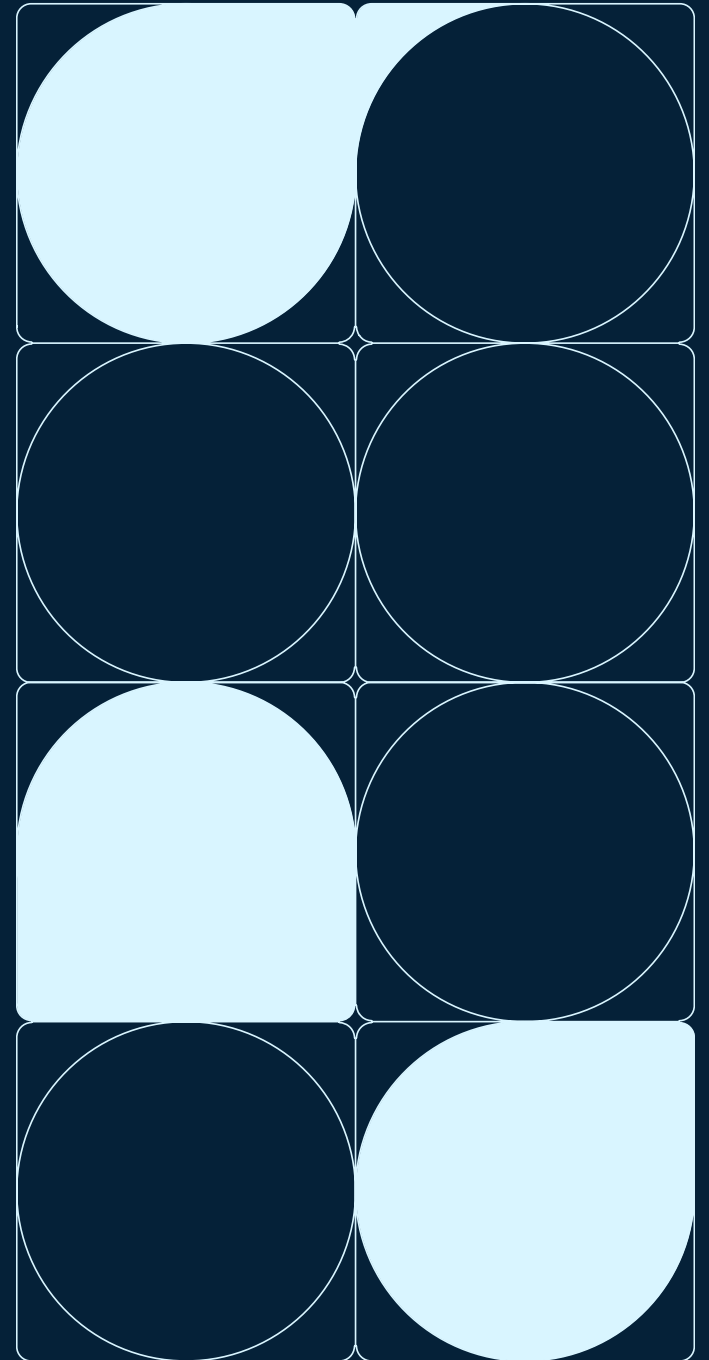


Ruimtescan Steenwijkerland: Oostermeeenthe- Zuid

23 oktober 2025 | Auteur(s): Kelley Zenderink, Lars Haverkort |
Ruimtewerk



Samenvatting & SWOT

De gemeente Steenwijkerland wil de sportvelden in Oostermeenthe Zuid transformeren naar een nieuwe woonwijk. Het gaat om een inbreidingslocatie die grotendeels in bezit is van de gemeente met circa 525 grondgebonden woningen en appartementen met ruimte voor (extra) woonwagens. Daarnaast is het de bedoeling dat bestaande voorzieningen meegroeien en is er ruimte gereserveerd voor nieuwe voorzieningen zoals een supermarkt. Voor woningbouw is ruimte op het middenspanningsnet, wat momenteel landelijk gezien uitzonderlijk is.

Deze Ruimtescan is opgesteld om de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling in Oostermeenthe Zuid te verkennen. De scan toetst het plan aan beleidskaders en beoordeelt de belangrijkste ruimtelijke thema's. De resultaten vormen input voor besluitvorming voor het *Afwegingskader Wonen en Werken Steenwijk 2040*.

Toetsing aan beleid

In de Ruimtescan is de beoogde ontwikkeling getoetst aan beleidskaders van gemeente, waterschap, provincie en het Rijk. Over alle bestuurslagen heen zijn de volgende thema's het meest relevant:

Wonen en maatschappelijke groei

De ontwikkeling voor Oostermeenthe Zuid draagt met circa 525 woningen (ongeveer 25% van de totale opgave) significant bij aan lokale en bovenregionale ambities voor woningbouw van de gemeente Steenwijkerland en de regio. Daarnaast wordt met het plan beoogd om maatschappelijke voorzieningen zoals scholen en supermarkten mee te laten groeien en biedt de ontwikkeling kans om ook in de behoefte van (extra) locaties voor woonwagens te voorzien.

Water en bodemsturend

De ontwikkeling van Oostermeenthe Zuid gaat hand in hand met de ontwikkeling op Woldmeenthe Noord. De sportvoorzieningen worden verplaatst naar de rand van Steenwijk, een functie die in het kader van water en bodemsturend beter past in het buitengebied dan grootschalige woningbouw. Daarmee wordt op Oostermeenthe Zuid ruimte gemaakt voor een grootschalige inbreidingslocatie. Dit is ook wenselijk omdat het aangesloten kan worden op bestaande waterbeheersystemen, die in steden vaak al aangelegd zijn en waarvoor geen grote investeringen benodigd zijn. Dat sluit aan op het principe van water- en bodemsturend en duurzaam ruimtegebruik.

Bereikbaarheid en mobiliteit

De grootschalige woningbouw op Oostermeenthe Zuid vindt plaats op loopafstand van het intercity-station van Steenwijk en de voorzieningen van het centrum. Met het plan wordt daarnaast geïnvesteerd in nieuwe fietsverbindingen tussen het noordoosten van Steenwijk en het centrum. Dit stimuleert het gebruik van de fiets en het OV wat aansluit bij de ambities voor duurzame mobiliteit en vermindert de afhankelijkheid van de auto. Logischerwijs zal de druk op het omliggende verkeersnet door het toevoegen van 525 woningen wel groeien.

Bij de verdere uitwerking van de plannen naar een concrete stedenbouwkundige opzet, inrichtingsplan en wijziging van het omgevingsplan zijn vanuit beleid de belangrijkste aandachtspunten:

- In afstemming met waterschap uitwerken van waterhuishouding van het plangebied via ontwerpprincipes water en bodemsturend.

- De verkeersafwikkeling en wijze waarop invulling wordt gegeven aan het parkeerbeleid is een belangrijk thema in de verdere planvorming.

Toetsing aan ruimtelijke thema's

De beoogde ontwikkeling is getoetst aan verschillende ruimtelijke thema's die bij een verdere uitwerking van de plannen en wijziging van het omgevingsplan van belang zijn. De meest prangende thema's zijn:

- Afstemming en ecologisch onderzoek naar effecten op Natura 2000 door **stikstofdepositie** tijdens bouwfase en gebruiksfase).
- De wijze waarop de nabijgelegen **spoorweg** door geluid, trillingen en externe veiligheid (gevaarlijke stoffenroute) voor een beperking voor de ontwikkeling en/of extra benodigde maatregelen als een geluidsscherm zorgen.
- De wijze waarop invulling wordt gegeven aan het **waterbeheer**. Het toevoegen van verharding door woningen, infrastructuur en parkeren zorgt ook voor druk op bestaande waterbeheersystemen. Bij het inrichtingsplan voor het gebied zal ook een waterbeheerplan gemaakt moeten worden.
- Uitwerken van plannen op gebied van **verkeer en parkeren**. Het toevoegen van circa 525 woningen en een aantal maatschappelijke functies vraagt om een nadere verkeersstudie en parkeerplan.

Vanuit thema's als luchtkwaliteit, milieuzonering, bodemkwaliteit en cultuurhistorie zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling te verwachten. In het kader van de omgevingsplanwijziging zal archeologisch-, explosieven en ecologisch soortenonderzoek nodig zijn, maar naar verwachting zijn dit ook geen thema's die voor een beperking zorgen.

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

- De locatie biedt ruimte aan meer dan **25% van de woningbouwopgave** (525 woningen)
- **Ligging.** De locatie betreft een binnenstedelijk (inbreidingslocatie) nabij de A32, op loopafstand van het centrum en het intercitystation.
- **Water en bodem gestuurd:** Het gebied biedt ruimte aan waterberging en klimaat adaptieve inrichting.
- **Grondeigendom.** Het gebied is nagenoeg geheel in eigendom van de gemeente Steenwijkerland. Zij heeft daarmee regie op het programma en de kwaliteit van de ontwikkeling.
- **Middenspanningsnet:** de gemeente Steenwijkerland heeft als een van de weinige in Nederland nog ruimte op het middenspanningsnet.

Grootste locatie specifieke kansen

- **Woonwagenbeleid:** De locatie biedt ruimte voor (extra) woonwagens.
- **Integraliteit plannen.** De ontwikkeling maakt deel uit van een bredere gebiedsvisie waarin sport, wateropgaven en recreatie elkaar versterken.
- **Kosten en financiering:** Ontwikkelkosten kunnen op onderdelen mogelijk gekoppeld worden aan Rijks (NOVEX) gelden

Grootse locatie specifieke zwaktes

- Toename van binnenstedelijke **verkeersdruk**

Grootse locatie specifieke bedreigingen

- **Stikstofnormering in de bouw- en gebruiksfase** in relatie tot de nabij gelegen Natura 2000 gebieden.
- Beperkingen en/of extra maatregelen in relatie tot **geluid, trillingen en externe veiligheid** van het nabijgelegen spoor met gevaarlijke stoffenroute.

SWOT- Oostermeenthe Zuid, highlights

Sterkte

>25% van de woningbouwopgave
(ongeveer 525 woningen)

Inbreidingslocatie nabij de A32,
loopafstand centrum en intercity station

Water en bodem gestuurd

Grond in eigendom van gemeente

Ruimte middenspanningsnet



Zwakte

Toename binnenstedelijke verkeersdruk



Bouwen aan nabijheid

Kwaliteit herontwikkeling

Water en bodem sturend

Duurzaam bereikbaar

Diversiteit woonmilieus

Betaalbaar + versnelling

Overig

Kansen

Aansluiten op woonwagendebeleid

Onderdeel van bredere gebiedsvisie

Koppeling ontwikkelkosten aan rijks gelden



Bedreigingen

Stikstofdepositie Natura 2000 in bouw- en
gebruiks fase

Nabijheid spoor: beperkingen en/of extra
maatregelen voor geluid, trillingen en
externe veiligheid



1 Inhoudsopgave

Sterkte-zwakte analyse

1 Vraagstelling, locatie & omgeving

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Beschrijving locatie en beoogde ontwikkeling
- 1.3 Leeswijzer

2 Toetsing beleid

- 2.1 Gemeentelijk beleid
 - 2.1.1 Omgevingsvisie & wonen
 - 2.1.2 Mobiliteit, verkeer & parkeren
 - 2.1.3 Toetsing ontwikkeling aan gemeentelijk beleid
- 2.2 Provinciaal beleid
 - 2.2.1 Omgevingsrechtelijk kader
 - 2.2.2 Wonen
 - 2.2.3 Toetsing ontwikkeling aan provinciaal beleid
- 2.3 Waterschapsbeleid
 - 2.3.1 Waterschapsverordening
 - 2.3.2 Position paper Water en Bodem sturend
 - 2.3.3 Toetsing ontwikkeling aan waterschapsbeleid
- 2.4 Rijksbeleid
 - 2.4.1 Wet versterking regie volkshuisvesting
 - 2.4.2 Nationale prestatieafspraken 2025-2035
 - 2.4.3 Ontwerp-Nota Ruimte

3 Toetsing omgevingsaspecten

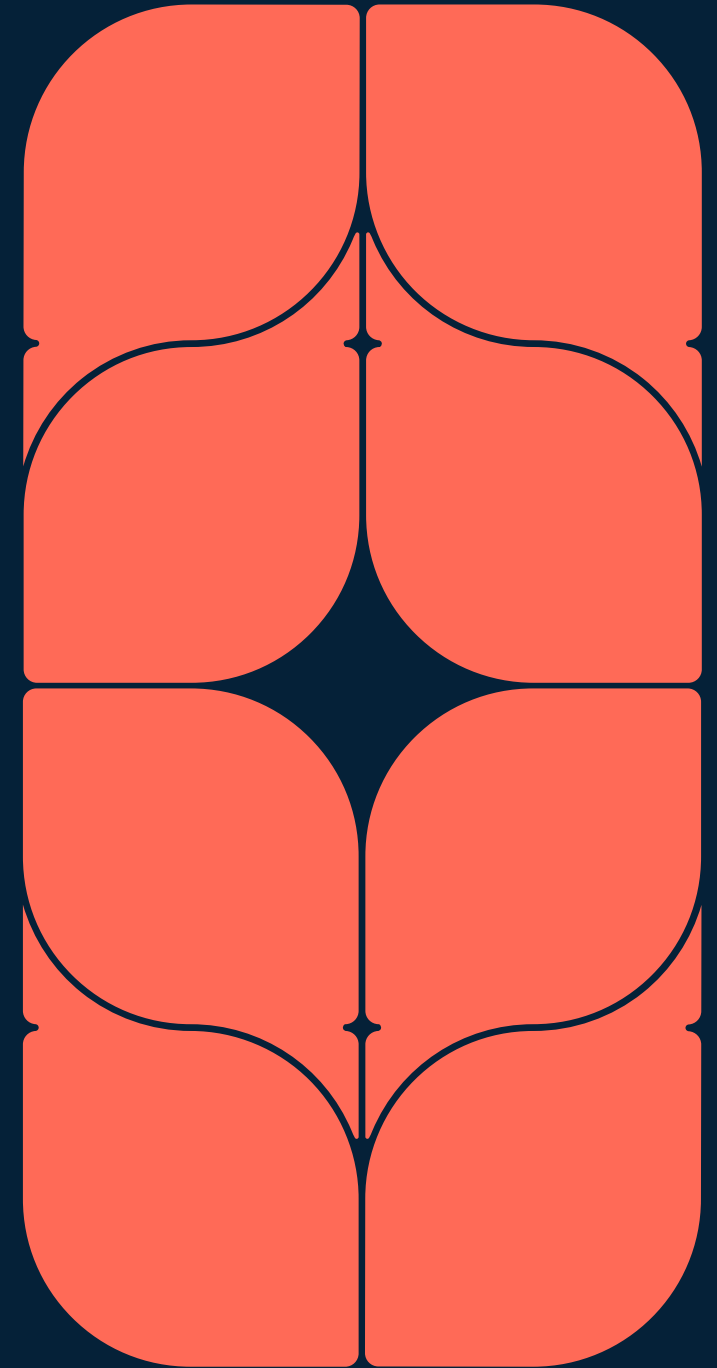
- 3.1 Algemene gebiedsinformatie
 - 3.1.1 Hoogtekaart
 - 3.1.2 Grondeigendom en rechten
 - 3.1.3 Grondgebruik

- 3.2 Geschiedenis
 - 3.2.1 Archeologie
 - 3.2.2 Cultuurhistorisch landschap
- 3.3 Bodem & water
 - 3.3.1 Bodemopbouw
 - 3.3.2 Bodemkwaliteit
 - 3.3.3 Waterhuishouding & wateroverlast
 - 3.3.4 Ontpofbare Oorlogsresten
- 3.4 Natuur & landschap
 - 3.4.1 Gebiedsbescherming
 - 3.4.2 Soortenbescherming
 - 3.4.3 Houtopstanden
- 3.5 Woon- en leefklimaat
 - 3.5.1 Externe veiligheid
 - 3.5.2 Kabels en leidingen
 - 3.5.3 Bedrijven en milieuzonering
 - 3.5.4 Geluid
 - 3.5.5 Trillinghinder
 - 3.5.6 Verkeer en parkeren
 - 3.5.7 Luchtkwaliteit
 - 3.5.8 Netcongestie

Bijlage 1 – Benodigde onderzoeken bij de ontwikkeling

Hoofdstuk 1

Vraagstelling, locatie &
omgeving



1 Vraagstelling, locatie & omgeving

1.1 Aanleiding

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

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



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

In het kader van de nadere uitwerking is Ruimtewerk gevraagd om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar een aantal verschillende ontwikkellocaties uit het afwegingskader wonen en werken. Met de voorliggende Ruimtescan worden beleidstechnische en ruimtelijke 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 (met name) woningbouw van Oostermeenthe Zuid.

1.2 Beschrijving locatie en beoogde ontwikkeling

De gemeente Steenwijkerland heeft zeven focusgebieden aangewezen om haar ambities te kunnen realiseren. Het gebied Oostermeenthe Zuid betreft één van deze focusgebieden en is onderdeel van de buurt Oostermeenthe binnen Steenwijk. Het gaat om een inbreidingslocatie. Het gebied ligt centraal nabij voorzieningen en het station. Daardoor is dit gebied zeer geschikt om tot stedelijke woonomgeving te ontwikkelen.

