Reactienota zienswijzen
Volkshuisvestingsprogramma

Team: Ruimtelijke ontwikkeling en projecten
Auteur : Regieteam Wonen
Datum: Augustus 2026
Versie: 1

Adresgegevens Postbus 162, 8330 AD Steenwijk • Vendelweg 1 Steenwijk• telefoon 14 0521 •
e-mail info@steenwijkerland.nl • www.steenwijkerland.nl • bankrekeningnummer NL19 BNGH 0285 0924 21
Gemeentelijke producten kunt u ook aanvragen via onze website.

1. Inleiding *3*
2. Ontvankelijkheid zienswijzen *3*
3. Beantwoording van de zienswijzen *4*
Indiener 1 4
Indiener 2 6
Indiener 3 8
Indiener 4 9
Indiener 5 12
Indiener 6 14
Indiener 7 16
Indiener 8 18
Indiener 9 19
Indiener 10 21
Indiener 11 22
Indiener 12 27
Indiener 13 28
Indiener 14 29
Indiener 15 32
Indiener 16 33
Indiener 17 34
Indiener 18 36

1. Inleiding

Op 21 april 2026 is het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma gepubliceerd en gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode, die liep tot en met 2 juni 2026, konden inwoners, organisaties en andere belanghebbenden hun zienswijze indienen op het ontwerp.

In totaal zijn er achttien zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen bevatten waardevolle opmerkingen, zorgen, suggesties en aanvullingen op verschillende onderdelen van het Volkshuisvestingsprogramma. De gemeente Steenwijkerland hecht grote waarde aan deze betrokkenheid en heeft alle zienswijzen zorgvuldig bekeken en beoordeeld.

Deze nota bevat per zienswijze een samenvatting van de ingebrachte punten en een reactie daarop vanuit de gemeente. Waar mogelijk en passend zijn onderdelen van het Volkshuisvestingsprogramma aangepast of verduidelijkt.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. In paragraaf 3 worden de zienswijzen van elke indiener kort samengevat en per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de raadpleging van raad op 15 september over het ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma en bijbehorende bijlagen waaronder de Concept-Reactienota Zienswijzen Volkshuisvestingsprogramma en de concept-Nota Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma. Bij de vaststelling van het Volkshuisvestings-programma in het college begin oktober, besluit het college over de definitieve beantwoording van de zienswijzen.

2. Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn voor 3 juni 2026 ingediend en daarmee binnen de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvangen. Alle zienswijzen zijn dus tijdig ingediend en daarom ontvankelijk.

3. Beantwoording van de zienswijzen

Indiener 1

1.	INDIENER 1	
1.1	**Enquête-inbreng niet herkenbaar terug in programma** Indiener heeft via de enquête van het woonbehoefteonderzoek een woonwens ingediend en verwacht deze terug te zien in het programma. Indiener ziet dit niet terug en is daarover teleurgesteld.	Het woonbehoefteonderzoek is gebaseerd op een analyse van alle ingediende enquêteresponsen tezamen. Individuele woonwensen worden niet als afzonderlijk punt opgenomen, maar zijn verwerkt in de behoefteramingen per doelgroep en prijssegment. De wens van indiener sluit aan bij de in het woonbehoefteonderzoek gesignaleerde vraag naar woningen, waaronder appartementen, in het midden en hogere segment (> €405K - < €610K en >€610K). De behoefte aan appartementen zien we in Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt. De vraag naar (luxere) appartementen is ook in het programma opgenomen als onderdeel van het te realiseren bouwprogramma. Ter verduidelijking nemen we de appartementen nog als voorbeeld mee in de tekst op pagina 33 van het Volkshuisvestings-programma (VHP) en passen de tekst op pagina 35 aan.
1.2	**Ontbreken van grotere, luxe koopappartementen (>100 m², royaal balkon, parkeergarage)** Indiener constateert dat het programma niet voorziet in de bouw van luxe koopappartementen met een oppervlak van meer dan 100 m², royaal balkon, berging en parkeergarage, terwijl omliggende gemeenten dit type woning wel aanbieden. Indiener acht dit een gemis voor Steenwijk en ziet kansen op de stationslocatie en locatie Eekeringe. Indiener verzoekt het Volkshuisvestingsprogramma hierop aan te passen.	De gemeente herkent de wens van indiener en deelt de opvatting dat Steenwijk voor ouderen die willen doorstromen ook kwalitatief hoogwaardige alternatieven moet bieden. Het programma sluit het realiseren van woningen in het duurdere koopsegment, waaronder luxe koopappartementen, nadrukkelijk niet uit. In het programma is opgenomen dat hoogbouw en andere gestapelde woonvormen als volwaardig alternatief worden meegenomen in de planvorming voor Steenwijk, waarbij de passende invulling per locatie wordt bepaald. Marktpartijen bevestigen in het woonbehoefteonderzoek dat er voor dit type product markt is, en dat het realiseren van woningen, waaronder appartementen, in het hogere segment bovendien bijdraagt aan de financiële haalbaarheid van betaalbare woningen in hetzelfde plan. De gemeente ziet bij de uitwerking van nieuwe locaties onder

		andere in en rond Steenwijk, ruimte om dit type woning een plek te geven, waarbij de uiteindelijke invulling per locatie wordt afgewogen.
1.3	**Doorstroming: grote woning inzetten voor de markt in ruil voor passend appartement** Indiener wil zijn huidige, grotere woning beschikbaar stellen voor doorstroming, maar stelt als voorwaarde dat een passend luxe appartement beschikbaar is in Steenwijk. Het ontbreken hiervan blokkeert volgens indiener de beoogde doorstroming.	Het stimuleren van doorstroming — waarbij ouderen vanuit een ruime eengezinswoning naar een kleinere, passende woning verhuizen en zo de bestaande voorraad vrijspelen — is een expliciet doel van het programma (§3, spoor 3 en 5). De gemeente onderschrijft dan ook de door indiener beschreven keten. De wens van de indiener sluit ook aan bij één van de doelen uit het Uitvoerings-programma Wonen, welzijn en zorg, welke een onderdeel is van het VHP: het stimuleren van doorstroming zodat woningen beter aansluiten bij de levensfase en zorgbehoefte van inwoners. Bij dit uitvoeringsprogramma werken we samen met woningcorporaties en marktpartijen aan het vergroten van het aanbod van geschikte, levensloop-bestendige en comfortabele apparte-menten, in verschillende segmenten. Dit moet ervoor zorgen dat inwoners die willen doorstromen — zoals indiener — in de toekomst wél een passend alternatief kunnen vinden. De gemeente ziet bij de uitwerking van nieuwe locaties onder andere in en rond Steenwijk ruimte om bijvoorbeeld luxere appartementen een plek te geven, waarbij de uiteindelijke invulling per locatie wordt afgewogen.

Conclusie
De zienswijze van indiener 1 leidt **wel** tot wijziging van het Volkshuisvestingsprogramma. Ter verduidelijking passen we de tekst op pagina 33 en 35 van het Volkshuisvestingsprogramma aan. Overigens biedt het programma reeds de beleidsmatige ruimte voor het type woningen waarop indiener doelt. De gemeente ziet bij de uitwerking van nieuwe locaties onder andere in en rond Steenwijk ruimte om bijvoorbeeld luxere appartementen een plek te geven, waarbij de uiteindelijke invulling per locatie wordt afgewogen.

Indiener 2

2.	INDIENER 2	
2.1	**Waardering van indiener** Indiener waardeert de zorgvuldige aanpak van de gemeente bij het opstellen van het document. Indiener vindt dat het programma een stevig inhoudelijk fundament biedt en goed aansluit op relevante beleidskaders zoals de Woondeal, Visie op Wonen, zorg en welzijn en de Omgevingsvisie.	We danken indiener voor de waardering.
2.2	**Ambitieniveau sociaal: forse ophoging ten opzichte van de Woonagenda** Indiener constateert dat de sociale woningbouwopgave aanzienlijk is opgehoogd ten opzichte van de Woonagenda 2022–2026: van +140 naar +480 (laag scenario) tot +850 woningen (hoog, dat is inclusief bovenregionaal) tot 2035. Indiener onderschrijft de noodzaak, maar vraagt om prioritering zodat de lokale en regionale opgave niet in het gedrang komt door de bovenregionale ambitie.	De gemeente erkent dat de sociale woningbouwopgave fors is gestegen ten opzichte van de vorige Woonagenda. Dit is een direct gevolg van de toegenomen woningbehoefte, zoals onderbouwd in het woonbehoefteonderzoek uit 2025. Tot 2030 is de focus vooral op de lokale en regionale vraag. De extra ambitie voor de bovenregionale vraag (cluster Steenwijk, 500–750 woningen) speelt vanaf 2030, naast de lokale en regionale vraag. We gaan met indiener in gesprek over prioritering en fasering voor 2027 en verder.
2.3	**Financiële en personele grenzen corporaties** Indiener wijst op de cumulatieve druk op corporaties door stijgende bouwkosten en rentes, belastinglast (VPB en ATAD), strengere duurzaamheidsnormen, toenemende regeldruk en krapte op de arbeidsmarkt. Indiener stelt dat onbeperkt opschalen niet mogelijk is en vraagt de gemeente hiermee rekening te houden.	De gemeente is zich bewust van de financiële en personele uitdagingen waarmee corporaties worden geconfronteerd. Het programma erkent dit expliciet bij de uitwerking van de samenwerking in hoofdstuk 5. De gemeente ziet zichzelf als regisseur en samenwerkingspartner. Op basis van het VHP en het bod dat de corporaties daarop doen en o.a. het Warmteprogramma, de Visie Wonen, welzijn en zorg en het Woonwagenbeleid maken partijen de nieuwe prestatieafspraken.
2.4	**Verschillende uitgangspositie Corporaties** Indiener maakt duidelijk dat de twee corporaties niet in dezelfde positie verkeren. Woonconcept richt zich de komende jaren primair op verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande	De gemeente neemt kennis van de uiteenlopende investeringsposities van beide corporaties Dit is onderwerp van gesprek tijdens de prestatieafspraken. Tegelijkertijd is het belangrijk dat de sociale woningbouwopgave in totaliteit gerealiseerd wordt. De gemeente staat

