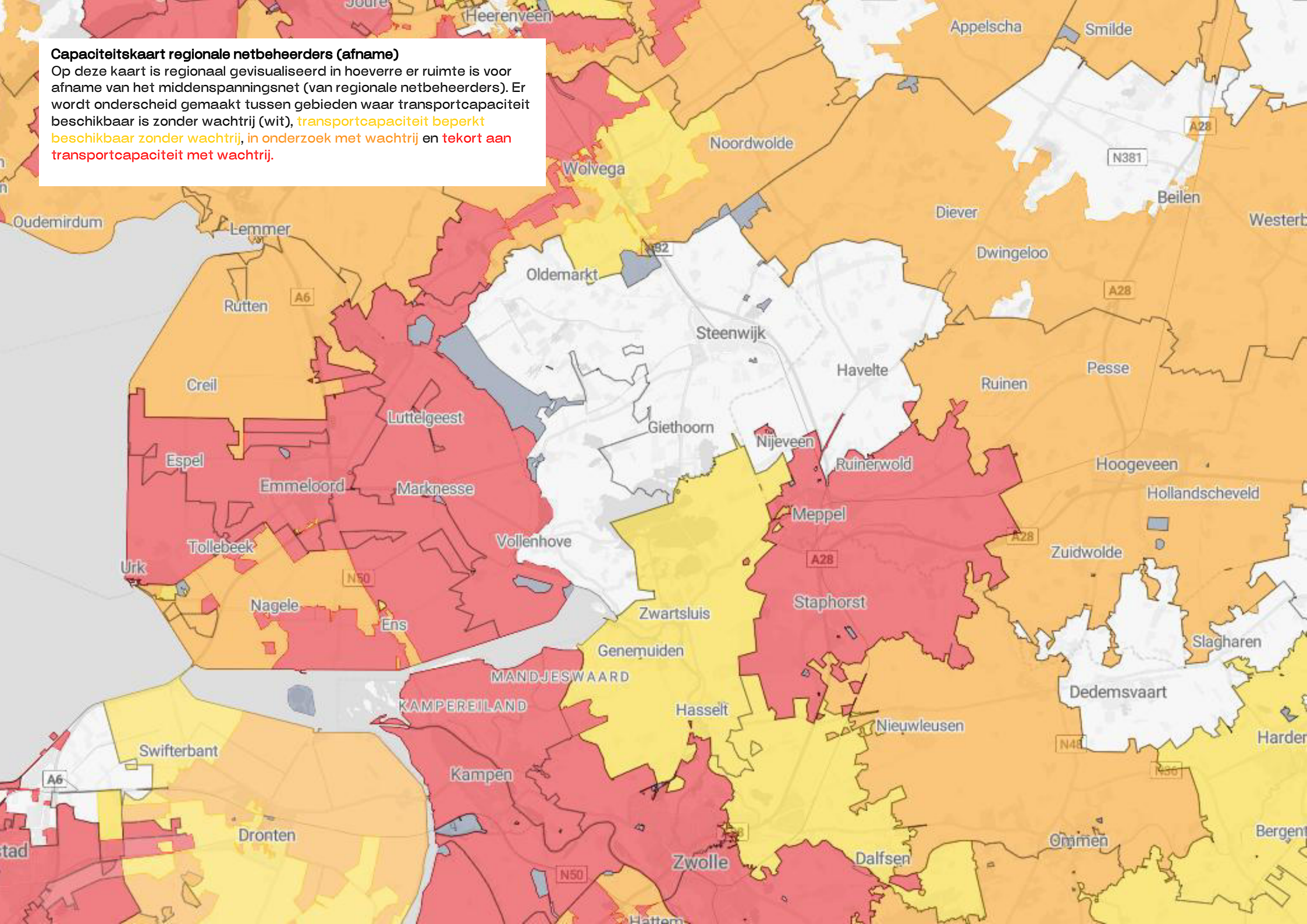


### Spuitzones

Op deze kaart zijn vanuit de agrarische gronden (waarop potentieel gewassen kunnen worden verbouwd) rondom het plangebied van Tuk een buffer van **50 meter** 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

## Sterkte-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 het centrum en het station op fietsafstand.
- De ontsluiting van Tuk Midden sluit aan via de Oldemarktseweg op de N334.
- De hoge ligging is gunstig in relatie tot water en bodem gestuurd bouwen.

### Grootste locatie specifieke zwaktes en bedreigingen

- In de nabije omgeving is een mestbassin (Tuk Midden) en een dierenasiel (Tuk Noord). Dit heeft invloed op de hindercirkels waarbuiten gebouwd mag worden.
- De ontsluiting van Tuk Noord wordt afgewikkeld via het dorp Tuk.

### Algemene risico's

- Elke ontwikkeling kent een risico op maatschappelijke weerstand met risico op bezwaar en beroep.
- De investeringscapaciteit van met name de woningbouwcorporaties voor het sociale segment kan beperkend zijn.
- Stikstofdepositie een momenteel risico voor elk bouwproject in Nederland, dus ook in Tuk.

### 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–Tuk woningbouw, highlights



### Sterkte

- $\geq 20\%$  van de woningbouwopgave (ongeveer 325 woningen)
  - Fietsafstand centrum en station
  - Water- en bodemgestuurd
  - Per deelgebied 1 ontwikkelaar actief
- \* Risico verleggen naar ontwikkelaar  
\* Geen voorinvestering  
\* Beperkte gemeentelijke inzet (tijd & geld)

### Zwakte

- (ongeveer )
- Milieuzonering (mestbassin, dierenasiel)
  - Ontsluiting Tuk Noord door dorp Tuk



Bouwen aan nabijheid



Kwaliteit herontwikkeling



Water en bodem sturend



Duurzaam bereikbaar



Diversiteit woonmilieus



Betaalbaar + versnelling



Overig

### Kansen

- Ruimte op het middenspanningsnet



### Bedreigingen

- Geluid (N334 en spoor)
- Stikstofdepositie



Bijlage(n)



## Bijlage 1 – Benodigde onderzoeken bij de ontwikkeling

| Thema                         | Onderzoeken Tuk 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 <sub>2</sub> , 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                    | Beoordelen 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 |
|                      | Verkenkend 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) 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](mailto:info@ruimtewerk.nl)