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

Huidige situatie

In de huidige situatie is het grootste deel van het plangebied sportpark. Het gaat om sportvelden van VV Steenwijker Boys en VV d' Olde Veste. Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich verschillende maatschappelijke voorzieningen zoals een wijkcentrum De Oerthe, Kindcentrum Claus, OBS Beatrixschool en Stichting Op Kop (stichting voor openbaar primair onderwijs). De randen van het plangebied, met name langs de aanwezige watergang, hebben een groen karakter.

Het plangebied ligt opgesloten tussen verschillende functies, namelijk het spoor (zuidzijde), een klein woonwagenvak van 9 woningen (westzijde), een watergang en woonwijk (noordzijde) en de Gagelsweg (oostzijde).

Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling is vooral gericht op woningbouw. Het plan moet voorzien in circa 525 woningen bestaande uit een mix van betaalbaar, middelduur en duur. Zowel grondgebonden woningen (laagbouw) als appartementen wisselen elkaar af (2-6 hoog). 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. Desgewenst is er ruimte voor (uitbreiding van) een aantal woonwagens.

Daarnaast is het de bedoeling dat bestaande voorzieningen meegroeien mee en transformeren (het huidige scholencomplex) en is er ruimte gereserveerd voor nieuwe voorzieningen zoals onder andere een supermarkt.

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.

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



Fietspad verlengen

Brug naar wijk Oostermeenthe

Wonen in het landschap van de Aa

Supermarktllocatie aan Gagelsweg

Ruimte voor ontmoeten aan de Aa

Voorzieningen op begane grond

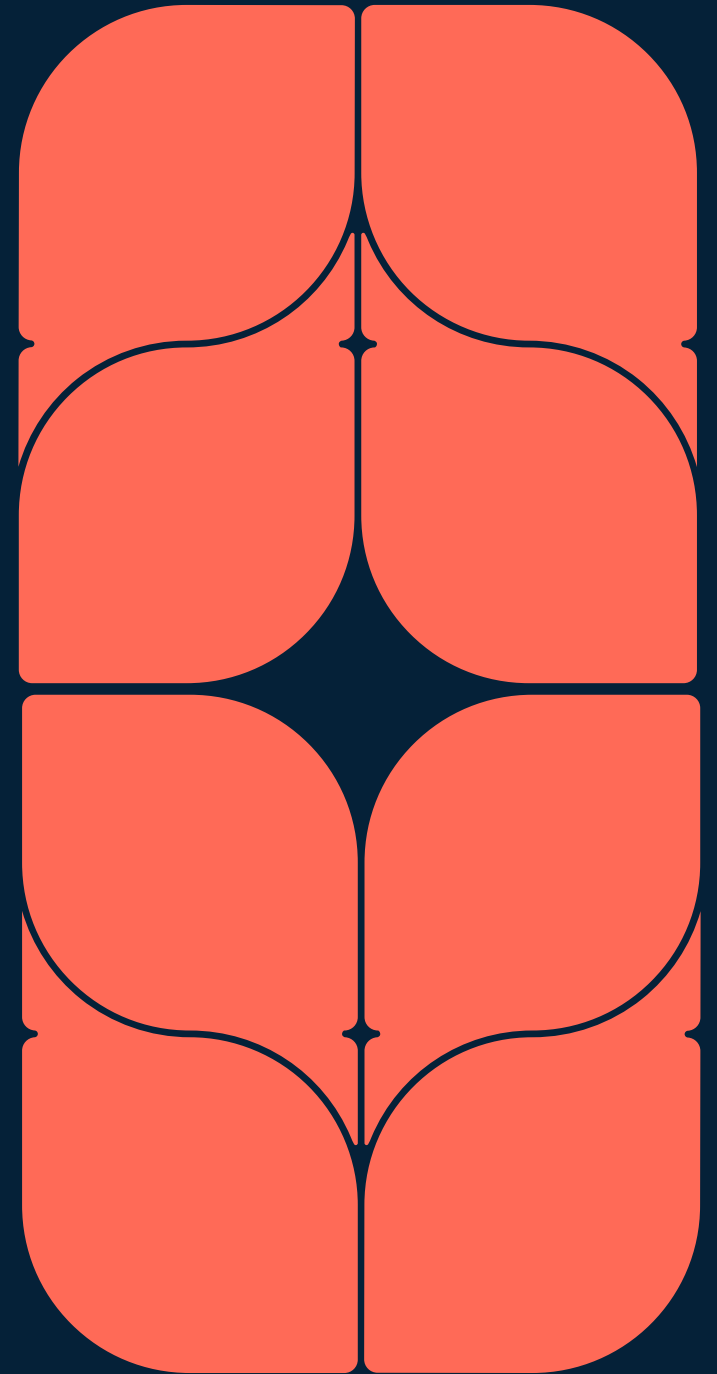
Fietspad door de buurt

Vernieuwde scholen

Parkeren binnen de bouwblokken

Hoofdstuk 2

Toetsing beleid



2 Toetsing beleid

2.1 Gemeentelijk beleid

Hieronder volgt een kort overzicht van de relevante gemeentelijke beleidsstukken. De beleidsstukken worden gecategoriseerd in thema's aan de hand waarvan het beleid in het vervolg van deze paragraaf wordt beschreven.

Overzicht gemeentelijk beleid	
Omgevingsvisie & Wonen	Ontwerp-omgevingsvisie
	Stadsvisie Steenwijk (concept)
	Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle
	Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 t/m eind 2030
	Regionale Woonzorgvisie 2024-2026 West-Overijssel
	Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026
	Afwegingskader wonen en werken Steenwijk 2040
Mobiliteit, verkeer & parkeren	Woonwagenbeleid
	Programma Stationsomgevingen – NOVEX Programma Regio Zwolle
	Ambitiedocument, spoorzone Steenwijk 2040
	Strategische Mobiliteitsvisie 'Steenwijkerland duurzaam in beweging' (2020).

2.1.1 Omgevingsvisie & wonen

De ontwerp-Omgevingsvisie van Steenwijkerland zet in op wonen in balans met natuur, water en bodem, met behoud van landschappelijke en historische waarden. De leefomgeving moet uitnodigen tot ontmoeting, bewegen en ontspanning. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de woonvisie komt voort uit regionale en lokale beleidskaders.

Regionaal maakt de gemeente deel uit van de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle, de Woondeal West-Overijssel 2025–2030 en de Regionale Woonzorgvisie 2024–2026. West-Overijssel kent een woningbouwopgave van 28.200 woningen tot 2030, met regionale sleutelprojecten in o.a. Steenwijk-Zuidoost, Vollenhove en de Spoorzone. Na 2031 moet Steenwijkerland nog 1.500 woningen realiseren en 12 hectare bedrijventerrein toevoegen.

De Woonagenda 2022–2026, het Afwegingskader Wonen en Werken Steenwijk 2040 en de Stadsvisie Steenwijk 2050 vormen de lokale basis. De Woonagenda hanteert het 30/40/30-principe (betaalbaar/middeldure/duurdere woningen) en voorziet in 695–945 woningen tot 2031, plus 1.500 bovenregionaal. De visie benoemt zeven prioritaire gebieden, waaronder Oostermeenthe Zuid met circa 525 woningen in een gemengd stedelijk milieu en ruimte voor wateropvang, natuur en duurzame mobiliteit.

De gemeente richt zich op passende huisvesting voor ouderen, zorgbehoevenden en bijzondere doelgroepen, met nadruk op nultredenwoningen en een integrale aanpak van wonen, welzijn en zorg.

Daarnaast werkt Steenwijkerland aan een herzien woonwagenbeleid conform landelijke kaders (BZK, 2018). De gemeente telt vijf woonwagenlocaties met 29 permanente en 5 tijdelijke standplaatsen,

waarvan de grootste aan de Parallelweg grenst aan Oostermeenthe Zuid. Uit onderzoek blijkt behoefte aan uitbreiding met 6–10 extra standplaatsen tot 2035, en aan 1–2 nieuwe locaties met elk maximaal tien plekken. Ook worden basisvoorzieningen verbeterd en beleid opgesteld voor tijdelijke standplaatsen. De herinrichting van de locatie Parallelweg wordt in een later stadium meegenomen.

2.1.2 Mobiliteit, verkeer & parkeren

De stationsomgeving van Steenwijk is onderdeel van het Programma Stationsomgevingen waarin stationsgebieden van zes gemeenten zijn samengebracht in één programma om de opgaven (woningbouw, werkgelegenheid, voorzieningen en duurzame mobiliteit) integraal aan te pakken en daarbij de druk op Zwolle te verlichten. Binnen het programma wordt onderscheid gemaakt tussen drie zones rondom het station, waarbij de locatie Oostermeenthe Zuid binnen de zone stationsgebied van Steenwijk ligt. Het 'Ambitiedocument Spoorzone Steenwijk 2040' geeft richting aan de gebiedsontwikkeling tot 2040. Hierin staat hoe de Spoorzone kan uitgroeien tot een dynamische, duurzame en economisch sterke omgeving.

De gemeente Steenwijkerland heeft voorheen een 'Strategische Mobiliteitsvisie – Steenwijkerland duurzaam in beweging, 2020' opgesteld en heeft het thema 'mobiliteit' opgenomen in de 'Stadsvisie Steenwijk 2050 'stad en landschap dichtbij'. In de Stadsvisie, die in lijn is met de Strategische Mobiliteitsvisie, wordt onderscheid gemaakt in type vervoer en locatie.

Specifiek relevant voor de locatie is dat de gemeente wil investeren om van de omliggende wegen (Gagelsweg ten oosten, Middenweg ten noorden en Eesveenseweg ten westen) goede gebiedsontsluitingswegen te maken. Daarnaast wil de gemeente in het gebied ook investeren in de uitbreiding en verbetering van het

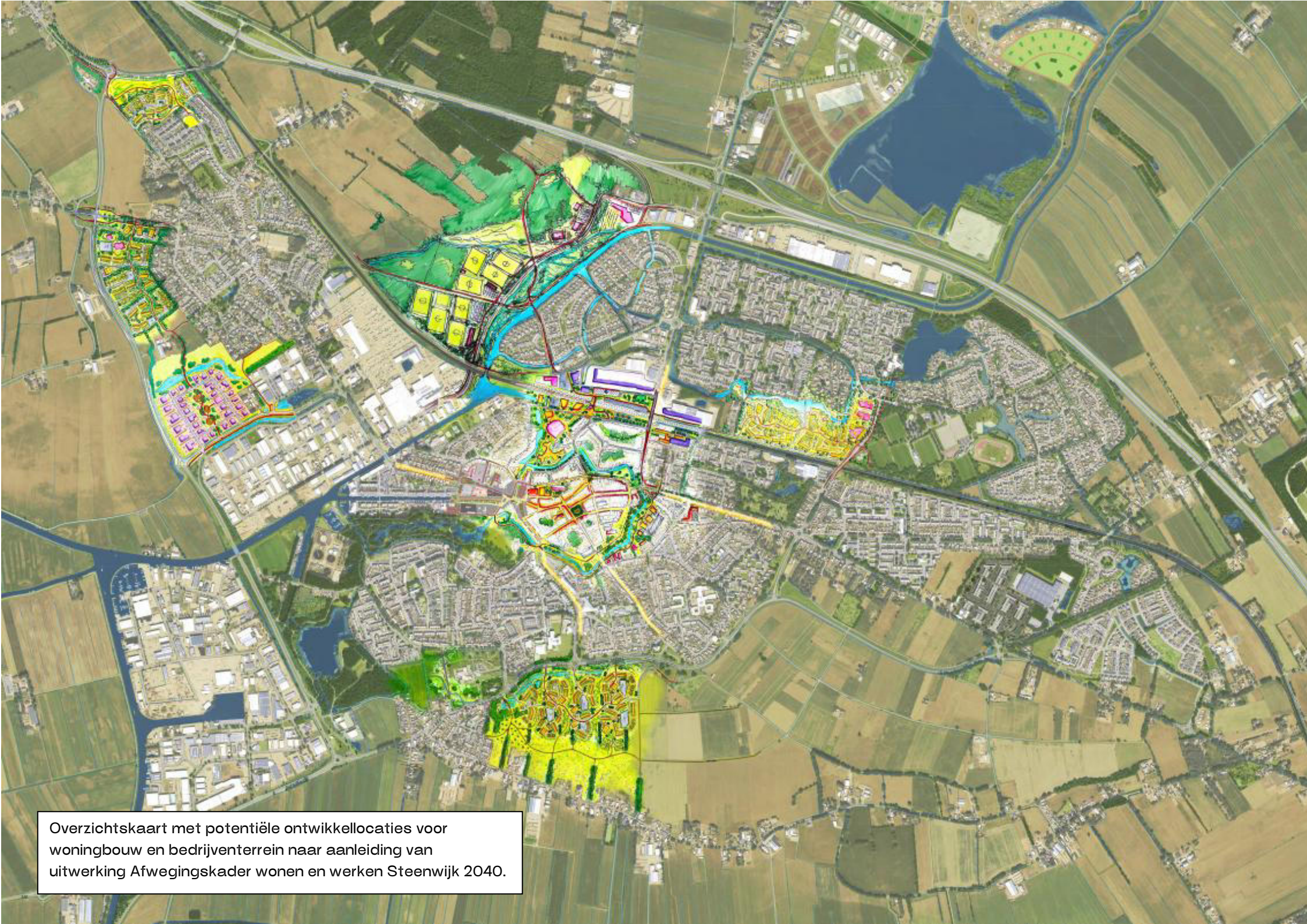
fietsroutenetwerk tussen centrum/station en de wijken in het noordoosten van de stad.

2.1.3 Toetsing ontwikkeling aan gemeentelijk beleid

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

De geschetste programmering van ongeveer 525 woningen draagt aanzienlijk bij aan de totale bovenregionale woningbouwambitie voor 1500 woningen.

De beoogde ontwikkeling van Oostermeenthe Zuid geeft invulling aan de gemeentelijke visies ten aanzien van wonen. De locatie is zeer geschikt om te ontwikkelen tot een stedelijk woonmilieu vanwege de nabijheid tot voorzieningen, het station en het centrum. Belangrijk aandachtspunt is de investering in mobiliteit en ontsluiting.



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

2.2 Provinciaal beleid

Hieronder volgt een kort overzicht van de relevante provinciale beleidsstukken. De beleidsstukken worden gecategoriseerd in thema's aan de hand waarvan het beleid in het vervolg van deze paragraaf wordt beschreven.

Overzicht provinciaal beleid	
Omgevingsrechtelijk kader	Omgevingsvisie en provinciale omgevingsverordening
Wonen	Overijsselse woonaanpak

2.2.1 Omgevingsrechtelijk kader

Omgevingsvisie

Op 22 april 2025 heeft Gedeputeerde Staten van Overijssel het ontwerp van de nieuwe Omgevingsvisie 'Overijssel voor en met elkaar' vastgesteld. De leidende principes van deze visie zijn:

- Duurzaam omgaan met onze ruimte en voorraden.
- Water en bodem sturend maken in onze ruimtelijke inrichting.
- Inzetten op krachtige DSS-regio's (Dagelijkse Stedelijke Systemen, de keten van stedelijke kernen binnen de provincie).
- Voortbouwen op onze bestaande sterke netwerken.

Duurzaam omgaan met onze ruimte en voorraden. De provincie pleit voor zuinig ruimtegebruik. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan maatschappelijke behoeften. 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 DSS-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 DSS-regio's. Bij het versterken van de DSS-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 bedrijfsbehoefte.

Voortbouwen op onze bestaande sterke netwerken. De provincie zet in op bouwen op bestaande en sterke netwerken en nieuwe ontwikkelingen hierop aansluiten.

Omgevingsverordening provincie Overijssel

De omgevingsverordening van de provincie Overijssel bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld als het gaat om ruimtelijke kwaliteit en de omgang met water/bodem.

Ruimtelijke kwaliteit

Voor plannen waarbij de omgevingsvisie wijzigt moet de gemeente(raad) een onderbouwing leveren op welke wijze deze plannen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit gebeurt aan de hand van de provinciale 'catalogus gebiedskenmerken' waarin op basis van

vier lagen de kwaliteiten van de omgeving worden beschreven. Voor de locatie Oostermeenthe Zuid richt de onderbouwing per laag zich op:

- Natuurlijke laag – dekzandvlakten en ruggen: Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het zichtbaar en beleefbaar maken van de gebiedskenmerken van deze laag (grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat).
- Agrarisch cultuurlandschap – oude hoevenlandschap: De provincie stuurt op een ontwikkelimpuls met ruimte voor landbouw, wonen, werken en recreatie, mits wordt voortgebouwd op de kenmerkende landschapsstructuren. Ontwikkelingen, zoals nieuwbouw, moeten bijdragen aan het behoud, samenhang, karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen en accentuering van de dragende structuren (groen en routes) van het 'oude hoevenlandschap'.
- Stedelijk gebied – woonwijken van 1955 tot nu: De provincie stuurt op herstructurering van naoorlogse wijken met behoud van eigen karakter en collectieve ruimte tussen bouwblokken. Belangrijke aandachtspunten zijn de ontbrekende aansluiting van fietsverbindingen op het buitengebied en de beperkte kwaliteit van de buitenruimte en parkeeroplossingen in woonwijken uit de jaren '70 en '80. Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij de aard, maat en karakter van het groter geheel, met eigen herkenbaarheid waarbij de groenstructuur onderdeel is van het wijkontwerp.
- Laag van beleving: Deze laag staat voor belevenis, betekenis en identiteit. De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken door aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden te behouden en beleefbaar te maken.