	voorraad en zet niet in op uitbreidingsnieuwbouw, behalve ter compensatie van verkoop of sloop. Wetland Wonen kan wél investeren in uitbreiding, maar kan het wegvallen van de Woonconcept-bijdrage aan nieuwbouw niet compenseren. Indiener verzoekt de gemeente hiermee rekening te houden in de prestatieafspraken. Indiener ziet kansen om in te zetten op opgaven door aanvullende nieuwbouwopgaven te vertalen naar koop. Dit perspectief willen ze graag gezamenlijk met de gemeente onderzoeken.	open voor een gezamenlijke verkenning van het perspectief van de corporaties
2.5	**Gebiedsgericht werken en doorstroming** Indiener vraagt om verdere versterking van gebiedsgericht werken, waarbij opgaven op het gebied van wonen, openbare ruimte, leefbaarheid en zorg integraal worden bekeken. Daarnaast verzoekt indiener gezamenlijk te onderzoeken welke interventies effectief zijn om doorstroming te bevorderen.	Het programma onderschrijft beide punten. In spoor 6 (leefbare woonomgeving) is het gebiedsgerichte, integrale werken als uitgangspunt opgenomen, met als principe "fysiek volgt sociaal". Ten aanzien van doorstroming is dit opgenomen als uitvoeringsactie 5 in het Volkshuisvestingsprogramma. De gemeente zal dit samen met de corporaties verder uitwerken, waarbij interventies worden onderzocht die zowel starters als ouderen betere kansen kunnen bieden op de woningmarkt. De wens van de indiener sluit aan bij één van de doelen uit het Uitvoeringsprogramma Wonen, welzijn en zorg, welke een onderdeel is van het Volkshuisvestingsprogramma: het stimuleren van doorstroming zodat woningen beter aansluiten bij de levensfase en zorgbehoefte van inwoners.

Conclusie
De zienswijze van indiener 2 leidt **wel** tot wijziging van het Volkshuisvestingsprogramma. We voegen toe op pagina 26 de investeringscapaciteit van corporaties een mogelijke belemmering is. De door indiener gevraagde fasering van de bovenregionale ambitie en de prioritering van de lokale en regionale opgave zijn reeds verankerd in het programma. De aandachtspunten over uitvoeringskracht, de uiteenlopende positie van de corporaties en de verkenning om aanvullende nieuwbouwopgaven te vertalen naar verkoop worden betrokken bij de op te stellen prestatieafspraken. Het gebiedsgericht werken en de doorstromingsopgave zijn reeds als acties opgenomen in het Volkshuisvestingsprogramma en het Uitvoeringsprogramma Wonen, welzijn en zorg.

Indiener 3

3.	INDIENER 3	
3.1	**Te weinig nadruk op hergebruik en transformatie van bestaande gebouwen** Indiener stelt dat het programma veel nadruk legt op nieuwbouw, terwijl hergebruik van bestaande gebouwen (woningsplitsing, transformatie van leegstaand vastgoed) duurzamer kan zijn en minder stappen vergt — van grondstoffenwinning tot bouwlogistiek. Indiener acht de onderbouwing dat werken met bestaande gebouwen ten koste zou gaan van groen in de kernen niet overtuigend: een bestaand pand beslaat immers al ruimte en vereist geen kap of ontginning.	De gemeente onderschrijft het belang van transformatie en woningsplitsing als aanvulling op nieuwbouw. In het programma is dit opgenomen als een van de strategieën voor het toevoegen van woningen, onder meer bij de bespreking van inbreiding in paragraaf 2 en bij de uitwerking per kern in hoofdstuk 4. Bij transformatie kan ook sprake zijn van aanbouw, welke ten koste kan gaan van groen. Of als er weinig groen in de kern/wijk is, kan er bij transformatie worden gekozen voor gedeeltelijke transformatie en een deel sloop en groen ervoor in de plaats.
3.2	**Huren aantrekkelijker maken als alternatief voor koop** Indiener stelt voor om op langere termijn in te zetten op het aantrekkelijker maken van huren als alternatief voor koop, teneinde oververhitting op de koopmarkt te dempen.	We bedanken de indiener voor het meedenken. In 2025 hebben we samen met de corporaties een woonbehoefte-onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek stelt dat in de huidige krappe markt de vraag naar middenhuur en het aanbod aan betaalbare koop sterk communicerende vaten zijn: schaarste aan betaalbare koop betekent dat huishoudens gedwongen worden om in de vrije sector te huren, mits ze te veel verdienen of te weinig punten hebben opgebouwd voor een sociale huurwoning. Huren in de vrije sector is voor veel huishoudens een tweede keuze. Wil je inwoners zo passend mogelijk huisvesten? Dan is het dus zaak om éérst in te zetten op betaalbare koop, en pas daarna te kijken naar vrije huur. Starters en jonge huishoudens wachten liever op een betaalbare koopwoning dan te kiezen voor een relatief dure huurwoning in de vrije sector. In het Volkshuisvestingsprogramma is deze lijn overgenomen. Het VHP stelt betaalbare koop als eerste prioriteit, met vrije huur als aanvullend segment voor specifieke doelgroepen — primair ouderen die bewust van koop naar huur willen overstappen en spoedzoekers. Met 10% vrije huur als uitgangspunt voorziet het

		programma in een aanbod passend bij de behoefte uit het woningmarktonderzoek
3.3	**Stijging urgentievragen: onderliggende oorzaken aanpakken** Indiener hoopt dat de gemeente in aanverwante beleidsprogramma's onderzoekt waar de groeiende urgentievraag vandaan komt en wat er gedaan kan worden om te voorkomen dat mensen in een urgente woonsituatie terechtkomen. Indiener noemt daarbij toegankelijke (geestelijke) zorg, armoedebestrijding, juridische bescherming van arbeidsmigranten en het terugdringen van huiselijk geweld.	De samenhang met het sociaal domein is expliciet gelegd via de Visie op Wonen, welzijn en zorg Steenwijkerland (2025), die integraal verbonden is met dit programma. Binnen het sociaal domein werken we met verschillende programma's aan preventie en ondersteuning op verschillende levensterreinen en het voorkomen van crisissituaties.

Conclusie
De zienswijze van indiener 3 leidt **wel** tot inhoudelijke wijziging van het Volkshuisvestingsprogramma. We nemen een actie op over het beter benutten van de bestaande voorraad.

Indiener 4

4.	INDIENER 4	
4.1	**Onvoldoende gemotiveerde locatiekeuze (§2)** Indiener stelt dat het programma niet inzichtelijk maakt waarom perceel SWK05-E-2967 tussen de Markehof en Bergsteinlaan in Tuk is geselecteerd als potentiële ontwikkellocatie, welke alternatieven zijn onderzocht en op welke ruimtelijke, ecologische en verkeerskundige criteria de selectie is gebaseerd. Indiener acht dit in strijd met art. 2.1 Omgevingswet, dat vereist dat bestuursorganen streven naar een evenwichtige toedeling van functies.	De locatie is bij de gemeente in beeld gekomen naar aanleiding van een principeverzoek van initiatiefnemer en is vervolgens in de Omgevingsvisie als zoekrichting opgenomen. Het woonbehoefteonderzoek toont een significante bouwopgave aan voor het cluster Steenwijk dat bestaat uit Steewijk, Tuk en Zuidveen. De definitieve beoordeling van ruimtelijke geschiktheid, inclusief de afweging van alternatieven, en onder andere het toetsen aan ruimtelijke, verkeerskundige en ecologische criteria, vindt plaats in het kader van het omgevingsplan.

4.2	**Disproportionele verkeersbelasting en ontsluitingsproblematiek Markehof (§3 en §4)** Indiener stelt dat de Markehof een smalle, doodlopende woonstraat is zonder doorgaande verkeersfunctie, die niet is ingericht voor intensiever gebruik. Ontsluiting van een nieuw plan via deze straat leidt volgens indiener naar verwachting tot verkeersonveiligheid, extra parkeerdruk en aantasting van de woonkwaliteit. Indiener wijst er voorts op dat de parkeernorm op eigen terrein moet worden opgelost conform de Nota Parkeernormen 2015, en dat de Markehof geen restcapaciteit heeft voor extra parkeerdruk. Tevens verwijst indiener naar art. 1.3 Omgevingswet (veilige en gezonde fysieke leefomgeving) en stelt dat in het VHP een verkeerskundige en parkeerinhoudelijke analyse ontbreekt. Indiener constateert ten slotte dat circa zes jaar geleden de perceelsontsluiting zonder motivering aan bewoners is verplaatst van de Bergsteinlaan naar de Markehof.	De locatie wordt nog verder onderzocht. Een verkeerskundige en parkeerinhoudelijke analyse wordt gedaan bij de uitwerking van het plan in een omgevingsplan. Bij de beoordeling van het principeverzoek is als voorwaarde gesteld dat het parkeren volledig op eigen terrein wordt opgelost conform de Nota parkeernormen 2015. Bij de wijziging van het omgevingsplan zal daarnaast moeten worden aangetoond dat de ontsluiting verkeersveilig en toereikend is voor hulpdiensten. Ten aanzien van de wijziging van de perceelsontsluiting die circa zes jaar geleden heeft plaatsgevonden: dit betreft een eerdere uitvoeringsmaatregel die los staat van het VHP.
4.3	**Beschermde diersoorten en ontbreken ecologische onderbouwing (§6)** Indiener stelt dat het perceel een dorpsrandlocatie betreft waar beschermde diersoorten reëel mogen worden verwacht, waaronder vogelsoorten beschermd op grond van de Europese Vogelrichtlijn, vleermuizen, eekhoorns en steenmarters. Het VHP bevat geen ecologische onderbouwing en wekt daarmee de onjuiste indruk dat de locatie zonder beperkingen ontwikkelbaar is. Zonder voorafgaand ecologisch (veld)onderzoek kan uitvoerbaarheid niet worden aangetoond.	De constatering van indiener dat voor elke concrete ontwikkeling op deze locatie ecologisch onderzoek vereist is voordat een omgevingsplan of omgevingsvergunning kan worden verleend, is juist. Het VHP is geen uitvoeringsbesluit en doet geen uitspraak over de ecologische uitvoerbaarheid van afzonderlijke locaties. De definitieve beoordeling van ruimtelijke geschiktheid, inclusief de afweging van alternatieven, en onder andere het toetsen aan ecologische criteria, vindt plaats in het kader van het omgevingsplan.
4.4	Participatie, transparantie en rechtszekerheid (§7) Indiener constateert dat zij niet vooraf actief zijn geïnformeerd over de opname van perceel SWK05-E-2967 in het VHP. Zij zijn hier pas bij toeval van op de hoogte geraakt via de gemeentelijke website. Indiener uit voorts het vermoeden dat de	In de Omgevingsvisie, vastgesteld 20 januari 2026, is deze locatie ook al aangegeven. De locatie is opgenomen als zoekrichting voor woningbouw. Het VHP is een programma onder de Omgevingsvisie, geen bestemmings- of omgevingsplan.

	gemeente reeds gesprekken voert met een projectontwikkelaar over deze locatie zonder openheid richting omwonenden. Zij verzoeken de gemeente om locaties nabij bestaande woningen voortaan alleen te benoemen na aantoonbare, tijdige en transparante participatie van omwonenden.	Voor een dergelijke ontwikkeling is de initiatiefnemer aan zet; de gemeente faciliteert. Op basis van een positief besluit van het college op het principeverzoek van initiatiefnemer is deze locatie als zoeklocatie opgenomen. Overigens kunnen aan een principe-uitspraak geen rechten worden ontleend; het is geen toestemming voor woningbouw. Om woningbouw te kunnen realiseren is een afzonderlijke procedure voor wijziging van het omgevingsplan vereist. In die procedure worden ruimtelijke, verkeerskundige en ecologische aspecten, landschappelijke inpassing en andere belangen zorgvuldig afgewogen. Ook inspraak en participatie zijn onderdeel van de procedure. Het is aan de initiatiefnemer om die procedure te starten en omwonenden daarbij te betrekken.
4.5	**Verzoek tot uitsluiting perceel SWK05-E-2967 en aanvullende waarborgen (§8)** Indiener verzoekt het college het perceel SWK05-E-2967 niet als ontwikkellocatie aan te merken in het definitieve VHP, althans pas na zorgvuldige ruimtelijke, verkeerskundige en ecologische afweging inclusief participatie. Daarnaast verzoeken zij in het programma vast te leggen dat ontwikkeling nabij bestaande woonwijken uitsluitend mogelijk is indien verkeersveiligheid en ecologische uitvoerbaarheid zijn aangetoond.	De aanduiding als zoekrichting betekent dat nader onderzoek nodig is om de haalbaarheid te bepalen. Het verzoek om de locatie nu volledig uit te sluiten honoreert de gemeente niet, omdat daarmee vooruitgelopen wordt op een afweging die op het niveau van het omgevingsplan thuishoort. Zie verder de beantwoording bij 4.4.

Conclusie
De zienswijze van indiener 4 leidt **niet** tot aanpassing van het Volkshuisvestingsprogramma. De locatie is als zoekrichting opgenomen en geen ruimtelijk besluit; de inhoudelijke afweging over verkeer, parkeren, ecologie en landschappelijke inpassing vindt plaats bij de wijziging van het omgevingsplan, inclusief participatie.

Indiener 5

5.	INDIENER 5	
5.1	**Spoorzone als ontwikkellocatie leidt tot verdere verkeerstoename op de Tramlaan** Indiener woont aan de Tramlaan en constateert dat het VHP de spoorzone aanwijst als ontwikkellocatie voor woningbouw. Indiener verwacht dat de beoogde ontwikkelingen rondom het station en de woningbouw nabij theater de Meenthe zullen leiden tot verdere toename van verkeer op de Tramlaan, die naar de mening van indiener al zwaarbelast is.	In de Regionale Verstedelijkingsstrategie en de Stadvisie Steenwijk zijn de spoorzone en de stationsomgeving in Steenwijk zijn aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw en functiemenging. De verkeerskundige gevolgen van concrete ontwikkelingen in dit gebied worden beoordeeld bij de uitwerking in het omgevingsplan, waarbij een verkeersonderzoek deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing. In het VHP is als uitgangspunt opgenomen dat nieuwe ontwikkelingen gepaard gaan met aandacht voor een samenhangend mobiliteitsnetwerk en duurzame verkeersoplossingen. Ondertussen is al contact geweest met indiener over de korte(re) termijn plannen van de gemeente op het gebied van mobiliteit en verkeer. Indiener gaf aan tevreden te zijn met de uitleg en aandacht op de Tramlaan.
5.2	**Bestaande schokgolven en trillingshinder door zwaar verkeer bij de T-splitsing Tramlaan/Tromp Meestersstraat** Indiener ervaart al geruime tijd hinder van zwaar vrachtverkeer dat met onverminderde snelheid over de verhoogde T-splitsing met de Tromp Meestersstraat rijdt. De schokgolven die dit veroorzaakt in de slappe veenbodem werken door in de nabijgelegen woningen, resulterend in hoorbare knallen en scheuren in binnenkozijnen en houtwerk. Indiener vreest structurele bouwkundige schade en waardedaling van de woning bij voortzetting van de huidige situatie.	Deze vraag valt buiten de scope van het volkshuisvestingsprogramma. Daarom is de vraag/zorg van de indiener doorgestuurd naar de vakafdeling. Ondertussen is al contact geweest met indiener.

5.3	**Verkeersonveiligheid en geluidsoverlast door hard optrekkend verkeer** Indiener constateert dat gemotoriseerd verkeer voor en na de T-splitsing regelmatig aanzienlijk harder rijdt dan de toegestane 50 km/u, wat geluidsoverlast veroorzaakt en gevaarlijke situaties oplevert voor fietsers en voetgangers in de omgeving van het trein- en busstation.	Handhaving van de maximumsnelheid op de Tramlaan is een taak van politie en gemeente in het kader van het verkeers-handhavingsbeleid. Dit valt buiten de reikwijdte van het VHP. De constatering van indiener bevestigt wel het belang van de in het VHP opgenomen uitgangs-punten over verkeersveiligheid bij nieuwe ontwikkelingen, en meer specifiek de passage in het actieprogramma (actie 9) over het hanteren van een veilige rijsnelheid die past bij de verblijfsfunctie in een woongebied. Uit de cijfers blijkt het volgende: - Op de drempel/verkeersplateau nabij Tramlaan 16 vanuit Tromp Meesterlaan is de Vgem = 24,5 km/h, V85 = 33,7 km/h. - Op de Tramlaan vanaf het plateau : Vgem 36,7 km/h en V85 = 47,0 km/h. - Vanuit het oosten richting stationsplein: V85=49,0 en Vgem=40,1. Dit valt (vrijwel) geheel binnen het geldende snelheidsregime en is daarmee acceptabel. Deze cijfers t.a.v. snelheid geven daarom geen aanleiding voor extra maatregelen. Ondertussen is al contact geweest met indiener over de korte(re) termijn plannen van de gemeente op het gebied van mobiliteit en verkeer. Indiener gaf aan tevreden te zijn met de uitleg en aandacht op de Tramlaan.
5.4	**Suggestie: verkeersdrempels aanbrengen op Tramlaan en Stationsplein als onderdeel van de spoorzoneontwikkeling** Indiener stelt voor om vóór of als onderdeel van de ontwikkeling van de spoorzone verkeersdrempels of andere snelheidsremmende maatregelen te plaatsen op de Tramlaan in de richting van de Stationsstraat/Eesveenseweg en op het Stationsplein, teneinde de geluid- en trillingshinder voor omwonenden te beperken.	De verkeerskundige gevolgen van concrete ontwikkelingen in dit gebied worden beoordeeld bij de uitwerking in het omgevingsplan, waarbij een verkeersonderzoek deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing. Als er maatregelen nodig zijn, worden die getroffen.

Conclusie

De zienswijze van indiener 5 leidt **niet** tot inhoudelijke wijziging van het Volkshuisvestingsprogramma. Wel is er is contact geweest met indiener. Indiener is tevreden met de uitleg en aandacht op de Tramlaan.