Water en bodem

De provinciale verordening schrijft in artikel 4.13 voor dat nieuwe ontwikkelingen alleen mogelijk worden gemaakt als deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

De locatie Oostermeente-Zuid valt binnen het gebied aangeduid als 'bebouwd gebied'. Hiervoor geldt dat beoogde ontwikkelingen de klimaatopgave niet verder vergroten en waar nodig tegengaan. Er dient rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid, de ligging binnen het watersysteem, en kwetsbare gebieden moeten zoveel mogelijk vermeden worden.

2.2.2 Wonen

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 Toetsing ontwikkeling aan provinciaal beleid

De woningbouw in Oostermeenthe Zuid levert een directe bijdrage aan de bovenregionale ambitie van 1.500 woningen uit de provinciale Omgevingsvisie. De ontwikkeling sluit aan op de ontwerpprincipes uit de provinciale Omgevingsvisie.

Zo wordt er voor gekozen om een functie die beter past in het buitengebied (recreatie, sport) te verplaatsen naar de randen van de

stad om deze locatie vervolgens te benutten voor woningbouw. Dus: inbreiding boven uitbreiding. Dit betekent ook dat gebouwd wordt nabij OV-knooppunten (intercitystation Steenwijk) en dat rekening wordt gehouden met sturing door water en bodem.

Belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van de plannen voor woningbouw is dat rekening wordt gehouden met de provinciale belangen zoals ruimtelijke kwaliteit (aan de hand van de catalogus gebiedskenmerken) en de wijze waarop de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en versterken van het watersysteem. Afstemming met de provincie is daarnaast van groot belang omdat de haalbaarheid direct samenhangt met de ontwikkeling Woldmeenthe Noord.

Visiekaart Overijssel voor elkaar

Gebiedstypen

Zandgronden

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

Energie

- Voorkeursgebied voor wind

Natuur

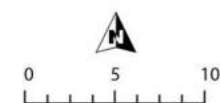
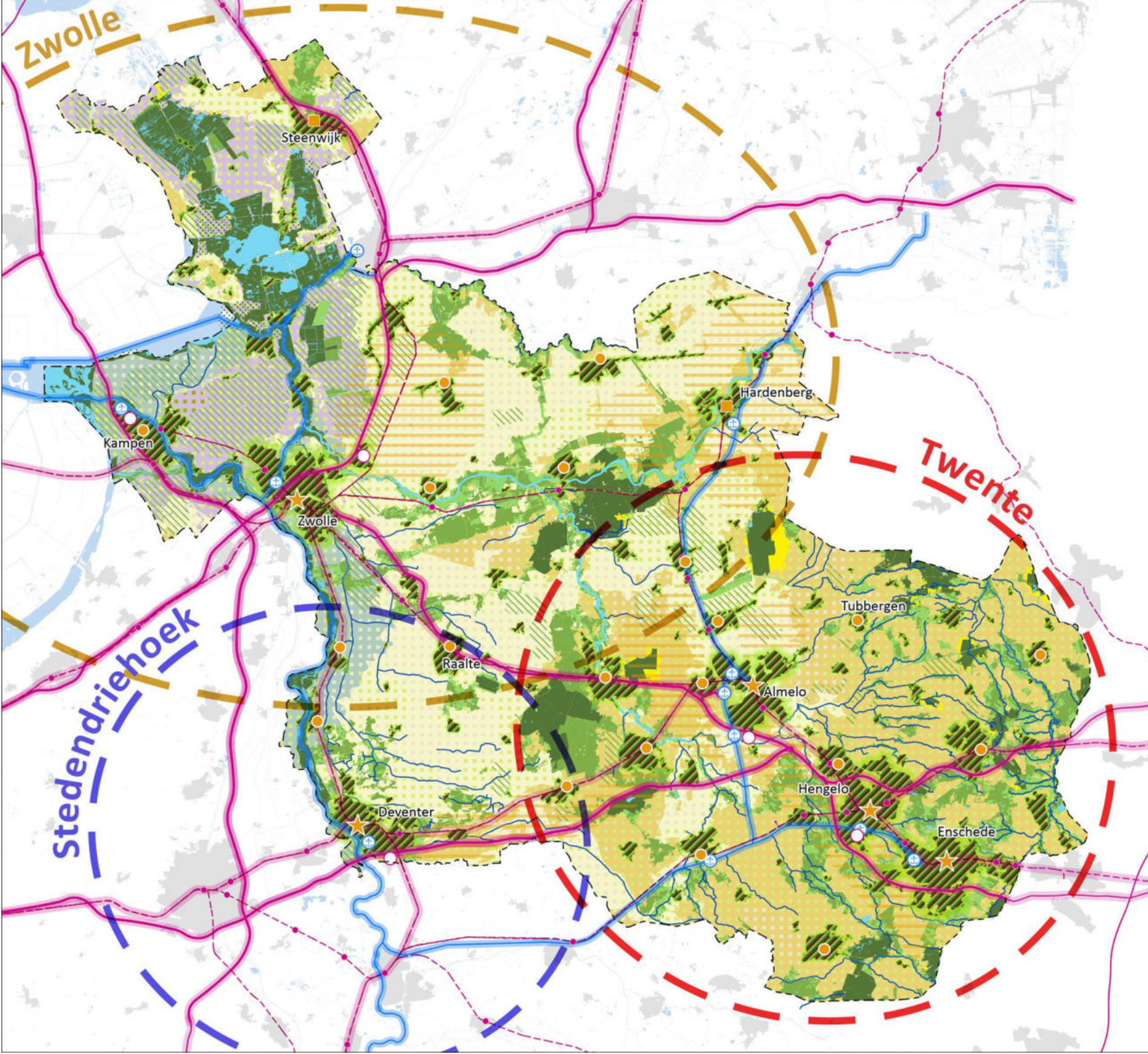
- Natura 2000
- Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied buiten NNN
- NNN - Bestaande natuur, land
- NNN - Bestaande natuur, water
- Uitwerkingsgebied ontwikkelopgave N2000
- Groenblauwe verbindingen
- Basiskwaliteit natuur op orde
- Leefgebied weidevogels

Landbouw

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

Verstedelijking en mobiliteit

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



2.3 Waterschapsbeleid

2.3.1 Waterschapsverordening

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

Onderdeel van de waterschapsverordening zijn de leggers voor oppervlaktewateren (zie onderstaande afbeelding) en primaire waterkeringen (niet aanwezig en relevant voor woningbouw op Oostermeenthe Zuid). Op de kaart is te zien dat het water aan de noordzijde van het plangebied een A-watergang is, vanaf waar oppervlaktewater wordt afgevoerd richting gemaal Oostermeenthe en de Steenwijker Aa.

2.3.2 Position paper Water en Bodem sturend

Op 16 april 2024 stelde het algemeen bestuur van Waterschap Drents Overijsselse Delta de position paper 'Water en Bodem sturend' vast. Dit document benadrukt dat natuurlijke bodem- en waterkenmerken leidend moeten zijn bij ruimtelijke keuzes, om het waterbeheer toekomstbestendig en betaalbaar te houden. De position paper is strategisch van aard; daarom formuleerde Ingenieursbureau Sweco vijf concrete ontwerpcriteria, die in deze Ruimtescan worden gebruikt voor de toetsing.

1. Niet afwentelen: Los negatieve effecten van de ontwikkeling op water en bodem binnen hetzelfde project op.

2. Vergroot sponswerking: Stem inrichting af op natuurlijke waterbewegingen om duurzaam waterbeheer te ondersteunen.
3. Reken met extremen: Houd rekening met extreme omstandigheden zoals hevige regenval, groter dan de standaardnormen.
4. Aanpasbare inrichting: Integreer flexibiliteit om toekomstige klimaatveranderingen en lange termijneffecten op te vangen.
5. Benut systeemherstel: Grijp kansen om verdroging, waterkwaliteitsverlies en bodemdaling te verminderen of te keren.

2.3.3 Toetsing ontwikkeling aan waterschapsbeleid

De voorkeur voor de woningbouwlocatie Oostermeenthe Zuid sluit in hoofdlijnen aan op het principe van 'water en bodemsturend'. De woningbouwlocatie is voorzien op relatief hoge gronden middenin Steenwijk, wat betekent dat de omgeving al ingericht is op waterbeheer: riolering, gemalen en afwatering zijn al aanwezig. Inbreiding heeft de voorkeur boven de ontwikkeling in een gebied dat met investeringen in waterbeheer nog geschikt gemaakt moet worden.

Aandachtspunt is dat met de ontwikkeling veel verharding wordt toegevoegd (bebouwing, straten in plaats van sportvelden) en de ruimte om negatieve effecten hiervan op te vangen – zoals bijvoorbeeld wadi's of gemeentelijke watergangen - lijken relatief beperkt in de beoogde stedenbouwkundige opzet. Een belangrijk aandachtspunt is daarmee de capaciteit van de bestaande infrastructuur voor het waterbeheer (het gemeentelijke riool, maar ook de oppervlaktewateren van het waterschap). Er moet een watertoets worden gedaan en er moet een inrichtingsplan worden opgesteld waar een waterbeheerplan onderdeel van is.

Legger oppervlaktewateren waterschap

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



2.4 Rijksbeleid

2.4.1 Wet versterking regie volkshuisvesting

Het wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting' geeft overheden meer mogelijkheden om te sturen op aantallen, locaties en doelgroepen. De jaarlijkse opgave is 100.000 woningen, waarvan twee derde in het betaalbare segment en 30% sociale huur op regionaal/provinciaal niveau.

Gemeenten met veel sociale huur in de huidige woningvoorraad (hoger dan het landelijke gemiddelde) kunnen afwijken van 30% sociale huur als minstens 40% van de nieuwe woningen bestemd is op middeninkomens².

Het wetsvoorstel richt zich op vier pijlers:

1. regie op aantallen woningen en locaties
2. realiseren van betaalbare woningen en evenredige verdelingen
3. kortere procedures
4. gelijke kansen voor urgent woningzoekenden.

Gemeenten moeten een urgentieregeling opnemen in de huisvestingsverordening om bijvoorbeeld jongeren uit de jeugdzorg en maatschappelijke opvang te huisvesten. Hiervoor is regionale samenwerking vereist bij verdeling van urgent woningzoekenden. Dit moet worden meegenomen bij de programmering van Oostermeenthe Zuid. De wet is gepland om in te gaan per 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.

2.4.3 Ontwerp-Nota Ruimte

De Ontwerp-Nota Ruimte is de langetermijnvisie van de Rijksoverheid op de ruimtelijke inrichting van Nederland, met keuzes voor 2030 en 2050, en een doorkijk naar 2100. De definitieve Nota Ruimte zal de NOVI uit 2020 gaan vervangen. De Nota Ruimte is vanaf dan het geldende kader voor al het rijksbeleid over de fysieke leefomgeving.

De Ontwerp-Nota Ruimte schets enkele opgaven in de leefomgeving die ook doorwerken tot de opgaven binnen Steenwijk en de ontwikkellocatie Oostermeenthe Zuid:

- Groei van de bevolking vraagt complete leefomgevingen, met woningen én maatschappelijke en commerciële voorzieningen.
- Ruimtelijke ontwikkeling moet samenhangend en gebalanceerd zijn over stedelijke en andere regio's.
- Investeren in structuurversterkende infrastructuur (energie, water, verkeer) is urgent.
- Ontwikkeling van Nederland is verbonden met de Europese context, met evenwicht tussen groei- en krimpregio's en een landbouw in balans met natuur en milieu.
- Klimaat- en wateropgaven vragen om ontzien van kwetsbare bodems en integrale planning.
- Intensiever ruimtegebruik brengt spanning tussen wonen, werken, mobiliteit en leefomgeving; neveneffecten zoals geluid en luchtvervuiling vragen aandacht.
- Behoud en versterking van waarden in de fysieke leefomgeving zijn cruciaal, met focus op toegevoegde kwaliteit.

² Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 t/m eind 2030

De kern van de visie uit deze passage van de Ontwerp-Nota Ruimte (2025) is dat Nederland richting 2050 wil bouwen aan een sterk, leefbaar en toekomstbestendig land, waarin alle regio's bijdragen op basis van hun eigen kracht, en waarin de schaarse ruimte rechtvaardig, zorgvuldig en duurzaam wordt benut. Elke regio telt en de opgaven vragen om keuzes geleid door drie principes:

1. Meervoudig ruimtegebruik
2. Gebiedskenmerken centraal
3. Afwenteling voorkomen waar mogelijk.

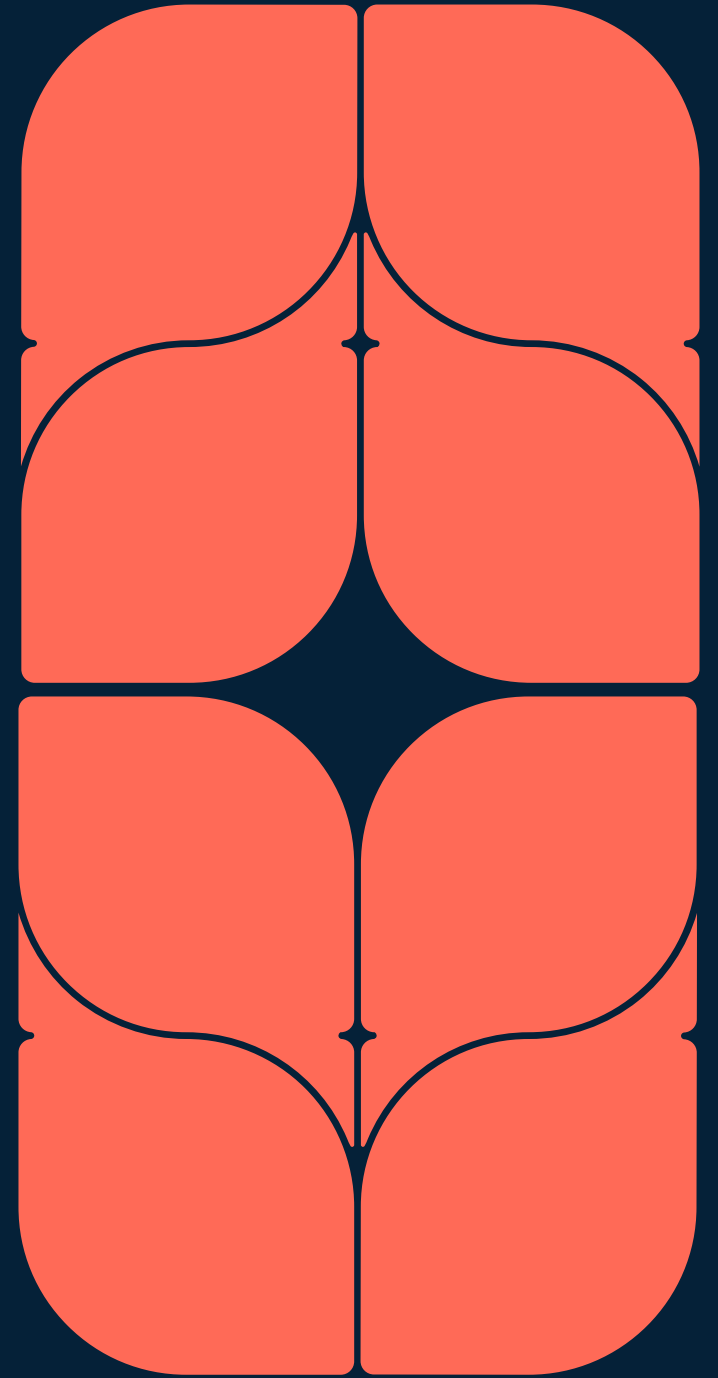
Voor Oostergemeente Zuid zijn de volgende thema's relevant:

- Wonen, werken en bereikbaarheid- zorgen dat mensen kunnen wonen en werken op locaties die goed bereikbaar zijn met slimme (verdichte) stedelijke ontwikkeling, infrastructurele verbindingen en regionale balans. Uitdagingen liggen in woningtekort, benutten van bestaande infrastructuur, nabijheid van voorzieningen, mobiliteit en bereikbaarheid op peil houden.
- Water en bodem - zorgen dat Nederland veilig (tegen overstroming), voldoende water (zoetwater), en gezonde bodem heeft, en dat deze als fundament worden meegenomen in alle ruimtelijke keuzes. Uitdagingen liggen in klimaateffecten en opgaven (stijgen van water, neerslagextremen, afstemming waterbehoeften en aanbod).

De ontwikkeling van Oostergemeente Zuid sluit goed aan op de uitgangspunten van Rijksbeleid. De investeringsruimte van woningcorporaties en daarmee de mogelijkheid om 30% sociale huurwoningen te realiseren op Oostergemeente Zuid staat wel onder druk.

Hoofdstuk 3

Toetsing omgevingsaspecten



3 Toetsing omgevingsaspecten

3.1 Algemene gebiedsinformatie

3.1.1 Hoogtekaart

Op de Actuele Hoogtekaart Nederland (AHN) van het Rijk is de hoogte van de bodem in meters ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil (NAP) weergegeven. In de afbeelding op de volgende pagina is het plangebied weergegeven. Het gebied ligt in de overgang van de stuwwal van Steenwijk richting de laagte. Het plangebied ligt hierdoor circa 0.90 m tot 1.40 m boven NAP. Het ligt daardoor hoger dan de woonwijken ten noorden van het plangebied en lager dan het centrumgebied. Binnen het plangebied Oostermeenthe- Zuid is weinig hoogteverschil.