Indiener 6

6.	INDIENER 6	
6.1	**Ontbreken van objectieve en toetsbare criteria bij de VAB-regeling** Indiener kan zich niet verenigen met de tekst in het VHP dat het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) "duidelijke randvoorwaarden" biedt. Indiener vindt daarnaast dat de KGO-systematiek (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) weliswaar wordt aangehaald, maar dat objectieve, concrete en toetsbare criteria voor de bepaling en beoordeling van de vereiste kwaliteitsinspanning ontbreken. Dit maakt het, volgens indiener, voor initiatiefnemers, omwonenden en andere belanghebbenden onduidelijk welke eisen in concrete gevallen gelden.	De Omgevingsvisie vormt het richtinggevend kader voor VAB. De basisregels voor erftransformaties zijn de in 2025 vastgestelde 'Randvoorwaarden toekomst bij vrijkomende agrarische bebouwing'. Om flexibiliteit te hebben is maatwerk altijd mogelijk. Wij begrijpen dat hierdoor in een aantal gevallen de gevraagde KGO inspanning misschien minder transparant is.
6.2	**Maatwerkclausules plaatsen de VAB-regeling feitelijk buiten werking** Indiener constateert dat de toepassing van maatwerkclausules de oorspronkelijke VAB-regeling in de praktijk feitelijk buiten werking stelt. Het is volgens indiener onduidelijk wat onder "maatwerk" wordt verstaan, welke criteria worden gehanteerd en hoe een integrale belangenafweging plaatsvindt. Indiener stelt de volgende vragen: op basis van welke objectieve maatstaven wordt maatwerk toegepast? Hoe worden inwoners en direct belanghebbenden hierbij betrokken? Welke waarborgen bestaan er tegen willekeur en subjectieve beoordeling? En hoe wordt verzekerd dat sprake blijft van rechtsgelijkheid en rechtszekerheid? Indiener is van mening dat juist wanneer van vast beleid kan worden afgeweken via maatwerkconstructies, een transparant en toetsbaar afwegingskader essentieel is. En dat zonder dergelijke waarborgen het risico ontstaat dat vergelijkbare situaties ongelijk worden behandeld en dat	De gemeente herkent de zorg over de voorspelbaarheid van besluitvorming bij maatwerktrajecten. Maatwerk is inherent aan de Omgevingswet, die ruimte biedt voor situatie gebonden afwegingen in plaats van strikte regels. Bij VAB wordt per locatie en deelgebied, zoals benoemd in de Omgevingsvisie, een integrale afweging gemaakt van o.a. ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing, verkeersveiligheid en ecologische waarden.

	besluitvorming onvoldoende voorspelbaar wordt voor burgers en andere betrokkenen.	
6.3	**Schaal van VAB-ontwikkelingen past niet bij erftransformatie; druk op open landschap neemt toe** Indiener constateert dat VAB-ontwikkelingen in de praktijk steeds vaker een schaal aannemen die in de ogen van indiener niet meer past bij een erftransformatie of functiewijziging. Bij toevoeging van meerdere woningen ontstaat, volgens indiener, feitelijk een wooncluster in het buitengebied met een permanente woonfunctie en een ruimtelijke uitstraling die wezenlijk afwijkt van de agrarische situatie. Landschappelijke compensatie via KGO-maatregelen rechtvaardigt naar mening van indiener geen te hoge woningdichtheid. Indiener pleit voor een nadrukkelijke voorkeur voor woningbouw binnen of direct aansluitend aan bestaande kernen boven verdere verspreiding van woonfuncties in het buitengebied.	De VAB-mogelijkheid is uitdrukkelijk bedoeld als aanvulling op — niet als vervanging van — de opgave in kernen, en is beperkt tot hergebruik van bestaande bebouwingsmassa. De gemeente onderschrijft dat het toevoegen van meerdere woningen op één agrarisch erf kwalitatief en kwantitatief beoordeeld moet worden op de ruimtelijke gevolgen. Bij de transformatie van erven wordt er altijd gekeken naar de (ruimtelijke) gebiedskenmerken. Deze kenmerken laten we terugkomen in o.a. de inrichting, bebouwing, materiaal gebruik en landschappelijke inpassing van de erven die worden getransformeerd.
6.4	**Verzoek tot aanpassing van het programma met objectieve en toetsbare beleidscriteria** Indiener verzoekt het college het VHP op het onderdeel VAB aan te passen en de randvoorwaarden nader te concretiseren in objectieve en toetsbare criteria. Daarbij dienen verkeersveiligheid, leefbaarheid, landschappelijke kwaliteit, recreatieve waarde en geschiktheid van het buitengebied nadrukkelijk te worden meegewogen, en dienen precedentwerking en willekeur te worden voorkomen.	De Omgevingsvisie vormt het richtinggevend kader voor VAB. Wanneer er wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld dan wordt er aan de KGO-inspanning voldaan. Wordt niet aan de randvoorwaarden voldaan dan is maatwerk mogelijk. Dit is gedaan om de voorwaarden in de basis aan te geven zonder dat de ontwikkelingen in het buitengebied op slot komen te zitten. Wij begrijpen dat dit onzekerheid voor de omgeving met zich meebrengt.

Conclusie
De zienswijze van indiener 6 leidt **niet** tot aanpassing van het Volkshuisvestingsprogramma. Er staat reeds een verwijzing naar de Randvoorwaarden toekomst bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in.

Indiener 7

7.	INDIENER 7	
7.1	**Tuk geclusterd met Steenwijk en Zuidveen; verzoek tot afzonderlijke uitwerking** Indiener begrijpt dat de kernen Steenwijk, Zuidveen en Tuk geografisch nauw met elkaar verbonden zijn. Toch verbaast het indiener dat Tuk in dit programma als onderdeel van een gezamenlijke eenheid met Steenwijk en Zuidveen wordt benaderd, zonder een afzonderlijke uitwerking van visie en voornemens specifiek voor Tuk. Voor indiener is het onduidelijk wat de concrete visie en voornemens zijn voor het dorp Tuk. Indiener geeft aan dat in het programma niet inzichtelijk wordt gemaakt voor welke doelgroepen gebouwd zal worden, om welke aantallen woningen het gaat en welk type woningen wordt beoogd. Indiener geeft aan daardoor niet in staat te zijn om inhoudelijk te reageren op de voorgenomen invulling van de beoogde ontwikkellocaties in Tuk. En dat bij andere kernen zoals Oldemarkt en Steenwijkerwold wel een uitwerking wordt gegeven. Indiener verzoekt om een uitwerking voor Tuk en wil daarop reageren voordat verdere stappen worden gezet.	Voor het woonbehoefteonderzoek, dat ten grondslag ligt aan het Volkshuisvestingsprogramma (VHP), is een onderscheid tussen de verschillende kernen gebruikt. We onderscheiden: voorzieningenkernen met een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook kleinere kernen in de buurt gebruik van maken (diverse supermarkten, onderwijs, detailhandel, vermaak). Steenwijk heeft als voorzieningenkern met streekfunctie voor de Kop van Overijssel, het zuiden van Drenthe en Fryslân en voor de Noordoostpolder een aparte positie. Daarnaast onderscheiden we basiskernen met supermarkt, basisschool en minimaal 500 huishoudens. Voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn ze aangewezen op grotere kernen in de buurt. En tot slot woonkernen met bijna allemaal minder dan 500 huishoudens. Daar is een beperkt aantal voorzieningen, zoals een school of dorpshuis. Voor dagelijkse en niet dagelijkse boodschappen zijn inwoners aangewezen op grotere kernen in de buurt. Tuk en Zuidveen vallen daarmee niet onder een basiskern, en zijn daarom net als de andere kleinere kernen samengevoegd op geografische basis. In dit geval bij Steenwijk. De gemeente merkt op dat de uitwerking van het cluster Steenwijk-Tuk-Zuidveen in hoofdstuk 4 van het VHP wel inzicht biedt in de beoogde doelgroepen, woningtypen en aantallen voor het gehele cluster, en dat bij de verdere planontwikkeling op locatieniveau rekening wordt gehouden met de specifieke kenmerken van de deelkernen.

7.2	**Onderbrengen Tuk bij Steenwijk doet geen recht aan zelfstandig dorp Tuk: Stadsvisie Steenwijk onvoldoende passend voor dorpse en landelijke karakter Tuk** Indiener stelt dat de Stadsvisie Steenwijk, die als beleidsmatige basis dient voor ontwikkelingen in het cluster, onvoldoende aansluit bij het dorpse en landelijke karakter van Tuk. Indiener geeft aan dat Tuk van oorsprong een buurtschap is met een eigen identiteit en een uitgesproken dorps- en plattelandskarakter. Tuk heeft geen eigen dorpsvisie en de stadsvisie zou het dorpse en landelijke karakter van Tuk onvoldoende recht doen.	De Stadsvisie Steenwijk is opgesteld voor het gehele cluster Steenwijk-Tuk-Zuidveen en biedt het ruimtelijk kader voor woningbouwontwikkeling in dit cluster. De stadsvisie is daarmee van toepassing op Tuk als onderdeel van dit cluster en vormt een geldige en door de gemeente vastgestelde beleidsmatige grondslag. Dit neemt niet weg dat we het VHP en de Omgevingsvisie als leidend beginsel hanteren en dat woningbouw past bij het karakter en de schaal van de specifieke locatie. Voor Tuk betekent dit dat ontwikkelingen aansluiten bij de bestaande dorpse structuur en niet automatisch de stedelijke schaal en dichtheid van Steenwijk volgen. De aspecten inrichting, ontwerpen, landschappelijke uitwerking komen aan bod in een vervolgfase, waarin ook participatie en nadere afstemming met de omgeving een belangrijke rol spelen.
7.3	**Verzoek tot integraal totaalplan voor Tuk voorafgaand aan verdere planontwikkeling** Indiener adviseert eerst, in samenspraak met het dorp, een integraal totaalplan te ontwikkelen dat aandacht besteedt aan doelgroepen, leefbaarheid, verkeer, landschappelijke inpassing en voorzieningen, alvorens verdere stappen te zetten in de ontwikkeling van woningbouwlocaties. Indiener verzoekt voorts in de gelegenheid te worden gesteld hierop te reageren voordat verdere procedurestappen worden gezet.	De gemeente waardeert de betrokkenheid van indiener bij de ruimtelijke ontwikkeling van het Tuk. Het VHP is echter een beleidsprogramma dat richtinggevend is voor de periode 2026–2031 voor de gehele gemeente. Uitwerking van de plannen voor Tuk kennen een afzonderlijk traject. Bij verdere planvorming op locatieniveau vindt participatie met omwonenden en dorpsvertegenwoordigers plaats volgens het gemeentelijk participatiebeleid. Indiener wordt daarin als gesprekspartner betrokken.