3.1.2 Grondeigendom en rechten

Op de overzichtskaart grondeigendom is de grondeigendomsituatie binnen het plangebied van Oostermeenthe Zuid te zien. De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels in eigendom van de gemeente Steenwijkerland (586/3996). De rode percelen zijn in privaat eigendom van de onderwijsinstellingen en Wijkvereniging De Middenweg (Wijkcentrum De Oerthe) (3181/ 3589/ 3957).

Enkele gronden zijn in eigendom van de gemeente, maar hebben een opstalrecht vanuit de sportverenigingen. In het 'Gebruiks- en onderhoudsreglement van gemeentelijke buitensportaccommodaties Steenwijkerland 2021' is vastgelegd hoe omgegaan wordt met

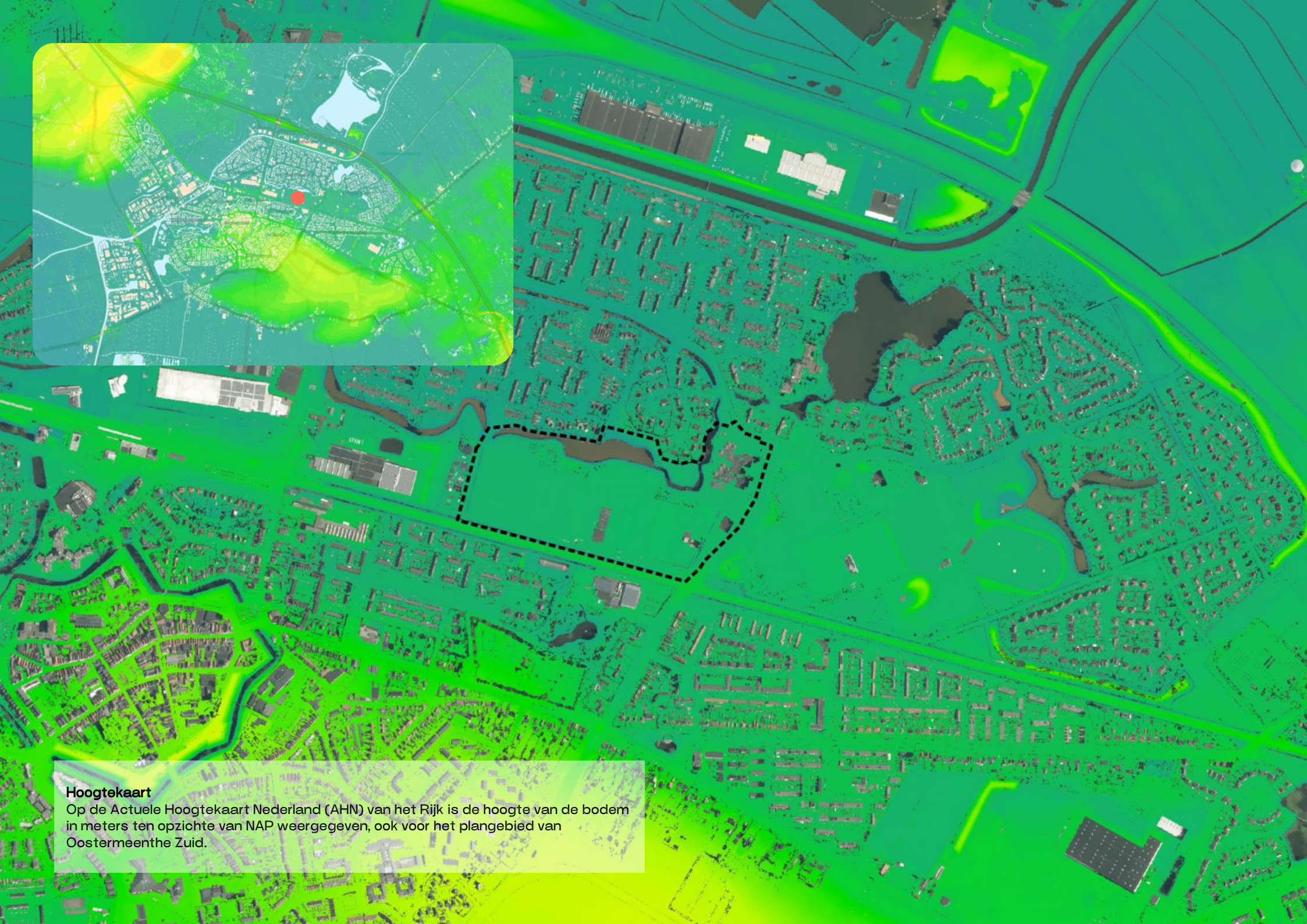
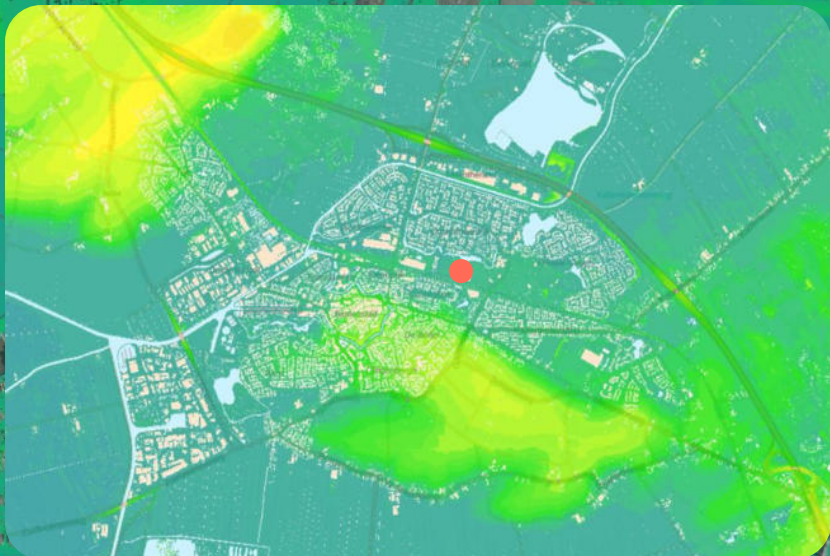
eigendom van buitensportaccommodaties. In dit geval zijn de kantines en kleedkamers van de sportverenigingen in eigendom en beheer van de betreffende verenigingen.

Het grootste deel de gronden waar de gemeente de woningbouw wil realiseren is in eigendom van de gemeente Steenwijkerland. Voor enkele percelen geldt een opstalrecht voor betreffende sportvereniging.

3.1.3 Grondgebruik

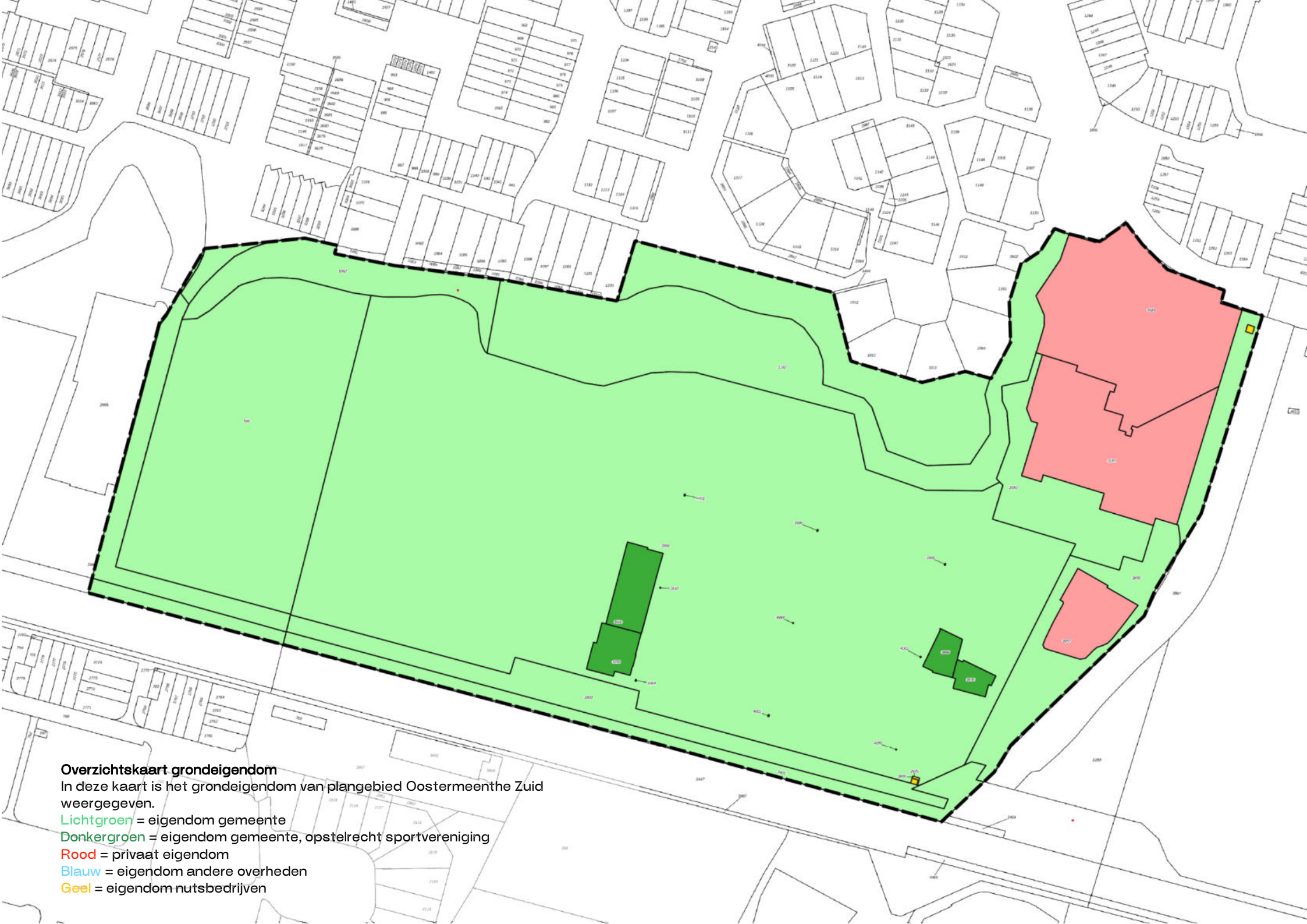
Op de kaart met grondgebruik is te zien dat de gronden binnen het plangebied voornamelijk worden gebruikt voor sport (sportfunctie), voor onderwijs (maatschappelijk) en als groenvoorziening. In het omgevingsplan van Steenwijkerland (die verwijst naar het oude bestemmingsplan) heeft de locatie een sport- en maatschappelijke bestemming. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal een procedure voor de wijziging van het omgevingsplan gestart moeten worden.





Hoogtekaart

Op de Actuele Hoogtekaart Nederland (AHN) van het Rijk is de hoogte van de bodem in meters ten opzichte van NAP weergegeven, ook voor het plangebied van Oosterveen Zuid.



Overzichtskaart grondeigendom

In deze kaart is het grondeigendom van plangebied Oostermeenthe Zuid weergegeven.

Lichtgroen = eigendom gemeente

Donkergroen = eigendom gemeente, opstelrecht sportvereniging

Rood = privaat eigendom

Blauw = eigendom andere overheden

Geel = eigendom nutsbedrijven



Grondgebruik

Op deze kaart van de Atlas leefomgeving is het grondgebruik in en rondom het plangebied van Oostermeenthe Zuid getoond. De meest relevante soorten zijn hier sportvelden, gras (lichtgroen) beplanting (donkergroen) en bebouwing (rood/paars).

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, lage verwachtingswaarde of bestempeld een gebied als 'bebouwd gebied'. De kaart is in 2022 geactualiseerd en wordt gebruikt bij het ontwikkelen van een visie op ruimtelijke plannen van regionale of provinciale aard. Het plangebied is hierop aangewezen als 'bebouwd'.

De gemeente Steenwijkerland heeft ook een eigen Archeologische Waarden- en Beleidskaart op laten stellen waarin de archeologische waarden en verwachtingen voor Steenwijk in kaart zijn gebracht. Daaruit blijkt dat voor het grootste deel van het gebied (sportvelden) de archeologische verwachtingswaarde onbekend is, terwijl de delen langs het water een hoge archeologische verwachtingswaarde zouden hebben.

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart geldt dat er een verkennend archeologisch onderzoek nodig is, waarbij met name de delen rondom de watergang een hoge archeologische verwachting hebben.

Monumenten

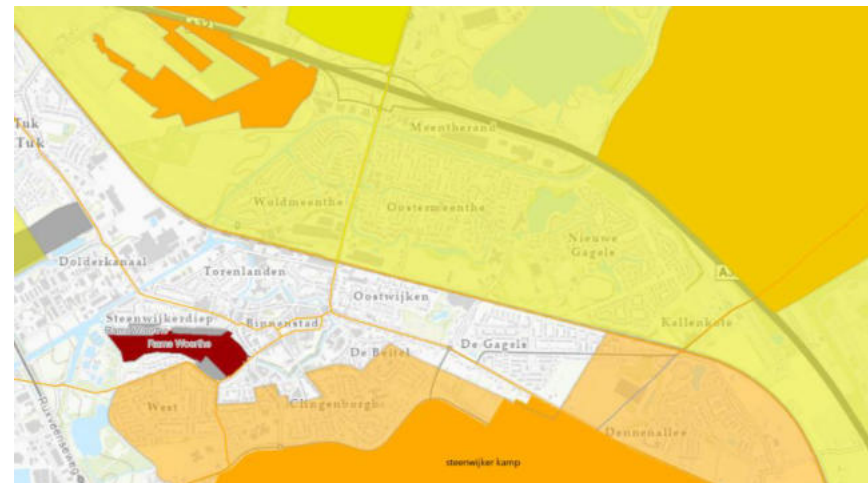
Er zijn geen monumenten aanwezig in het plangebied.

3.2.2 Cultuurhistorisch landschap

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) heeft met de kaart *Cultuurlandschappen van Nederland* de historische landschappen tot circa 1900 in beeld gebracht. De provincie Overijssel beheert daarnaast een cultuurhistorische waardenkaart met de nog aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De locatie Oostermeenthe Zuid ligt binnen twee cultuurhistorische landschappen, namelijk de Veenontginningen (paars in de kaart) en Keileem- en dekzandgebieden (lichtgeel aangeduid in de kaart).

Cultuurhistorisch waardenkaart

Het gebied waarin de locatie Oostermeenthe Zuid ligt is door de provincie ook aangemerkt als historisch cultuurlandschap 'ruilverkaveling' (ruilverkavelingsblok 1954 – 1984). De daadwerkelijke veranderingen zijn niet opgenomen. De ruilverkaveling staat voor een periode 1924 tot 1958 waarin rationeler en doelmatiger werd ingericht. Het had daarbij een grote invloed op de herinrichting van het landschap, de dorpen en zelfs gemeenschap.



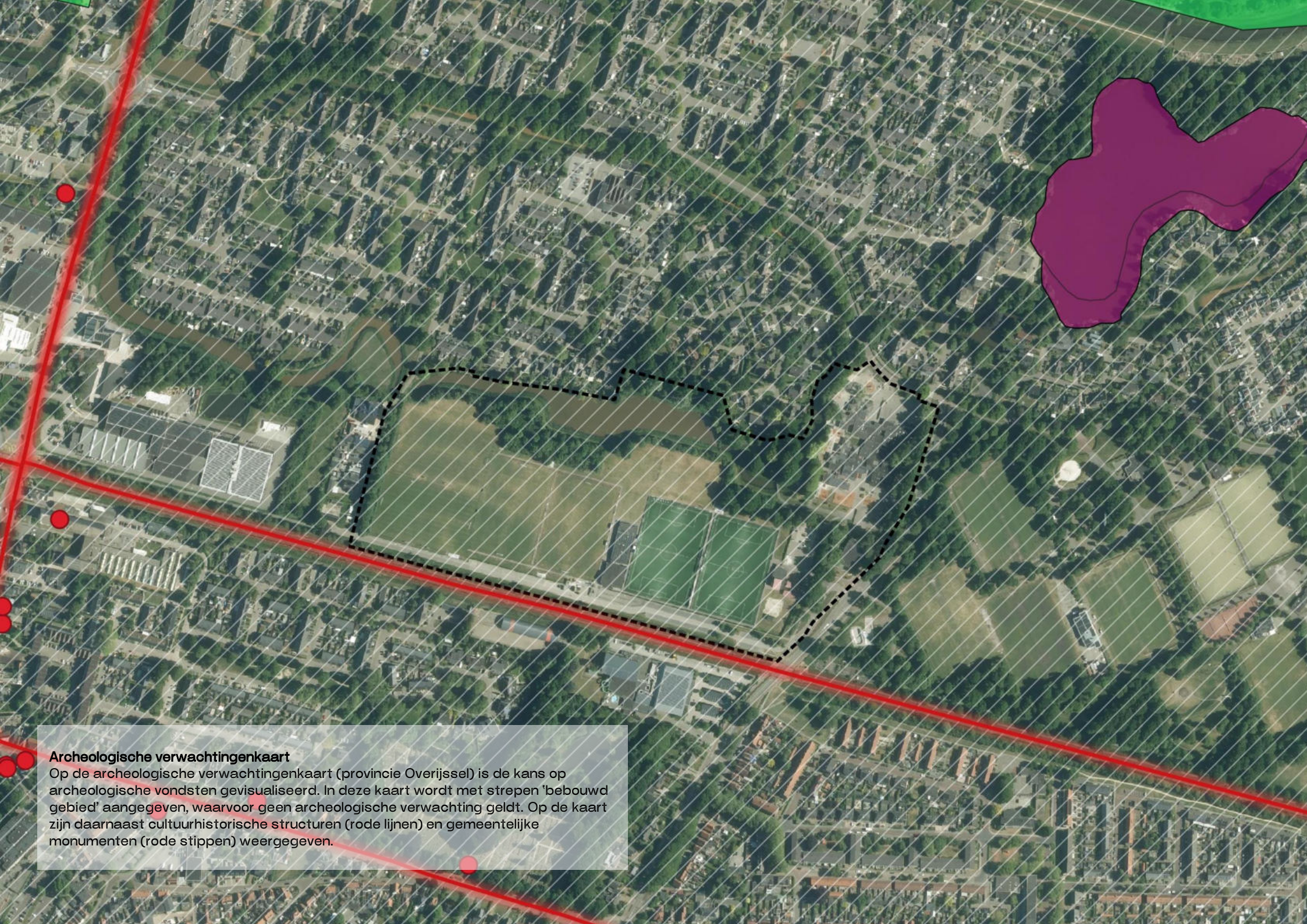
Gebiedskenmerken

Het plangebied van Oostermeenthe Zuid valt binnen het agrarisch cultuurlandschap Oude hoevenlandschap. Kenmerken van dit landschap staan beschreven in Bijlage VII – Catalogus Gebiedskenmerken, waarin de cultuurhistorische waarde zijn vertaald tot gebiedskenmerken (zie ook paragraaf over provinciaal beleid). De provincie Overijssel zet namelijk in op een integrale benadering van de cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ontwikkeling waarbij de uitdaging ligt in het behouden van deze waarden en deze te verbinden met actuele en toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast geldt op basis van de Erfgoedwet dat gemeenten het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekken bewaren en daarvoor beheermaatregelen treffen.

Voor de locatie Oostermeenthe Zuid geldt bij de wijziging van het omgevingsplan een motiveringsplicht voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen als het gaat om de aanwezige cultuurhistorische waarden en gebiedskenmerken.

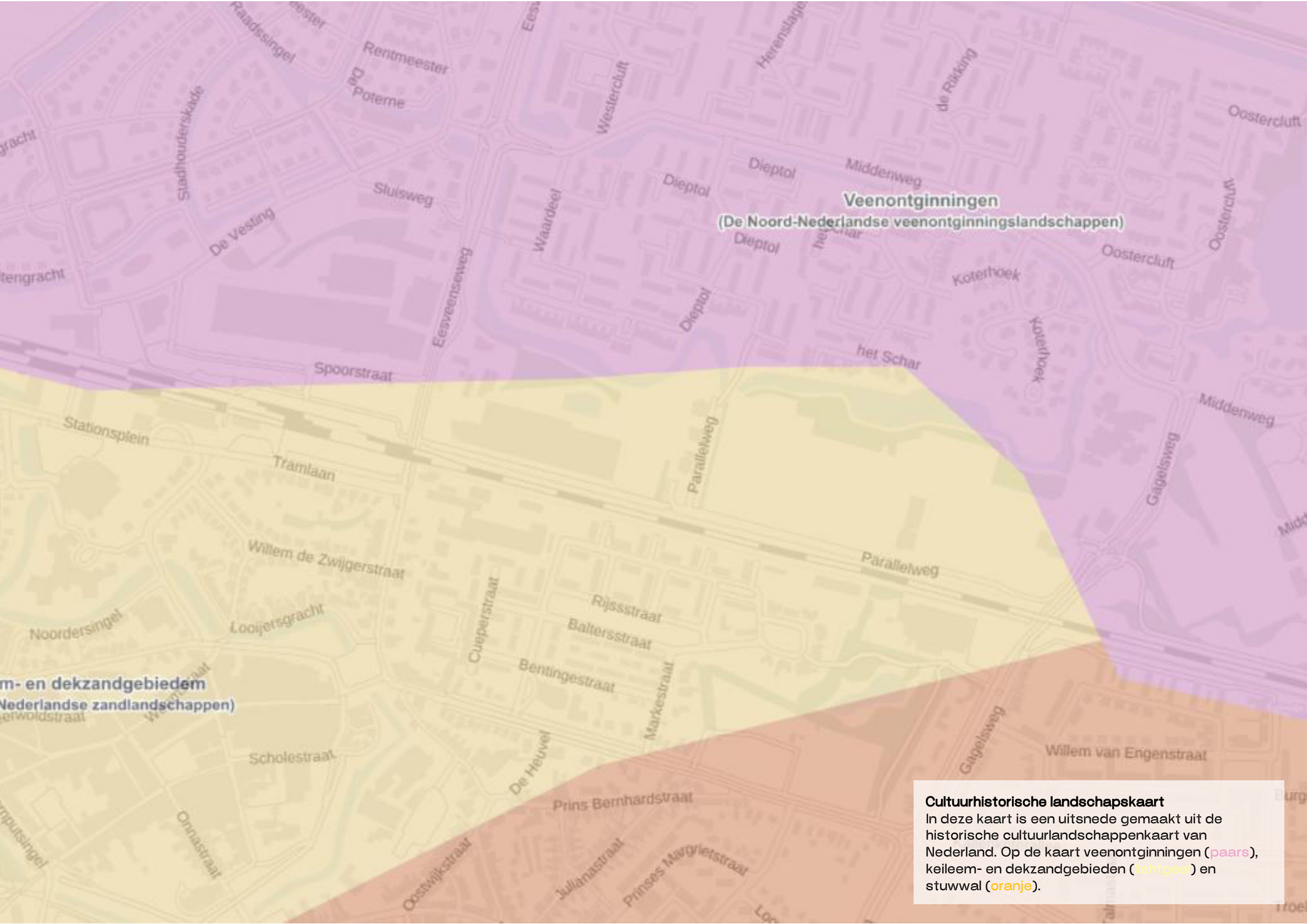
Historische infrastructuur.

Rondom het plangebied lopen een aantal infrastructuren met cultuurhistorische waarde. Dat geldt bijvoorbeeld voor de spoorverbinding Zwolle-Leeuwarden (moderne tijd) en de Eesveense route (tenminste aanwezig in 1648).



Archeologische verwachtingenkaart

Op de archeologische verwachtingenkaart (provincie Overijssel) is de kans op archeologische vondsten gevisualiseerd. In deze kaart wordt met strepen 'bebouwd gebied' aangegeven, waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Op de kaart zijn daarnaast cultuurhistorische structuren (rode lijnen) en gemeentelijke monumenten (rode stippen) weergegeven.



Cultuurhistorische landschapskaart

In deze kaart is een uitsnede gemaakt uit de historische cultuurlandschappenkaart van Nederland. Op de kaart veenontginningen (paars), keileem- en dekzandgebieden (lichtgeel) en stuwwal (oranje).

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. In het plangebied van Oostermeenthe Zuid zijn de volgende bodemsoorten aanwezig:

- **Hoge, middelhoge en lage zandgrond:** Deze gronden zijn voornamelijk te vinden op de sportvelden zelf.
- **Dunne en zeer dunne veengrond** rondom het basisschoolcomplex en in het zuidwesten van het plangebied.
- **Zandige oevergrond** binnen de loop van de beek in het plangebied.

De gronden zijn redelijk tot goed waterdoorlatend wat gunstig is voor de waterhuishouding. De stabiliteit in relatie tot bebouwing is redelijk stabiel en vergt naar verwachting geen bijzondere funderingsmaatregelen.

De bodemopbouw zorgt naar verwachting niet voor belemmeringen voor de ontwikkeling van woningbouw in Oostermeenthe Zuid.

3.3.2 Bodemkwaliteit

De gemeenten binnen de regio van de omgevingsdienst IJsselland maken gebruik van de Nota bodembeheer en de bijbehorende bodemkwaliteitskaart bij grondverzet. Deze zijn in 2023 geactualiseerd. De bodemkwaliteitskaarten geven globaal inzicht in de bodemkwaliteit van locaties op basis van de bodemopbouw en geomorfologie, historie, bekende informatie over verontreinigingen en andere informatie. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de

bovengrond (0 tot 0,5 meter onder maaiveld) en de ondergrond (0,5 tot 2,0 meter onder maaiveld).

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

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 & wateroverlast

Waterberging binnen het gebied is een van de uitgangspunten behorend bij 'water- en bodemgestuurd' ontwikkelen. Aan de noordzijde van het plangebied, tussen de sportvelden en de woningen van Oostermeenthe Noord, loopt een primaire watergang van het waterschap. Deze loopt vanaf de noordzijde langs de basisschool naar het zuiden en slaat vervolgens naar af naar het westen, waarna deze via een duiker het water afvoert richting Oostermeenthe-Noord en het gemaal Oostermeenthe. Verder zijn er in het gebied door de gemeente een aantal goten gegraven, onder andere langs het spoor aan de zuidzijde van het plangebied.

De Klimaateffectatlas van het Ministerie van I&W toont potentiële wateroverlast door hevige regenbuien. De wateroverlastkaart laat zien waar bij een 100-jarige bui problemen kunnen ontstaan. Door klimaatverandering zullen dergelijke extremen vaker voorkomen, wat bij ruimtelijke plannen meegenomen moet worden.

De wateroverlastkaart laat twee locaties zien die aandacht vragen. Ten eerste kunnen er bij hevige regenbuien plassen ontstaan van op

de verharde stukken rond de sportvelden. Ten tweede kan wateroverlast zich voordoen op de Gagelsweg en rond de fietspaden direct ten westen van de Gagelsweg.

Door de sportvelden te vervangen met woningen, infrastructuur en parkeerplekken (en daardoor meer verharding in het plangebied te introduceren) vermindert ook het infiltratieoppervlak. Daarvoor is een inrichtingsplan met een waterbeheerplan nodig waarin uitgewerkt is op welke wijze de afvloeiing van water in het gebied verloopt en wordt opgevangen.

In overleg met het waterschap zal er een inrichtingsplan met waterbeheerplan moeten worden uitgewerkt om een goede waterhuishouding voor het gebied mogelijk te maken.

3.3.4 Ontplobbare Oorlogsresten

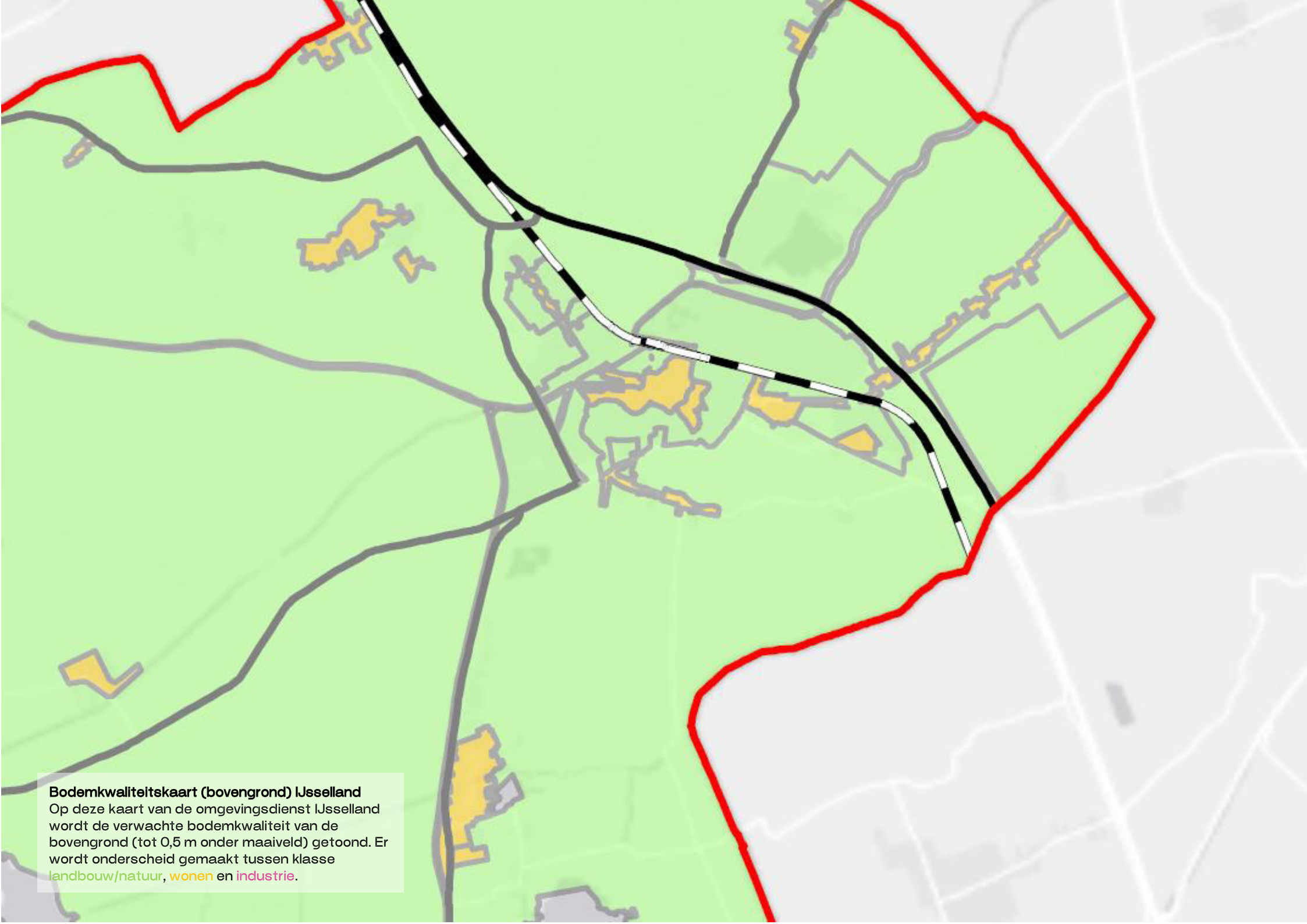
Ontplobbare Oorlogsresten zijn niet gesprongen explosieven uit bijvoorbeeld de Eerste of Tweede Wereldoorlog en vormen een gevaar bij graaf- of baggerwerk. De gemeente Steenwijkerland heeft op basis van historisch onderzoek een kaart opgesteld van verdacht gebied: de *Bodembelastingkaart onontpofte oorlogsresten*. Hieruit blijkt dat in het plangebied mogelijk niet gesprongen explosieven aanwezig zijn. Het gaat om mogelijke afwerpmunitie in het oostelijk deel van het plangebied, rondom de kruising tussen de Gagelsweg en het spoor.

Er zijn mogelijk ontplobbare oorlogsresten aanwezig in het plangebied. Er is nader verkennend onderzoek nodig om te bepalen of er verdere maatregelen nodig zijn.



Bodemkaart

De aanwezige ondergronden in het plangebied: Hoge (1), middelhoge (2) en lage (3) zandgronden, Zeer dunne (4) en dunne (5) veengronden en zanderige oevergronden (7)



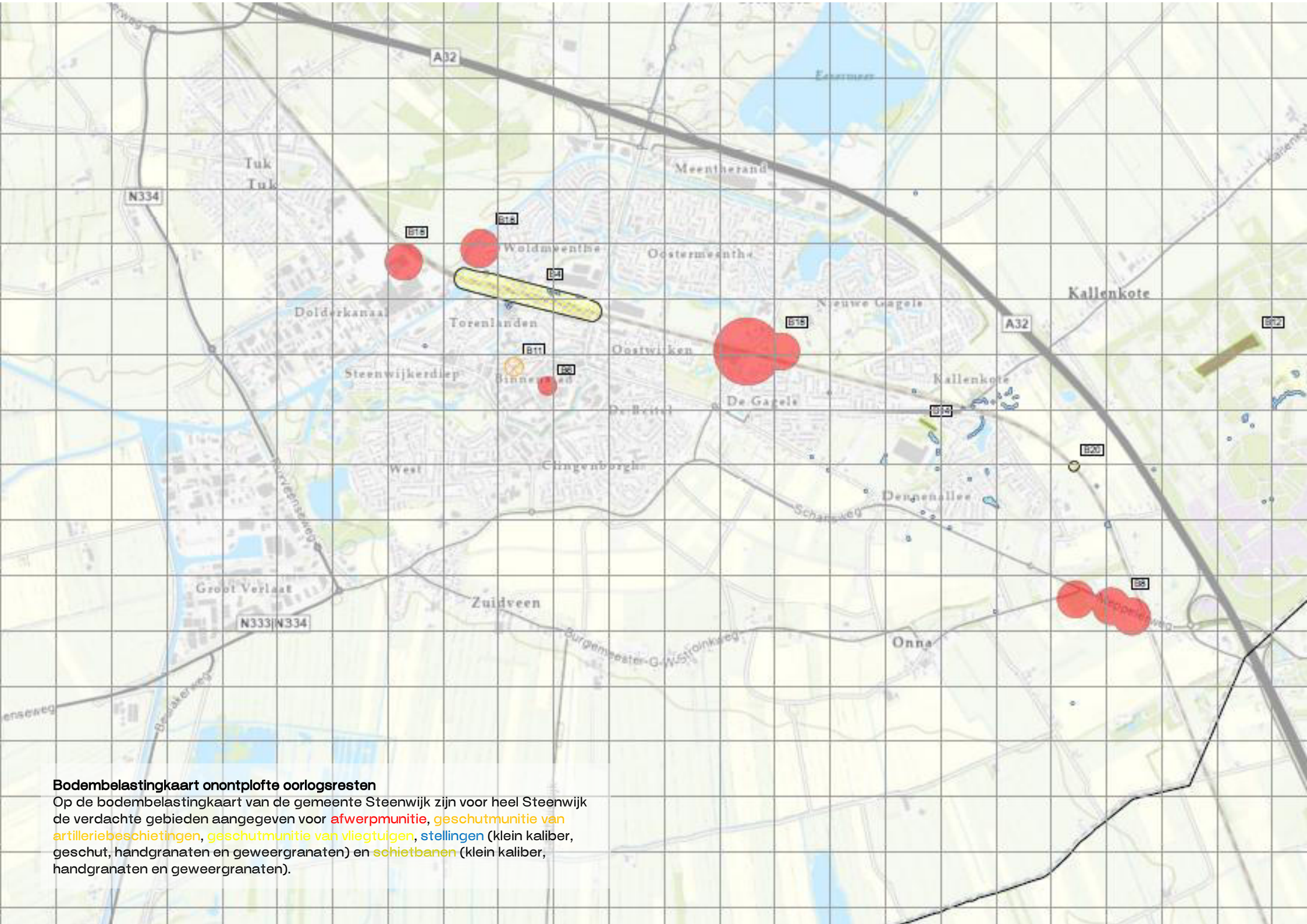
Bodemkwaliteitskaart (bovengrond) IJsselland

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 klimateffectatlas is wateroverlast als een gevolg van een extreme bui (140 mm/2 uur) gevisualiseerd.