Conclusie
De zienswijze van indiener 7 leidt **niet** tot inhoudelijke wijziging van het Volkshuisvestingsprogramma. In het coalitieakkoord is afgesproken dat in eerste instantie gestart wordt in Tuk met woningbouw. We gaan hierover met plaatselijk belang Tuk in gesprek.

Indiener 8

8.	INDIENER 8	
8.1	**Procedureel punt — Status van eerdere inbreng in overleggen** Indiener stelt dat eerdere inbreng in overleggen met de verantwoordelijk ambtenaren en wethouder "ook als zienswijze dient te worden beschouwd."	Informele consultaties, ambtelijke gesprekken en overleggen met de wethouder die voorafgaand aan de ter inzagelegging hebben plaatsgevonden, zijn geen zienswijzen in de zin van de wet en kunnen niet achteraf als zodanig worden aangemerkt. De onderhavige brief van 14 mei 2026 is tijdig ingediend en wordt als zienswijze behandeld. De inhoud van eerder gevoerde gesprekken is reeds betrokken bij de totstandkoming van het programma en in een brede afweging meegenomen.
8.2	**Herkenning van de woningbouwopgave in Giethoorn en de behoefte aan meer locaties** Indiener herkent de in het VHP genoemde opgaven en onderschrijft dat er in Giethoorn, aanvullend op lopende initiatieven, meer woningbouwplannen ontwikkeld moeten worden. Indiener verwijst naar eerder in overleg ingebrachte zoekgebieden.	Het woonbehoefteonderzoek 2025 geeft een netto-woningbehoefte van 105 tot 140 woningen in Giethoorn tot 2035 aan. Op 1 januari 2025 lagen er plannen voor 35 woningen. Het VHP merkt Giethoorn dan ook aan als een van de kernen die prioriteit krijgt bij het zoeken naar extra locaties, met een restopgave van 70 tot 105 woningen.
8.3	**Verzoek tot opname van twee specifieke zoekgebieden** Indiener verzoekt twee specifieke gebieden als zoekrichting toe te voegen: ten zuiden aansluitend op woningbouw Giethoorn Noord (gemeentegrond) en ten noorden en westen van de Geythornweg. Indiener stelt dat deze gebieden inpasbaar zijn binnen het bodem- en waterbeleid en nog niet serieus zijn onderzocht.	De gemeente betrekt genoemde locaties bij de lopende zoektocht naar extra locaties in Giethoorn. Tegelijkertijd wijst de gemeente op de beleidsmatige kaders waarbinnen locatieafwegingen in Giethoorn moeten plaatsvinden. De Omgevingsvisie Steenwijkerland stelt dat Giethoorn vanwege de lage ligging en de bijzondere ecologische en cultuurhistorische waarden slechts beperkte mogelijkheden biedt voor woningbouw. Het provinciale beleid "water- en bodem-sturend" is hierbij een kader: verdroging van veengronden leidt tot bodemdaling, veenoxidatie en CO2-uitstoot, en het vasthouden van water in dit gebied is een Natura 2000-verplichting. Voorts geldt dat grote delen van Giethoorn en Dwarsgracht de status van beschermd dorpsgezicht hebben. Dit betekent onder andere een ontwerpopgave. Of de specifiek genoemde

		locaties binnen bovengenoemde kaders haalbaar zijn is nog niet bekend.
8.4	**Indiener ziet mogelijkheden met heien en grond ophogen** Indiener stelt dat bouwen in Giethoorn altijd al worden geheid/ palen geboord en gronden opgehoogd, en dat waterpeilen niet gewijzigd hoeven te worden. Volgens indiener kunnen woningen uitstekend gebouwd worden zonder overstromingsrisico en dat de natuurbelasting in poldergebieden niet toe- of afneemt door deze ingrepen.	De gemeente erkent dat bouwen op slappe veengrond in Giethoorn inderdaad al decennialang plaatsvindt via funderingstechnieken als heien en grondverbetering. Dit is op zichzelf geen belemmering voor woningbouw. De beleidsmatige vraag gaat echter verder dan de technische bouwbaarheid van individuele woningen. Of de door indiener genoemde locaties geschikt zijn voor woningbouw, dient nader te worden onderzocht De stelling dat de natuurbelasting in poldergebieden niet toe- of afneemt is een aanname die per locatie door onderzoek onderbouwd moet worden en niet op voorhand als vaststaand kan worden aanvaard.

Conclusie
De zienswijze van indiener 8 leidt **niet** tot inhoudelijke wijziging van het Volkshuisvestingsprogramma. Het programma erkent de behoefte aan extra locaties in Giethoorn. Dit is daarom ook een concrete actie in hoofdstuk 3. De twee door indiener genoemde zoekgebieden worden betrokken bij dat traject.

Indiener 9

9.	INDIENER 9	
	Procedureel punt — Verzoek om mondeling zienswijze in te dienen Indiener geeft aan vanwege negatieve ervaringen met een eerder inspraakproces de voorkeur te geven aan het mondeling indienen van zijn zienswijze over drie genoemde onderwerpen.	De gemeente heeft bij de ter inzagelegging de mogelijkheid geboden om mondeling een zienswijze in te dienen. Indiener heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Van het gesprek is een verslag gemaakt. Dit verslag is aan indiener toegezonden, akkoord bevonden en als zienswijze behandeld.
9.1	**Drinkwatertekort** Indiener maakt zich zorgen over de beschikbaarheid van drinkwater bij groei van het woningaantal. Indiener heeft een lezing van Vitens bijgewoond. Daarin is aangegeven dat bij droge zomers de pompstations bij Darp en Sint Jansklooster nagenoeg aan de maximale capaciteit zitten. De aanleg van een nieuwe bron duurt circa zeven jaar. En bij lagere grondstanden langer, of kan het volgens indiener zelfs onmogelijk zijn. Indiener	Het dreigende watertekort zoals besproken tijdens de lezing geldt niet voor drinkwater, zoals ook bevestigd in de Nieuwsuur-uitzending van 12 juli 2026. De beschikbaarheid van voldoende drinkwater is een randvoorwaarde bij woningbouwontwikkelingen, conform de provinciale Omgevingsvisie en -verordening. De afweging of er voldoende drinkwatercapaciteit beschikbaar is, vindt plaats bij de uitwerking van concrete plannen op locatieniveau. De gemeente

	vraagt of Vitens betrokken is bij woningbouwprojecten en of de huidige pompcapaciteit gevolgen heeft voor woningbouwprojecten.	informeert indiener separaat over de betrokkenheid van Vitens bij woningbouwprojecten in de gemeente.
9.2	**Netcongestie** Indiener heeft begrepen dat het probleem niet het tekort aan elektriciteit is, maar het transport ervan. Indiener vraagt of netcongestie is meegenomen in het bouwprogramma.	Netcongestie is een erkend aandachtspunt in het VHP. De raadsinformatienota van mei 2026 geeft meer achtergrondinformatie over netcongestie en gevolgen van het aangepaste prioriteringskader van ACM (2026_B&W_00345). We kunnen nog niet aangeven hoe groot de impact zal zijn op concrete projecten. Als gemeente kunnen we woningbouwprojecten eerder aanvragen, tot 10 jaar vooruit. Dit hebben we gedaan. Maar de netbeheerders weten nog niet hoeveel transportcapaciteit er beschikbaar zal zijn om te verdelen. Dit betekent dat er nu geen risicotoets is te maken. De beschikbare transportcapaciteit verschilt per gebied en is pas dit najaar bekend.
9.3	**Voor wie bouwen we? — bovenregionale ambitie** Indiener constateert dat in het VHP een lokale en regionale opgave staat van 1.600 tot 2.100 woningen, aangevuld met een ambitie van 500 tot 750 woningen voor bovenregionale vraag (en na 2035 nog eens 500 tot 750). Indiener is van mening dat de bovenregionale ambitie kan vervallen als inbreiden niet lukt. Indiener maakt zich zorgen over de verplaatsing van sportvoorzieningen naar laaggelegen grond en vraagt wat het belang is van Steenwijk om te bouwen voor bovenregionale vraag. Tevens vraagt indiener of het sportveldengebied droog genoeg te maken is voor woningbouw.	Het Volkshuisvestingsprogramma (VHP), is een programma onder de Omgevingsvisie en neemt de door de raad in de Omgevingsvisie vastgestelde locaties over. Het toekomstperspectief rond de sportvoorzieningen is een visie; nadere uitwerking moet uitwijzen of en hoe dit haalbaar is. De bovenregionale ambitie is niet alleen een gemeentelijke keuze, maar volgt ook uit de regionale afspraken die Steenwijk is aangegaan als onderdeel van het NOVEX-gebied Regio Zwolle en de Verstedelijkingsstrategie 'Warme Harten in een klimaatadaptieve Delta' (2023). Steenwijk heeft als middelgrote kern met intercitystation een bijzondere positie in die strategie. Meer inwoners dragen bovendien bij aan het draagvlak voor lokale voorzieningen als winkels, zorg en onderwijs — ook voor bestaande inwoners. De Omgevingsvisie erkent dit nadrukkelijk. De gemeente monitort de woningmarkt actief via periodieke rapportages en kan het programma bijstellen als ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Conclusie
De zienswijze van indiener 9 leidt **wel** tot wijziging van het Volkshuisvestingsprogramma. Er komt een geactualiseerde en aangescherpte passage over netcongestie op basis van de Informatienota van 12 mei 2026 in. De gemeente informeert indiener separaat over de betrokkenheid van Vitens bij woningbouwprojecten in de gemeente.

Indiener 10

10.	INDIENER 10	
10.1	**Zorgen over mogelijke woningbouw tegenover de Olde Meinenbos** Indiener geeft aan zich zorgen te maken over mogelijke plannen om woningen te bouwen op de agrarische gronden tegenover hun woningen aan de Olde Meinenbos. Indiener benadrukt dat het vrije uitzicht en het ontbreken van bouwplannen aan de overzijde destijds een belangrijke reden waren om hier een woning te bouwen.	In de Omgevingsvisie is deze locatie als zoeklocatie opgenomen. Het VHP is een programma onder de Omgevingsvisie en heeft de daarin genoemde (zoek)locaties voor woningbouw overgenomen. Een zoeklocatie is een plek waar de gemeente mogelijk kansen ziet voor toekomstige woningbouw. De opname als zoeklocatie is nog geen toestemming voor woningbouw. Voor deze locatie is op dit moment geen concreet plan of ontwerp in behandeling. Bij toekomstige planvorming wordt altijd gekeken naar een zorgvuldige ruimtelijke inpassing, maar het behoud van uitzicht geldt niet als juridisch beschermd belang.
10.2	**Nieuwe woningbouw geeft grote impact op leefbaarheid van bewoners Olde Meinebos** Daarnaast wijst indiener erop dat de ontwikkeling van het huidige bouwplan waarin zij wonen lang heeft geduurd en dat er op dit moment nog steeds werkzaamheden plaatsvinden. Nieuwe woningbouw aan de overzijde zou volgens indiener een grote impact hebben op het woon- en leefklimaat.	Eventuele verdere uitwerking van deze zoeklocatie vindt plaats in een afzonderlijk ruimtelijk proces, waarin belangen van omwonenden, zoals leefkwaliteit, inpassing en verkeerssituatie, worden meegewogen.
10.3	**Aankondiging van bezwaar bij verdere planvorming** Indiener geeft aan bezwaar te zullen indienen wanneer de plannen voor woningbouw op deze locatie worden doorgezet. Indiener verzoekt de gemeente om de belangen en bezwaren van de huidige bewoners zorgvuldig mee te nemen in de verdere besluitvorming.	Het VHP verandert niets aan de bestaande bezwaar- en inspraakmogelijkheden. Indien er in de toekomst verzoek tot wijziging van het omgevingsplan komt, worden omwonenden betrokken volgens de gebruikelijke participatie- en besluitvormingsprocedures. Bij participatie kunnen omwonenden vroegtijdig hun (aandachts)punten inbrengen.

Conclusie

De zienswijze van indiener 10 leidt **niet** tot wijziging van het Volkshuisvestingsprogramma. De zienswijze gaat over zorgen rondom een mogelijke toekomstige invulling van genoemde locatie. De zienswijze raakt daarmee niet aan de inhoud of functie van het VHP. De belangen van omwonenden worden betrokken op het moment dat een zoeklocatie daadwerkelijk wordt uitgewerkt in een ruimtelijk plan.

Indiener 11

11.	INDIENER 11	
11.1	**Regulering van de bestaande woningvoorraad in toeristische kernen** De indiener signaleert dat in toeristische kernen (Giethoorn, Dwarsgracht, Belt-Schutsloot, Wanneperveen, Blokzijl) woningen structureel uit de permanente voorraad verdwijnen door opkoop door beleggers en toeristische verhuur. Dit drijft volgens indiener prijzen op en ondermijnt de doelgroepen waarop het VHP zich richt (starters, doorstromers, jongeren). De indiener verwijst naar voorbeelden en instrumenten bij andere gemeenten en vraagt om opname van concrete regulerende maatregelen in het VHP. Daarnaast verwijst indiener naar het Woonwagenbeleid. Volgens indiener past de gemeente daar een vergelijkbaar instrument — zelfbewoningsplicht en verbod op doorverkoop — al toe bij gemeentelijke kaveluitgifte en in het Woonwagenbeleid (vastgesteld 28 januari 2026), met als motivering dat beleggers geen misbruik mogen maken van schaarste; volgens indiener geldt die motivering evenzeer voor de bestaande woningvoorraad Indiener verzoekt de gemeente om: - Het opstellen van een huisvestingsverordening op grond van artikel 4 van de Huisvestings-wet 2014, met daarin opkoop-bescherming voor koopwoningen tot de in het VHP gehanteerde grens van EUR 405.000 in de toeristische kernen Giethoorn, Dwarsgracht, Belt-Schutsloot, Wanneperveen en Blokzijl, conform de Wet opkoop-	Dit signaal krijgt de gemeente vaker. In lijn met de door de raad aangenomen motie van januari onderzoeken we of we instrumenten doelmatig en handhaafbaar kunnen worden toegepast. Dit nemen we ter verduidelijking op als actie in het VHP. Overigens heeft het Kadaster in 2025 voor ons onderzoek gedaan naar schaarste op de woningmarkt. Uit dit onderzoek blijkt o.a.dat starters uit Steenwijkerland relatief vaak slagen (meer dan 60%) ten opzichte van starters buiten Steenwijkerland, die hier een woning kopen. De gemeente maakt zich sterk voor de bouw van goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen. Hierbij zet de gemeente, binnen de juridische mogelijkheden in, op voorrang voor eigen inwoners. De voortgang van de woningbouwopgave blijven we volgen via periodieke monitoring en rapportages, zodat we op tijd kunnen bijsturen. De gemeente heeft eerder de insteek gekozen om haar capaciteit in het aanjagen van de bouw van goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen in te zetten. Het onderzoek naar doelmatigheid en handhaafbaarheid gaat uitwijzen of we de insteek behouden of veranderen. De vergelijking met het Woonwagenbeleid gaat naar het oordeel van de gemeente niet volledig op. Dat instrument regelt de voorwaarden waaronder de gemeente eigen grond uitgeeft (29 standplaatsen) en is daarmee een privaatrechtelijke contractsvoorwaarde. Regulering van honderden bestaande, particuliere woningen vergt een publiekrechtelijk instrument.

	bescherming (artikel 41 e.v. Huisvestingswet 2014). - Een afzonderlijke gemeentelijke verordening op grond van de Wet toeristische verhuur van woonruimte, met ten minste een registratieplicht en in de kern Giethoorn een nachtenmaximum, naar het model dat Amsterdam en Bergen (NH) hanteren. - Een onderzoek, op te leveren binnen een jaar na vaststelling van het VHP, naar de wenselijkheid van een hoofdverblijfsplicht of gebruiksverordening tweede woningen voor Giethoorn en Dwarsgracht, naar het model van Sudwest-Fryslan	De Wet toeristische verhuur regelt dat lokale regels m.b.t. de toeristische verhuur kunnen worden vastgelegd in de Huisvestingsverordening. Bijvoorbeeld kan een nachtenmaximum worden bepaald. De gemeente Steenwijkerland beschikt niet over een Huisvestingsverordening. In Steenwijkerland is het, op basis van de bestemmingsplannen, niet toegestaan een reguliere woning te gebruiken als recreatiewoning. Wanneer dit wel gebeurt kan de gemeente handhavend optreden (zoals bijvoorbeeld in Giethoorn ook is gedaan). In Giethoorn (en de rest van de gemeente) geldt dus feitelijk een nachtenmaximum van 0. Mits handhavend opgetreden wordt tegen overtreding lijkt het dat de woningmarkt hierdoor beter beschermd wordt dan door het toestaan van een hoger nachtenmaximum in een Huisvestingsverordening. In een gebruiksverordening voor tweede woningen kunnen gemeenten vastleggen dat woningen alleen als hoofdverblijf mogen worden gebruikt. Dit richt zich veelal op de reguliere woningbouw in woonkernen. In bepaalde gebieden zoals Giethoorn en Dwarsgracht worden woningen gekocht als tweede woning. In het laagseizoen worden deze woningen vaak niet of minder bezocht. Wanneer dat veel voorkomt in een bepaald gebied leidt dit tot spookgebieden. De mensen die er het hele jaar door wonen beschouwen dit als negatief voor de leefbaarheid. Uit onderzoek van Kadaster blijkt dat m.u.v. van Steenwijk, Steenwijkerwold en kleine kernen noordoost, het tweede woningbezit varieert tussen de 3 – 7 procent (Giethoorn 6%). Maar het verschilt per kern en in enkele kernen vraagt dit specifieke aandacht. Bij het onderzoek is wel opgemerkt dat tweede woningen een diffuse categorie zijn. Een tweede woning kan een woning zijn die wordt verhuurd,