Bodembelastingkaart onontploffte oorlogsresten

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

3.4 Natuur & landschap

3.4.1 Gebiedsbescherming

Rondom Steenwijk zijn er 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 hiervoor staan beschreven in de omgevingsverordening van de provincie.

Natura 2000

Direct ten zuiden van de stad ligt Natura 2000-gebied De Wieden (kortste afstand tot plangebied is 3 km), naar het westen ligt het natuurgebied De Weerribben (kortste afstand tot plangebied is 6,8 km) en naar het oosten – in de provincie Drenthe - het Holtingerveld (kortste afstand tot plangebied is 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.

Vanwege de nabijheid van de Natura 2000-gebieden geldt stikstofdepositie als één van de belangrijkste aandachtspunten voor de ontwikkeling van Oosterveen Zuid (en algemeen woningbouw in Steenwijk). Met een Aeries-berekening moet worden vastgesteld of effecten optreden en, indien nodig, hoe deze kunnen worden ondervangen, bijvoorbeeld via salderen of emissieloze uitvoering.

Natuurnetwerk Nederland

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen NNN-gebieden aanwezig. De kortste afstand (+/- 1 km) is tot het gebied Woldberg/Eese. Gezien deze afstand worden geen effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van dat gebied verwacht. Vervolgstappen zijn om die reden niet nodig.

3.4.2 Soortenbescherming

In Nederland leven veel beschermde planten- en diersoorten. Conform de 'Beschermde SoortenIndicator' (BeSi) zijn zogenaamde kansencarten gemaakt waarop bepaald wordt of en zo ja welke soorten potentieel aanwezig zijn. Na het raadplegen van de BeSi wordt geconcludeerd dat er in het gebied in potentie veel verschillende beschermde soorten aanwezig zijn. Dat zijn:

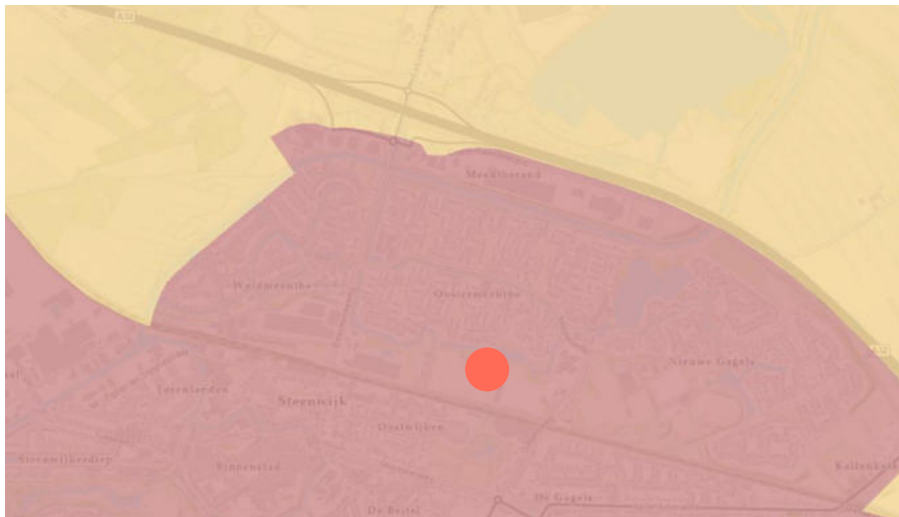
- Vogelrichtlijn: huismus – jaarrond bescherming van nest.
- Habitatrichtlijn: boombewonende vleermuizen, gebouwbewonende vleermuizen, noordse winterjuffer.
- Overige wettelijk beschermde of rode lijst soorten: Bruine kikker (vrijstelling maar zorgplicht), bunzing, gewone pad (vrijstelling maar zorgplicht), haas (vrijstelling maar zorgplicht), kleine watersalamander (vrijstelling maar zorgplicht), konijn (vrijstelling maar zorgplicht), ringslang.

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

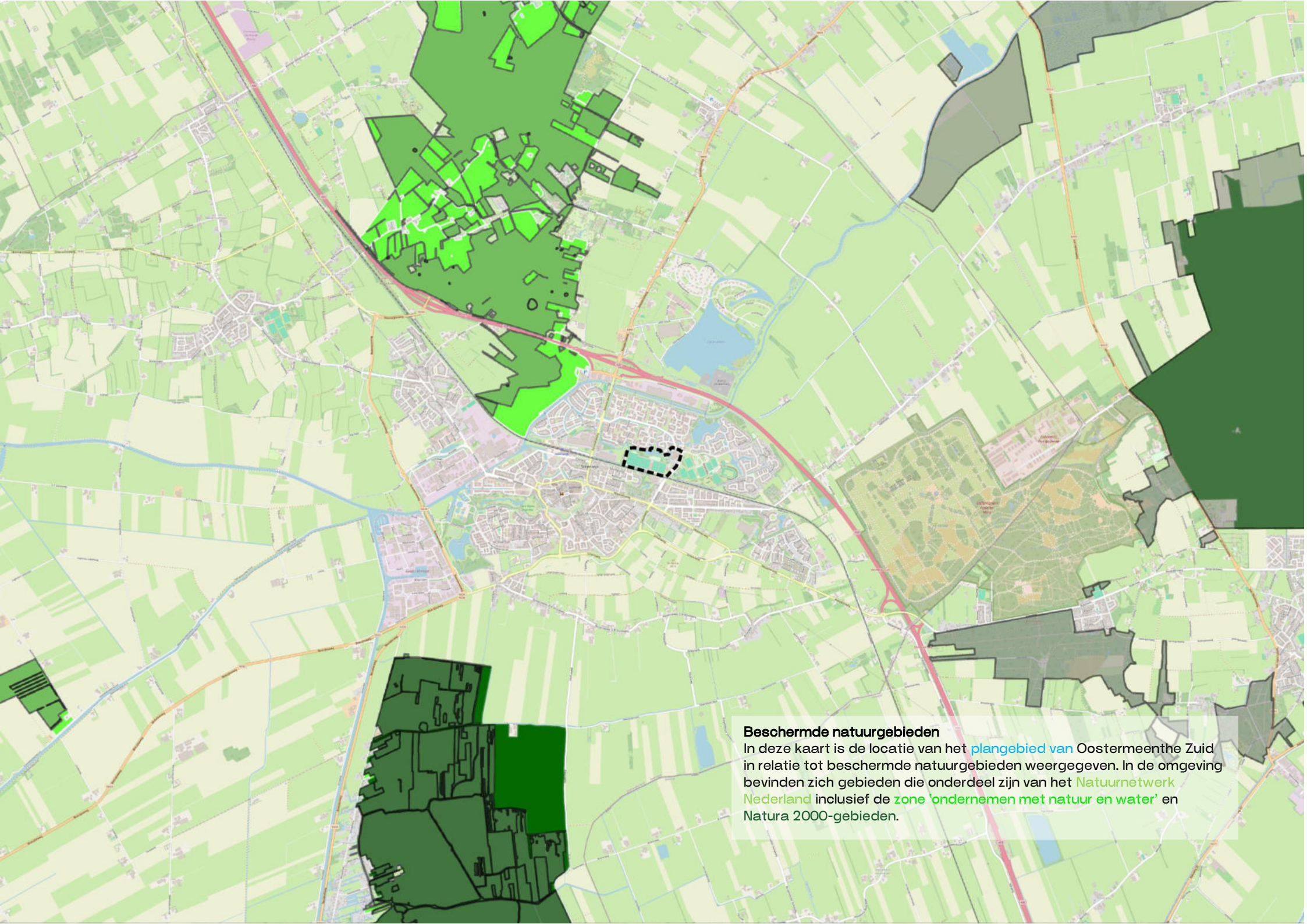
3.4.3 Houtopstanden

Bomen en bossen vallen onder houtopstanden. Vanwege de belangrijke functie in de fysieke leefomgeving is bescherming van

houtopstanden een onderdeel van de Omgevingswet. Daarbij is er een belangrijk onderscheid tussen houtopstanden in of buiten stedelijk gebied. Voor bomen buiten stedelijk gebied gelden regels vanuit het Rijk, voor binnen stedelijk gebied bepaald de betreffende gemeente de regels. De knip tussen de beide gebieden is vastgelegd in de zogeheten 'bebouwingscontour houtkap'.



De locatie Oostermeenthe Zuid ligt binnen bebouwingscontour houtkap, wat betekent dat voor het kappen de gemeentelijke regels van toepassing zijn. Op de gemeentelijke bomenkaart is te zien dat in het plangebied – met name aan de oostzijde en aan de zuidzijde langs de parallelweg – verschillende bomen aanwezig zijn. Er zullen waarschijnlijk bomen moeten worden gekapt waarvoor een compensatie- of herplantplicht geldt.



Beschermde natuurgebieden

In deze kaart is de locatie van het [plangebied van Oostermeenthe Zuid](#) in relatie tot beschermde natuurgebieden weergegeven. In de omgeving bevinden zich gebieden die onderdeel zijn van het [Natuurnetwerk Nederland](#) inclusief de [zone 'ondernemen met natuur en water'](#) en Natura 2000-gebieden.



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 nieuwe functies op een locatie speelt externe veiligheid een belangrijke rol. Bij kwetsbare gebouwen en locaties moet de gemeente zorgvuldig kijken naar risicobronnen in de omgeving zoals gedefinieerd in bijlage VI van het Bkl. De mate van kwetsbaarheid hangt af van het aantal personen dat tegelijk aanwezig is -de aanwezigheid duur- en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen.

Er zijn verschillende soorten risicobronnen, zoals 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. Belangrijk binnen externe veiligheid is het onderscheidt tussen individueel (plaatsgebonden risico) en groepsrisico (aandachtsgebieden onder de Omgevingswet).

De beoogde ontwikkeling aan Oostermeenthe Zuid voorziet in (zeer) kwetsbare gebouwen, namelijk in ieder geval met woon- en onderwijsfunctie. Op de kaart 'externe veiligheid' is aangegeven met welke bronnen er in het plangebied van Oostermeenthe Zuid rekening gehouden dient te worden.

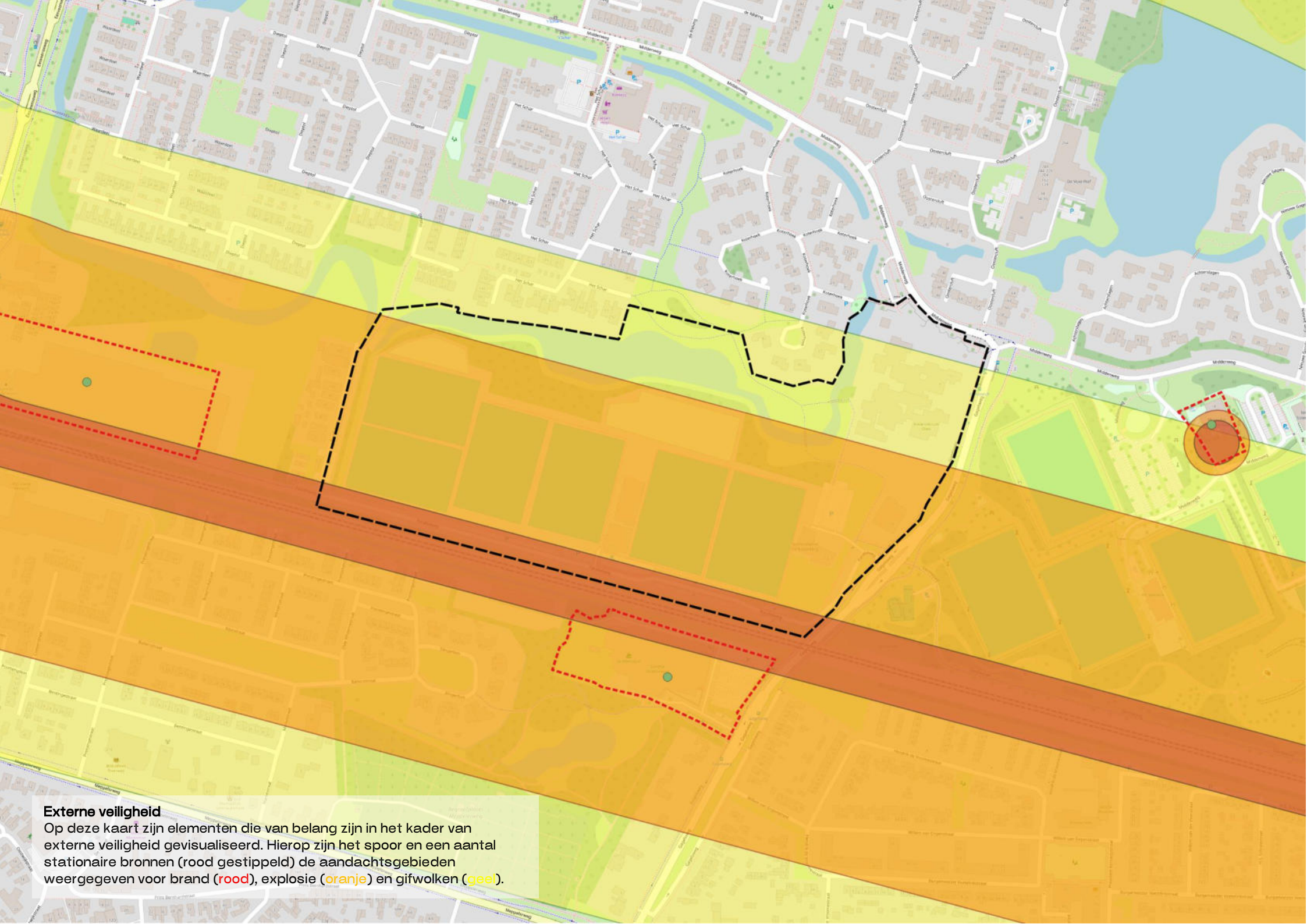
Het plangebied van Oostermeenthe Zuid valt geheel binnen het gifwolkaandachtsgebied, en gedeeltelijk binnen explosie- en brandaandachtsgebied veroorzaakt door een gevaarlijke stoffenroute

over het spoor. Binnen het plangebied is verder geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour. Op basis van artikel 5.15 onder '2' van Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) heeft de gemeente de mogelijkheid om ervoor te kiezen geen (zeer) kwetsbare gebouwen toe te laten binnen een aandachtsgebied, passende maatregelen te nemen (zoals aanvullende bouweisen) of tijd en aanwezigheid van personen op die locatie te beperken.

Voor de ontwikkeling zal met de Veiligheidsregio IJsselland afgestemd moet worden om te bepalen of aanvullende maatregelen voldoende bescherming bieden om dergelijke functies binnen de aandachtsgebieden mogelijk te maken.

Goed om te benoemen is dat er rekening gehouden moet worden met het beperkingsgebied hoofdspoorwegen waar binnen bij werkzaamheden mogelijk een melding of vergunning richting ProRail benodigd is. In de kaart hieronder is de reikwijdte van het beperkingsgebied te zien. Gezien de begrenzing is het niet aannemelijk dat dit grote gevolgen zal hebben voor nodige werkzaamheden.





Externe veiligheid

Op deze kaart zijn elementen die van belang zijn in het kader van externe veiligheid gevisualiseerd. Hierop zijn het spoor en een aantal stationaire bronnen (rood gestippeld) de aandachtsgebieden weergegeven voor brand (rood), explosie (oranje) en gifwolken (geel).

3.5.2 Kabels en leidingen

In en rondom de potentiële ontwikkellocatie aan de Oostermeenthe Zuid liggen verschillende kabels en leidingen en om deze duidelijk in kaart te krijgen is er een KLIC-melding gedaan (zie kaart). Het grootste deel van het plangebied is vrij van kabels en leidingen, maar dat geldt niet voor de randen. Aan de oostzijde (in het gebied van de maatschappelijke voorzieningen) en in mindere mate aan de zuidzijde (gebied langs spoor) liggen verschillende kabels voor data en laagspanning en water-, riool- en gasleidingen.

Naar verwachting vormen deze kabels en leidingen geen significante beperkingen voor nieuwbouw. Het is wel belangrijk om vroegtijdig contact op te nemen met de netbeheerders over de geplande werkzaamheden en om de exacte locatie van de kabels en leidingen vast te stellen.