		het kan een woning zijn die een ouder koopt voor een studerend kind, het kan een woning zijn die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen en het kan ook een 'administratieve' tweede woning zijn. Het is dan niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de data staat vermeld). Het tweede woningbezit lijkt over het geheel genomen mee te vallen.
11.2	**Netcongestie en uitvoerbaarheid** De indiener wijst op een spanningsveld: het VHP formuleert een concrete jaaraanpak (160–210 woningen per jaar), terwijl de gemeente in een aparte netcongestienota aangeeft dat onduidelijk is welke projecten technisch uitvoerbaar zijn en dat er pas later duidelijkheid komt over toekenning van aansluitingen. De indiener vraagt om een kwantitatieve risicotoets per kern, een prioriteringsmatrix en een expliciet uitvoerbaarheidsvoorbehoud.	Indiener merkt terecht op dat spanningsveld is tussen netcongestie en uitvoerbaarheid. Dit zullen we verduidelijken in het VHP. De raadsinformatienota van mei 2026 geeft meer achtergrondinformatie over netcongestie en gevolgen van het aangepaste prioriteringskader van ACM (2026_B&W_00345). We kunnen nog niet aangeven hoe groot de impact zal zijn op concrete projecten. Als gemeente kunnen we woningbouwprojecten eerder aanvragen, tot 10 jaar vooruit. Dit hebben we gedaan. Maar de netbeheerders weten nog niet hoeveel transportcapaciteit er beschikbaar zal zijn om te verdelen. Dit betekent dat er nu geen risicotoets per kern is te maken. De beschikbare transportcapaciteit verschilt per gebied en is pas dit najaar bekend.
11.3	**Kostenimpact van netbewust bouwen op het betaalbare segment** Indiener stelt dat netbewust bouwen voor woningen aanzienlijke meerkosten met zich meebrengt (buurtbatterij, zwaardere PV, energiemanagement, dynamische laadinfrastructuur, soms een bodemgebonden warmtepomp), die bij het smalle marge-segment "betaalbaar" (tot €405.000, 40% van de programmamix) voorzienbaar leiden tot één van vier uitkomsten: stichtingskosten stijgen en het project rolt uit het betaalbare segment, woningen worden kleiner of soberder, de	De gemeente herkent dat de combinatie van duurzaamheidseisen, netbewust ontwikkelen en — in Giethoorn en de Kleine kernen Zuid — een gebiedsspecifieke toeslag voor bouwen op slappe veengrond een reëel effect kan hebben op de financiële haalbaarheid van het betaalbare segment. Het VHP benoemt op hoofdlijnen dat duurzaamheid, netbewust ontwikkelen en klimaat al vanaf het begin worden meegenomen in planstudies, juist om deze kosten vroeg in de businesscase te kunnen meenemen en planvertraging achteraf te voorkomen, en

	programmamix verschuift in de praktijk richting middelduur en duur, of de gemeente/het Rijk verleent een niet-zichtbare subsidie. In Giethoorn en de Kleine kernen Zuid komt hier een gebiedstoeslag voor bouwen op veengrond (heien/palenboren, ophogen maaiveld, waterhuishouding) bovenop. Het VHP benoemt deze kostenstapeling nergens, wat volgens indiener strijdig is met art. 3:46 Awb. Indiener verzoekt om: (8) een kostenraming per woningtype, uitgesplitst naar segment en naar Giethoorn/Kleine kernen Zuid versus overige kernen; (9) een expliciete keuze over wie de meerkosten draagt; en (10) een gebiedsgerichte instrumentenmix (grondprijs, corporatiebijdrage, actieve uitgifte, Volkshuisvestingsfonds) voor Giethoorn en de Kleine kernen Zuid.	dat gezocht wordt naar een werkwijze om kwaliteit en tempo in balans te houden. Het vasthouden aan de 30/40/30-mix en de betaalbaarheidsgrens van €405.000 (VHP pagina's 41 en 52 e.v.) blijft als ambitie staan. Een volledige kostenraming per woningtype, uitgesplitst naar kern en segment, en een vooraf bindende verdeling van meerkosten, zijn echter een onderzoeksopgave die de aard van programma overstijgt: de kosten verschillen sterk per locatie, bodemgesteldheid, ontwikkelaar en het op dat moment beschikbare instrumentarium (subsidies, Volkshuisvestingsfonds, grondprijzenbrief), en moment van ontwikkeling en kunnen daarom niet op programmaniveau voor alle kernen tegelijk worden vastgelegd zonder vooruit te lopen op de uitwerking per locatie en project.
11.4	**Samenhang met andere programma's en kaders** Indiener constateert dat het VHP parallel loopt met de Omgevingsvisie, het Warmteprogramma 2026-2036, de Stadsvisies Steenwijk, Blokzijl en Vollenhove, en het netcongestiedossier, en dat onderlinge afhankelijkheden — met name rond bodem en water in Giethoorn/Dwarsgracht (Natura 2000-gebied De Wieden), de relatie tussen hybride warmtepompen en netaansluitingen, en de verdeling van schaarse netcapaciteit tussen de kleine kernen en de bovenregionale ambitie rond station Steenwijk — niet zijn uitgewerkt. Indiener verzoekt om een afzonderlijke paragraaf "Samenhang en afhankelijkheden" waarin: (11) de koppeling met deze programma's wordt gemaakt, inclusief de wederzijdse afhankelijkheden; (12) per Omgevingsvisie-uitgangspunt (bodem en water, klimaatadaptief, natuurinclusief) kwantitatief en per kern wordt aangegeven hoe het VHP daaraan voldoet; en (13) de volgorde van besluitvorming en het	Het VHP is een programma onder de Omgevingsvisie. De stadsvisies voor Steenwijk, Blokzijl en Vollenhove zijn onderleggers van de Omgevingsvisie. Het Warmteprogramma is net als het VHP een programma onder de Omgevingsvisie. Ze zijn dus met elkaar verbonden. In hoofdstuk 1 van VHP staat de context van het VHP beschreven. Een volledige uitwerking per kern is echter een onderzoeksopgave die de aard van programma overstijgt: uitgangspunten per locatie en het moment van ontwikkelen verschillen sterk en kunnen daarom niet op programmaniveau voor alle kernen tegelijk worden vastgelegd zonder vooruit te lopen op de uitwerking per locatie en project. Uitwerking van een locatie volgt een afzonderlijk ruimtelijk proces. In dat proces worden de effecten op leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, verkeer, parkeren en groen onderzocht en afgewogen.

	coördinatiemechanisme tussen de programma's wordt benoemd.	
11.5	**Doelgroepenverordening, actieve grondpolitiek en meetbare doelstelling deeltijdbewoning voor Dwarsgracht en omgeving** Indiener onderschrijft de oproep van indiener 8 om extra zoeklocaties in Giethoorn te onderzoeken, maar stelt dat dit zonder regulering van de vraagzijde onvoldoende is. Voor de Kleine kernen Zuid, waaronder Dwarsgracht, bevat het VHP nu slechts de zin "bouwen op een schaal die past bij de kern", terwijl de toeristische druk in Dwarsgracht volgens indiener vergelijkbaar is met die in Giethoorn-centrum. Indiener verzoekt om: een doelgroepenverordening of voorrangsregeling voor jongeren of starters met economische of sociale binding aan de kern; een actieve grondpolitiek bij vrijkomende kavels in kleine kernen, zodat de gemeente kan sturen op de eindgebruiker in plaats van de hoogste bieder; en een meetbare doelstelling voor het terugdringen van deeltijdbewoning, onderbouwd met BAG- en BRP-cijfers.	De gemeente neemt kennis van de samenhang die indiener legt tussen de zienswijze van indiener 8 en deze zienswijze. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de gemeente Steenwijkerland de komende jaren situationeel grondbeleid voert zodat de gemeente de vrijheid heeft om per situatie het grondbeleid (actief dan wel faciliterend) toe te passen dat het meest geschikt is voor de beoogde situatie rekening houden met o.a. volkshuisvestings- en/of economische redenen. Bij de uitgifte van kavels is het van belang dat onze afspraken met marktpartijen en woningcorporaties niet in strijd zijn met Europese regelgeving of het gelijkheidsbeginsel (we mogen de Huisvestingswet niet privaatrechtelijk omzeilen). Onze huidige mogelijkheden zijn bijvoorbeeld: - Afspraken met projectontwikkelaars: Bij nieuwbouwprojecten maken wij afspraken over de verkoop- of verhuurprocedure bijvoorbeeld door eerst lokaal te adverteren. - Samen met de woningcorporaties kijken we binnen de jaarlijkse prestatieafspraken welke ruimte voor maatwerk voor lokale inwoners en specifieke doelgroepen er is zonder dat we de regelgeving doorkruisen. - Bij het verkopen of in erfpacht uitgeven van woningbouwkavels kunnen we in specifieke gevallen uitgiftecriteria hanteren die lokaal voordeel bieden (zoals bij CPO-projecten) - Bestaande instrumenten als zelfbewoningsverplichting en verbod op doorverkoop wordt door

		de gemeente reeds toegepast waar zij grondeigenaar is. Zie ook reactie bij 11.1.

Conclusie
De zienswijze van indiener 11 leidt **wel** tot aanpassing van het Volkshuisvestingsprogramma. Het programma wordt aangevuld met een onderzoeksactie of we instrumenten doelmatig en handhaafbaar kunnen worden toepassen en een geactualiseerde en aangescherpte passage over netcongestie op basis van de Informatienota 2026_B&W_00345 van 12 mei 2026.