Het is niet de verwachting dat er voor de ontwikkeling categorie 1 kabels of leidingen (zoals hogedruk gasleiding, midden of hoogspanningskabels) verlegd moeten worden.

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 betreft: (1) impact van de ontwikkeling op bestaande (gevoelige) bebouwing 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.

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 Oostermeenthe Zuid 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.

Impact omgeving op beoogde ontwikkeling

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

Ligging	Functie/activiteit	Geluid	Geur	Hoogste
Noord	Onderwijsfunctie - Openbare Basisschool (OBS) Beatrixschool - Christelijk Kindcentrum Claus-basisonderwijs - Stichting Op Kop - openbaar primair onderwijs	Zone 1 30m	FM 0-10m	Zone 1 30m

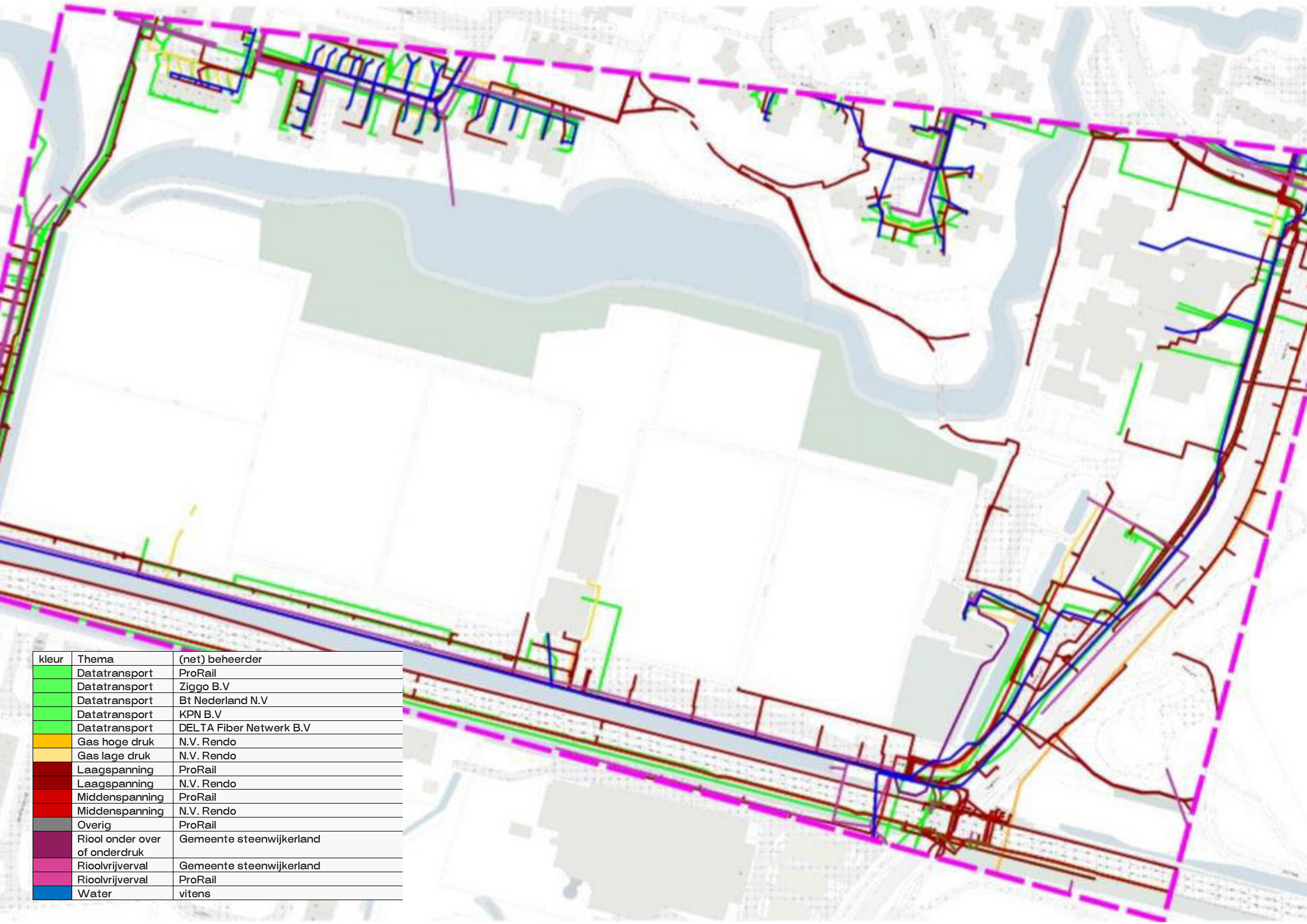
Oost	Wijkcentrum De Oerthe	Zone 1 30m	FM 0-10m	Zone 1 30m
	Sportpark de Nieuwe Gagels	Zone 2 50m	FM 0-10m	Zone 2 50m
Zuiden	Sportcomplex De Waterwyck	Zone 2 50m	FM 0-10m	Zone 2 50m
	Sporthal Steenwijk	Zone 2 50m	FM 0-10m	Zone 2 50m
Westen	Kornelis Caps & Closures - kunststofproductiebedrijf	Zone 2 50m	Zone 2 50m	Zone 2 50m

Er is enige overlap met het gebied vanuit de sportfaciliteiten aan de overzijde van het spoor en de maatschappelijke voorzieningen in het noordoosten van het plangebied zelf.

Impact beoogde ontwikkeling op omgeving

Met de woningbouwontwikkeling wordt een gevoelige functie geïntroduceerd (woningen). Binnen de beoogde ontwikkeling van locatie Oostermeenthe Zuid blijft daarnaast de onderwijsfunctie aanwezig (transformatie van scholen). De ontwikkeling voorziet ook in ruimte voor voorzieningen op de begane grond, een supermarkt, buurtcentrum en mogelijk plek voor een nieuwe zorgfunctie (huisartsenpraktijk). De richtafstanden van supermarkt, buurtcentrum en scholen in een rustig woongebied bedragen maximaal 30 meter.

Voor de locatie Oostermeenthe Zuid geldt dat de richtafstanden voor milieu (geluid & geur) een belemmering kunnen vormen. Het gaat hierbij vooral om de functies die nieuw worden toegevoegd (supermarkt) en getransformeerd (schoollocatie) in relatie tot de beoogde woningbouw. In overleg met de omgevingsdienst kan worden onderzocht of er sprake is van een gemengd gebied, waardoor richtafstanden met één stap verkleind kunnen worden (van 30 meter naar 10 meter).



kleur	Thema	(net) beheerder
	Datatransport	ProRail
	Datatransport	Ziggo B.V
	Datatransport	Bt Nederland N.V
	Datatransport	KPN B.V
	Datatransport	DELTA Fiber Netwerk B.V
	Gas hoge druk	N.V. Rendo
	Gas lage druk	N.V. Rendo
	Laagspanning	ProRail
	Laagspanning	N.V. Rendo
	Middenspanning	ProRail
	Middenspanning	N.V. Rendo
	Overig	ProRail
	Riool onder over of onderdruk	Gemeente steenwijkerland
	Rioolvrijval	Gemeente steenwijkerland
	Rioolvrijval	ProRail
	Water	vitens



Bedrijven en milieuzonering

Op deze kaart zijn nabijgelegen bedrijven en functies en de daarbij behorende milieuzonering in de omgeving van Oosterveen Zuid getoond.

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 Oostermeenthe Zuid zijn wegverkeer, treinverkeer en industrie als bronnen bekeken.

- **Weggeluid:** het plangebied wordt omsloten door de parallelweg (erftoegangsweg met maximale snelheid van 30 km/uur) in het zuiden en de Gagelsweg (gebiedsontsluitingsweg met maximale snelheid van 50 km/uur) in het oosten.
- **Spoorgeluid:** het plangebied grenst direct aan het treinspoor (spoorlijn Leeuwarden – Zwolle).
- **Industriegeluid:** de locatie Oostermeenthe Zuid ligt grenst niet aan een industriegebied.

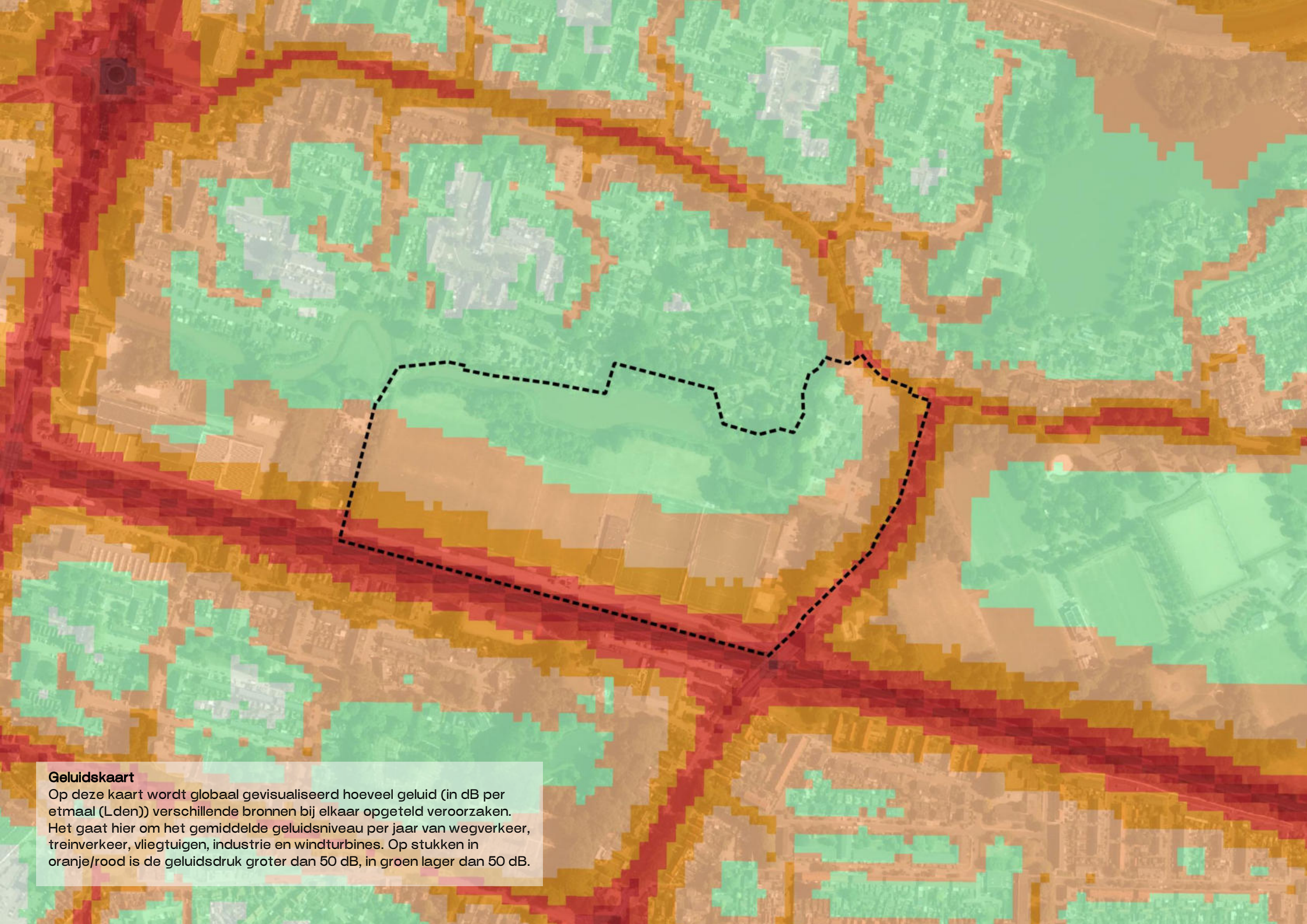
Woningen en scholen vallen onder de Omgevingswet onder geluidsgevoelige gebouwen (Bkl. Art 1.2). De Omgevingswet bepaalt daarnaast dat binnen geluidaandachtsgebieden (rondom wegen en het spoor) de geluidbelasting op een geluidgevoelig gebouw moet worden getoetst aan de in de wet opgenomen geluidnormen. 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.

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 de beoogde ontwikkeling op Oostermeenthe Zuid.

Het plangebied van Oostermeenthe Zuid ligt gedeeltelijk binnen een geluids-aandachtsgebied van de A32 (Rijksweg) als van het spoor. Hierdoor geldt binnen een gedeelte van het gebied een standaardwaarde van maximaal 50 Lden en 55 Lden. Onder voorwaarden is geluid toegestaan tot de maximale grenswaarde van 60 Lden en 65 Lden. Nieuwbouw is dus alleen mogelijk indien de geluidsbelasting in het gebied voldoet aan de standaardwaarde en/of grenswaarde onder voorwaarde. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de cumulatie van het geluid door omliggende geluidsbronnen. De toevoeging van woningen binnen het plangebied leidt naar verwachting tot een toename van verkeers- en vervoersbewegingen, waarmee een mogelijke stijging van de geluidsbelasting niet valt uit te sluiten.

Voor de ontwikkeling van Oostermeenthe Zuid 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. Hierbij is het van belang dat de betreffende maatregelen leiden tot een aanvaardbaar geluidsniveau (standaardwaarde) waarbij ook rekening moet worden gehouden met cumulatie van geluid door verschillende geluidsbronnen.



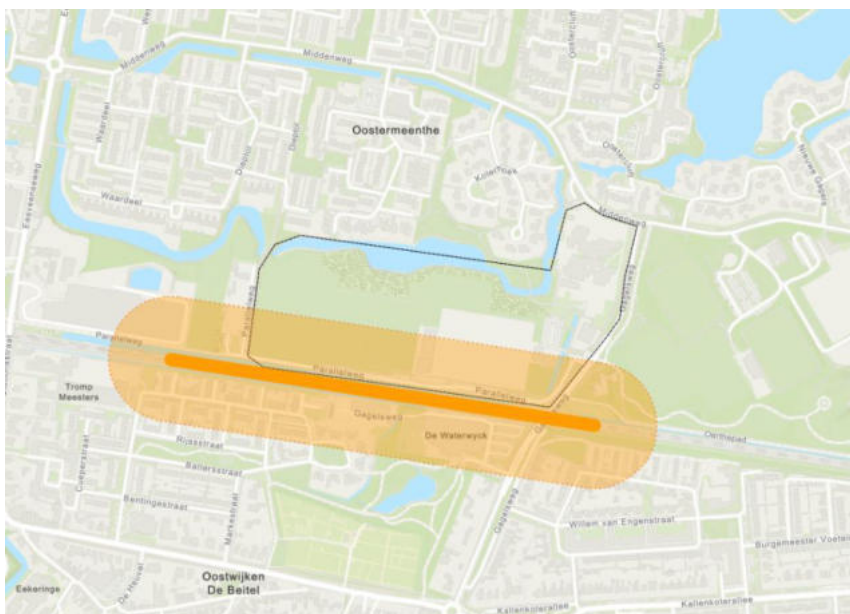
Geluidskaart

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. Op stukken in oranje/rood is de geluidsdruk groter dan 50 dB, in groen lager dan 50 dB.

3.5.5 Trillinghinder

Trillingen kunnen een negatieve invloed hebben op de kwaliteit van de leefomgeving. Ze ontstaan onder andere door weg- en railverkeer, maar ook door bouw- en sloopwerkzaamheden. Dergelijke trillingen kunnen leiden tot trillinghinder, bijvoorbeeld wanneer passerende treinen trillingen veroorzaken in gebouwen, wat de gezondheid en het wooncomfort van omwonenden nadelig kan beïnvloeden. De mate van hinder die optreedt bij een bepaald trillingsniveau hangt af van verschillende factoren, waaronder de bodemgesteldheid, afstand tot de bron, frequentie en tijdstip van optreden, constructie van het gebouw, etcetera.

De toetsing bij spoorverkeer vindt meestal plaats binnen 100 meter van het spoor, of tot 200–250 meter bij bijzondere bodemopbouw of trilling gevoelige gebouwen. Dat geldt dus ook voor Oostermeenthe Zuid.



Het plangebied van Oostermeenthe Zuid wordt aan de zuidzijde begrenst door de spoorverbinding Leeuwarden-Zwolle. De ontwikkeling voorziet in toevoeging van trilling gevoelige functie namelijk wonen. Het is van belang om te bepalen of er sprake is van trillinghinder door het uitvoeren van een Quicksan.

3.5.6 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

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 Oostermeenthe Zuid. Uit dit onderzoek blijkt dat er door de toevoeging van circa 525 woningen een hogere verkeersdruk zal ontstaan in- en rondom het centrum en ook op de wegen rondom Oostermeenthe Zuid.

Naar aanleiding van het onderzoek naar de verkeersafwikkeling worden er verschillende verkeersmaatregelen voorgesteld, waaronder maatregelen om van de Gagelweg (ten oosten), Middenweg (ten noorden) en Eesveenseweg (ten westen) gebiedsontsluitingswegen te maken.

Parkeren

Een ander aandachtspunt is de parkeerbehoefte die ontstaat voor bewoners en bezoekers van circa 525 woningen en daarnaast de maatschappelijke voorzieningen. Binnen Oostermeenthe Zuid wordt parkeren voor bezoekers voornamelijk gerealiseerd in de openbare

ruimte aan de rand van het plangebied, parallel aan de spoorlijn. Voor bewoners en gebruikers van voorzieningen in het plangebied is in de stedenbouwkundige schets parkeren in garages op maaiveldniveau voorzien.

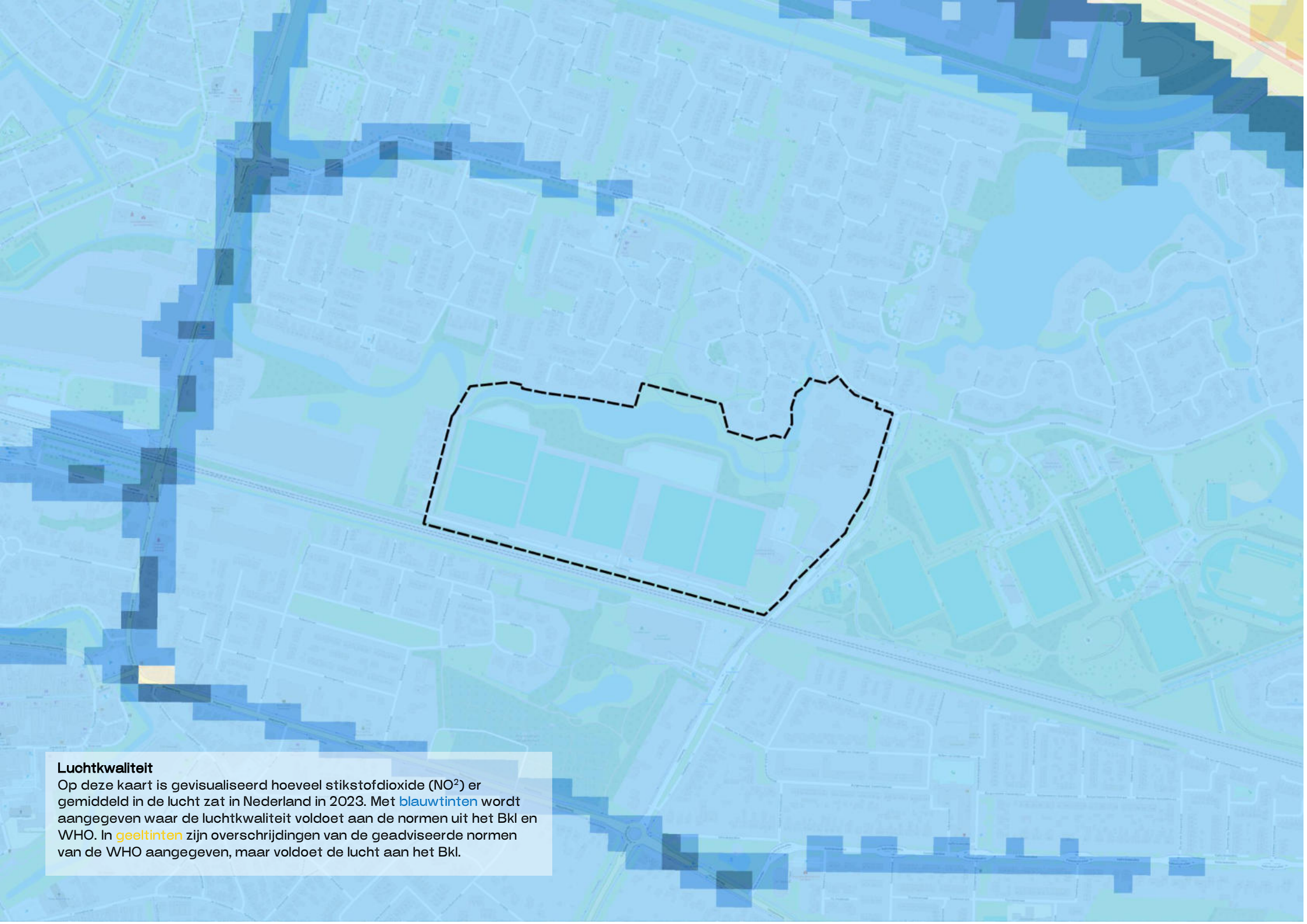
De exacte parkeerbehoefte voor het plan zal moeten worden bepaald op basis van het woningbouwprogramma (doelgroep en ook type woning zoals koop, huur, vrijstaand, appartement) en het aantal vierkante meters maatschappelijke voorziening. Een inschatting is dat er alleen voor de woningen circa 750-800 parkeerplekken benodigd zullen zijn. De gemeente kan er vanwege de centrale ligging (nabij station) voor kiezen om van het parkeerbeleid af te wijken en minder parkeerplekken te realiseren. Dit wordt ook als mogelijkheid benoemd in de Stadsvisie Steenwijk.

De vergroting van zowel verkeers- als parkeerdruk vraagt om een nadere uitwerking en ook locatiespecifiek verkeersonderzoek.

Op de luchtkwaliteitskaart van het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu is te zien dat de luchtkwaliteit voor de locatie van Oostermeenthe Zuid (en heel Steenwijk) ruim voldoet aan de gestelde normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor woningbouw binnen het plangebied.

3.5.7 Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn vanuit het Rijk luchtkwaliteitsnormen vastgesteld waaraan ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst. De belangrijkste stoffen 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.



Luchtkwaliteit

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

3.5.8 Netcongestie

Binnen het transport van elektriciteit wordt een scheiding gemaakt tussen het hoogspanningsnet en middenspanningsnet. Het hoogspanningsnet wordt onderhouden door TenneT en transporteert elektriciteit vanaf 110.000 volt. Grote energieverbruikers en zware industrie worden meestal direct aan het hoogspanningsnet aangesloten. Het middenspanningsnet in Steenwijk wordt onderhouden door RENDO en biedt aansluitingen voor bedrijven zonder grote energievraag en woonwijken.

Netbewuste Nieuwbouw

In het document "Netbewuste Nieuwbouw" zijn zeven kernprincipes benoemd 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 Overijssel, inclusief de gemeente Steenwijkerland, is sprake van netcongestie op het hoogspanningsnet, waardoor nieuwe aansluitingen beperkt of vertraagd zijn. De wachttijd voor grootverbruikers bedraagt minimaal 1 jaar en uitbreiding van het hoogspanningsnet in Steenwijk heeft volgens het pMIEK Overijssel geen prioriteit. Hierdoor kunnen ook zonneparken en windmolens voorlopig niet worden aangesloten.

Vanaf 1 oktober 2024 krijgen bedrijven en instellingen met maatschappelijk belang (zoals zorg, onderwijs en veiligheidsdiensten) voorrang bij nieuwe aansluitingen. Volgens het congestiemanagementonderzoek van TenneT kunnen grootverbruikers in Steenwijkerland pas rond 2035 volledig worden aangesloten.

Middenspanningsnet

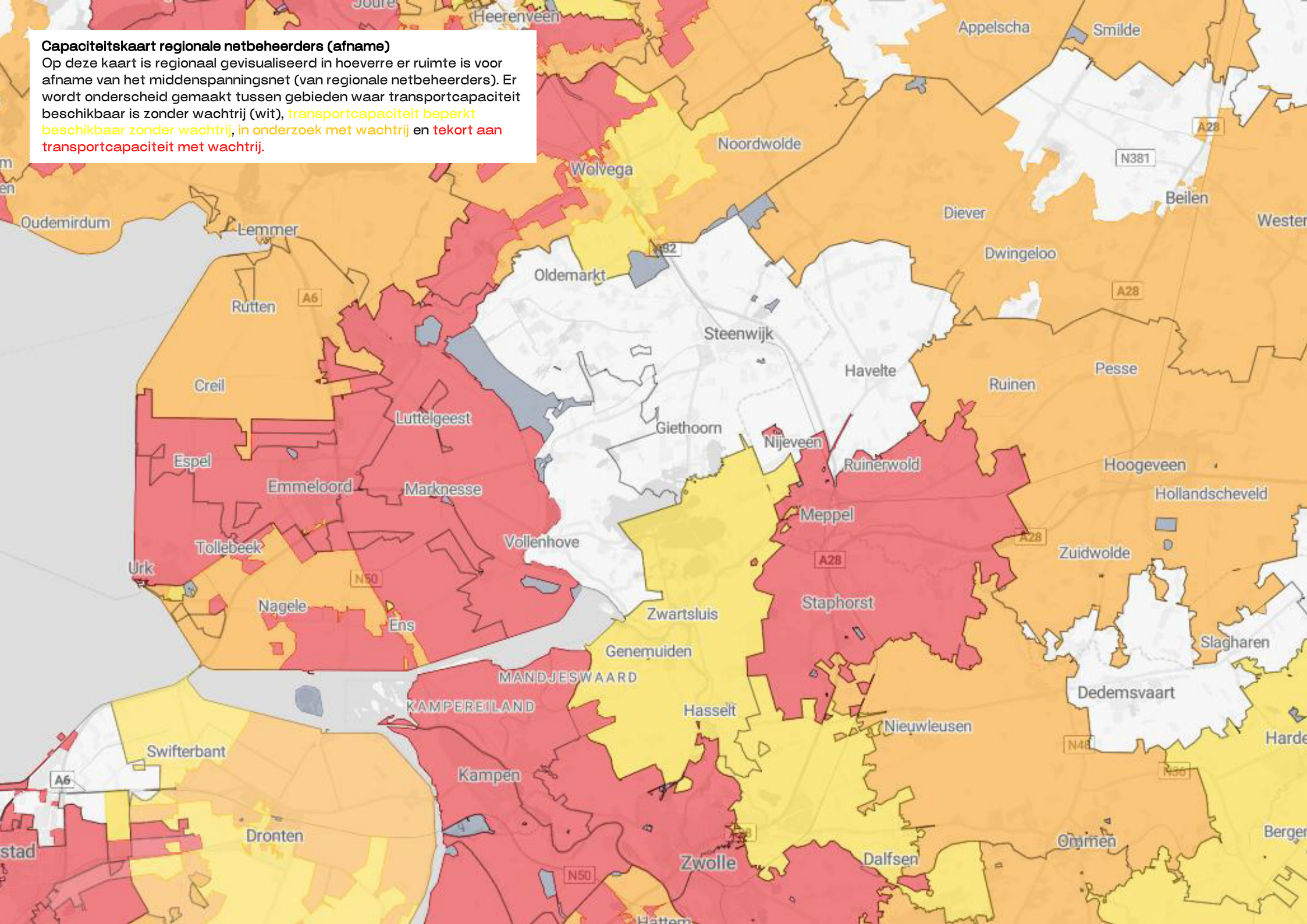
In en rondom Steenwijk is op het middenspanningsnet nog voldoende capaciteit voor zowel afname als teruglevering. Woonwijken worden hierop aangesloten, terwijl sportparken vaak via het laagspanningsnet aangesloten worden. RENDO verwerkt verzoeken voor nieuwe aansluitingen binnen 26–52 weken, afhankelijk van technische en uitvoeringsfactoren.

Hoewel er wachttijden zijn, maakt de beschikbaarheid op het middenspanningsnet Steenwijk tot een geschikte locatie voor het realiseren van woningbouwprojecten, mits bij de realisatie de principes van 'Netbewuste Woningbouw' worden toegepast om de netbelasting te beperken. Ook hoogbouw en elektrificatie van de woonwijk is tot op bepaalde hoogte te realiseren op Oostermeenthe Zuid. Een aanzienlijk deel van de woningen kan voorzien worden van een laadpaal en

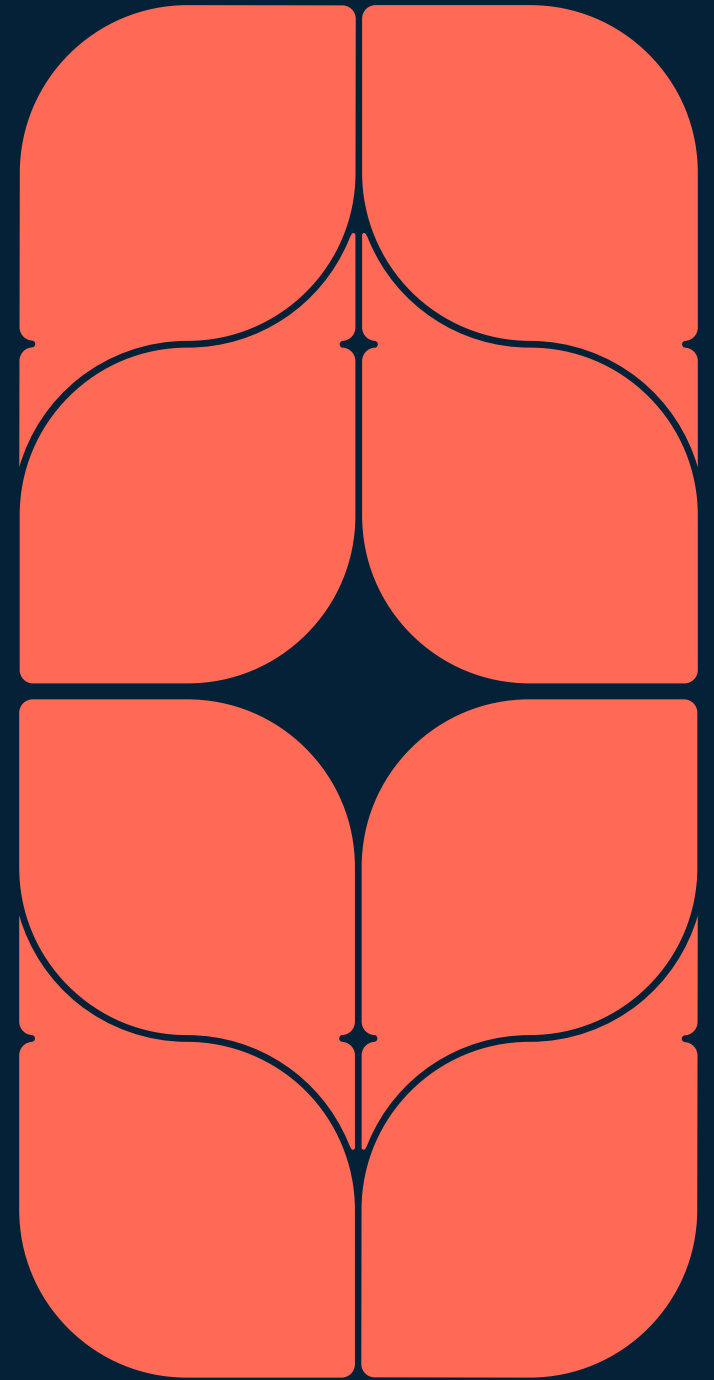
warmtepomp zonder dat het middenspanningsnet te zwaar belast wordt. Echter is dit niet mogelijk op volledige wijkschaal.

In tegenstelling tot veel andere locaties in Overijssel is Steenwijk geschikt voor ontwikkeling, omdat het middenspanningsnet nog geen congestie kent. Door toepassing van Netbewust Bouwen blijft de druk op het net beperkt. Er zit wel een beperking op de hoeveelheid woningen die volledig geëlektrificeerd kunnen worden.

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**.



Bijlage(n)



Bijlage 1 – Benodigde onderzoeken bij de ontwikkeling

Thema	Onderzoeken Oostermeenthe Zuid Woningbouw	Doel	Verplicht / aanbevolen	Toelichting	Urgentie
Archeologie	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
Bodem	(verkennd en/of nader) bodemonderzoek	Vaststellen van bodemkwaliteit (evt.) verontreiniging	Verplicht	Voor ruimtelijke plannen en vergunningaanvragen (NEN 5740, 5707); in het kader van de wijziging van het omgevingsplan uitvoeren.	Middel
	Risicoanalyse Ontplobbare Oorlogsresten	Het vaststellen en beoordelen van de risico's van de in het onderzoeksgebied mogelijk aanwezige ontplobbare oorlogsresten	Aanbevolen	De Arbowet (artikel 3 en 5) stelt een werkgever verplicht een veilige werkomgeving voor werknemers te garanderen. Als uit een historisch vooronderzoek een vermoeden voor Ontplobbare Oorlogsresten geconstateerd wordt, moet vooraf worden afgewogen of een risicoanalyse zinvol is in de casus.	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
	Externe veiligheid	Beoordelen of nieuwe gevoelige objecten (woningen) voldoende	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

		beschermd zijn tegen risico's van gevaarlijke stoffen of risicovolle activiteiten in de omgeving			
	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
	Luchtkwaliteitsonderzoek	Toetsing aan normen voor fijnstof/NO ₂ , invloed van ontwikkeling op omgeving en vice versa (externe/interne werking)	Aanbevolen	Niet verplicht, maar in het kader van zorgvuldige afweging kwaliteit leefomgeving wel aanbevolen (op grond van art. 5.10 Ow, art. 5.4-5.6 Bkl).	Laag
	Trillingsonderzoek	Het risico op trillingshinder op een afstand van 100 meter van het spoor beoordelen.	Aanbevolen	Niet verplicht. De beoordeling moet plaatsvinden binnen de taak van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2 van de Omgevingswet). Hierbij wordt meestal de Meet- en Beoordelingsrichtlijn, deel B, 'Hinder voor personen in gebouwen 2006' van de Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR-richtlijn) toegepast.	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)	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) 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-m.e.r.-beoordeling	Inzicht in potentiële significante negatieve milieueffecten als een gevolg van definitieve plan	Verplicht	<u>Op grond van bijlage V van het Omgevingsbesluit vallen de realisatie van sportvelden onder stedelijke ontwikkelingsprojecten (categorie J11) waarvoor bij de aanleg, wijziging of uitbreiding een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. 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 haotaro geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.</u>	Middel
--	----------------------------	--	-----------	--	--------

Ruimtewerk

Thorbeckegracht 39

8011 VN Zwolle

038 425 43 21

info@ruimtewerk.nl