Indiener 12

12.	INDIENER 12	
12.1	**Zorgen over locatiekeuze en passendheid bij de woonvisie** Indiener maakt bezwaar tegen mogelijke woningbouw op de agrarische gronden tegenover de Olde Meinenbos. Het open, landelijke karakter, het vrije uitzicht en de afwezigheid van bouwplannen aan de overzijde waren belangrijke redenen om daar te wonen. Indiener begrijpt uit de woonvisie "Kleine Kernen Noordoost" voorziet circa 55 woningen voor Willemsoord en richt zich op starters, jonge huishoudens en senioren. Indiener vraagt of woningbouw op deze agrarische grond noodzakelijk is, of alternatieven (inbreiding, transformatie, hergebruik agrarische bebouwing) eerst zijn onderzocht en of de locatie past bij de uitgangspunten van de woonvisie.	In de Omgevingsvisie is deze locatie als zoeklocatie opgenomen. Het VHP is een programma onder de Omgevingsvisie en heeft de daarin genoemde (zoek)locaties voor woningbouw overgenomen. Een zoeklocatie is een plek waar de gemeente mogelijk kansen ziet voor toekomstige woningbouw. De opname als zoeklocatie is geen ruimtelijk besluit. Voor deze locatie is op dit moment geen concreet plan of ontwerp in behandeling. Bij toekomstige planvorming wordt altijd gekeken naar een zorgvuldige ruimtelijke inpassing, maar het behoud van uitzicht geldt niet als juridisch beschermd belang. De gewenste woningtypes uit het Volkshuisvestingsprogramma (betaalbare koop, compacte kavels, levensloopbestendige woningen) blijven uitgangspunt.
12.2	**Ruimtelijke en leefbaarheidszorgen** Indiener noemt mogelijke negatieve effecten: aantasting van het open en landelijke karakter, verlies van uitzicht en ruimtelijke kwaliteit, vermindering van privacy, toename van verkeersbewegingen, extra belasting van infrastructuur en een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van direct omwonenden.	Eventuele toekomstige uitwerking van deze locatie voor woninbouw wordt beoordeeld binnen de daarvoor geldende procedures en kaders. In die procedure worden landschappelijke inpassing en andere belangen zorgvuldig afgewogen. Ook inspraak en participatie zijn onderdeel van de procedure. Zie ook antwoord bij 12.1.

12.3	**Procedurele wensen en recht op inspraak / bezwaar** Indiener verzoekt om een zorgvuldige motivering waarom juist deze locatie in beeld is, inzicht in onderzochte alternatieven en tijdige betrokkenheid van bewoners. Indiener behoudt zich het recht voor om in een formele procedure een nadere zienswijze en eventuele bezwaren in te dienen.	Het VHP verandert niets aan de bestaande bezwaar- en inspraakmogelijkheden. Indien in de toekomst dit uitgewerkt wordt in een wijziging omgevingsplan, worden omwonenden betrokken volgens de gebruikelijke participatie- en besluitvormings-procedures. Bij participatie kunnen omwonenden vroegtijdig hun (aandachts)punten inbrengen.

Conclusie
De zienswijze van indiener 12 leidt **niet** tot wijziging van het Volkshuisvestingsprogramma. De aangeduide plekken zijn zoeklocaties en geen ruimtelijke besluiten.

Indiener 13

13.	INDIENER 13	
13.1	**Locatie, achtergrond en vraag naar noodzaak** Indiener heeft destijds bewust gekozen voor de woonlocatie vanwege het open, landelijke karakter en het vrije uitzicht over de tegenoverliggende agrarische gronden. Bij de bouw gaf de gemeente volgens indiener aan dat die percelen niet voor woningbouw bestemd waren. Nu wordt overwogen die gronden als zoeklocatie voor woningbouw op te nemen. Indiener betwijfelt of dit noodzakelijk is voor de woningbehoefte van Willemsoord en vraagt waarom eerst niet wordt ingezet op inbreiding, transformatie of hergebruik van agrarische bebouwing.	In de Omgevingsvisie is deze locatie als zoeklocatie opgenomen. Het VHP is een programma onder de Omgevingsvisie en heeft de daarin genoemde (zoek)locaties voor woningbouw overgenomen. Een zoeklocatie is een plek waar de gemeente mogelijk kansen ziet voor toekomstige woningbouw; de opname als zoeklocatie is geen ruimtelijk besluit. Toen indiener de woning kocht waren er nog geen plannen voor deze locatie, en ook nu is er geen concreet plan of ontwerp in behandeling. Bij toekomstige planvorming wordt altijd gekeken naar een zorgvuldige ruimtelijke inpassing, maar het behoud van uitzicht geldt niet als juridisch beschermd belang.
13.2	**Concrete alternatieve locaties en belangen** Indiener noemt twee concrete inbreidingslocaties (kadastraal nr. 1886 achter het Multifunctioneel Centrum en nr. 1035 aan de Paasloregel) die binnen of direct aansluitend op de bestaande bebouwde structuur liggen en volgens hen betere kansen bieden voor betaalbare en levensloopbestendige woningen. Indiener vraagt de gemeente objectief te	We danken indiener voor het meedenken in mogelijke locaties voor woningbouw. De gemeente maakt een brede en transparante afweging van locaties: bij verkenning worden ruimtelijke mogelijkheden, doelgroepen, kosten en uitvoerbaarheid onderzocht.

	onderzoeken of deze locaties geschikter zijn. Daarnaast uit indiener zorgen over mogelijke belangenverstrengeling binnen Dorpsbelang Willemsoord en verzoekt indiener om een onafhankelijke en transparante analyse van woningbehoefte en locatiekeuze.	
13.3	**Bijdrage aan woningbehoefte en prijssegment** Indiener verwacht dat ontwikkeling van Olde Meinenbos leidt tot een beperkt aantal dure vrijstaande woningen (verkoopprijs circa €650.000+), wat weinig bijdraagt aan de regionale behoefte aan betaalbare starters- en seniorenwoningen. Indiener verzoekt om prioriteit te geven aan betaalbare en levensloopbestendige woningen.	De gewenste woningtypes uit het Volkshuisvestingsprogramma (betaalbare koop, compacte kavels, levensloopbestendige woningen) blijven uitgangspunt.
13.4	**Ruimtelijke effecten en procedurele verzoeken** Indiener noemt ruimtelijke effecten (aantasting open karakter, verlies uitzicht, privacy, meer verkeer, druk op infrastructuur) en vraagt om zorgvuldige motivering, betrokkenheid van bewoners en de mogelijkheid tot formele zienswijze/bezwaar.	Het VHP verandert niets aan de bestaande bezwaar- en inspraakmogelijkheden. Indien dit in de toekomst uitgewerkt wordt in een omgevingsplan, worden omwonenden betrokken volgens de gebruikelijke participatie- en besluitvormingsprocedures. Bij participatie kunnen omwonenden vroegtijdig hun (aandachts)punten inbrengen. zie ook beantwoording onder 13.1

Conclusie
De zienswijze van indiener 13 leidt **niet** tot wijziging van het Volkshuisvestingsprogramma. Het agrarische gebied aan de Olde Meinenbos is als zoeklocatie aangeduid en is nog geen besluit tot bouwen.

Indiener 14

14.	INDIENER 14	
14.1	**Aantasting van karakter en cultuurhistorie** Indiener stelt dat de agrarische strook onderdeel is van de Koloniën van Weldadigheid en dat bebouwing het cultuurhistorische en dorpse karakter van Willemsoord aantast. Indiener wijst erop dat de strook zichtbaar onderdeel is van de historische verkaveling en dat bebouwing herkenbaarheid en openheid vermindert.	In de Omgevingsvisie is opgenomen dat cultuurhistorische waarden zo veel mogelijk behouden blijven. De Omgevingsvisie is een van de kaders van het VHP. Cultuurhistorische waarden maken onderdeel uit van de verkenning/uitwerking van de locatie. Bij uitwerking wordt onderzocht of kwaliteiten behouden of versterkt kunnen worden.

	Indiener verzoekt deze kwaliteiten expliciet te beschermen in het VHP.	In de Omgevingsvisie is deze strook aangeduid als “mogelijk cultuurhistorisch waardevol” een inventarisatie en waardering en vervolgens bescherming volgt in het kader van de cultuurhistorische waardenkaart en in het omgevingsplan.
14.2	**Verlies van zichtlijnen en landschappelijke beleving** Indiener benadrukt dat zichtlijnen vanaf Olde Meinenbos naar het achterliggende landschap essentieel zijn voor de ruimtelijke beleving en dat bebouwing deze zichtlijnen blokkeert.	Een zoeklocatie betekent dat het een plek is waar de gemeente mogelijk kansen ziet voor toekomstige woningbouw. Bij toekomstige planvorming wordt altijd gekeken naar een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Zichtlijnen en landschappelijke kwaliteit zijn hier onderdelen van.
14.3	**Verschuiving dorpsrand en overgang naar buitengebied** Indiener stelt dat de locatie nu een natuurlijke overgang vormt tussen dorp en buitengebied en dat bebouwing de dorpsrand verder het landschap in zou verschuiven.	Cultuurhistorische waarden maken onderdeel uit van de verkenning/uitwerking van de locatie. Bij uitwerking wordt onderzocht of kwaliteiten behouden of versterkt kunnen worden
14.4	**Precedentwerking voor verdere uitbreiding** Indiener vreest dat bebouwing van deze strook precedentwerking veroorzaakt en leidt tot stapsgewijze uitbreiding van de bebouwde kom.	Willemsoord maakt onderdeel uit van de kleine kernen Noordoost. In het woningmarktonderzoek is de behoefte onderzocht. De huidige bouw- en zoeklocaties voorzien gedeeltelijk in deze behoefte. De in het VHP genoemde zoeklocaties zijn op dit moment de locaties die, in toekomst, nader onderzocht worden. Daarnaast kan via (toekomstige) inbreiding/transformatie (mogelijk) ook voorzien worden in (een deel van) de behoefte.
14.5	**Gevolgen voor woon- en leefkwaliteit** Indiener noemt verlies van openheid, vermindering van privacy, toename van verkeer, extra geluid en licht en een meer stedelijk karakter als negatieve gevolgen.	De locatie is benoemd als zoeklocatie, of deze ontwikkeld wordt, is nog niet te zeggen. Omdat nog niet bekend is of en zo ja, hoe deze locatie ontwikkeld wordt, kan ook niet gereageerd worden op mogelijk effecten van deze mogelijke ontwikkeling. Bij een mogelijke ontwikkeling wordt gekeken naar een evenwichtige toedeling van functies zoals wonen,

		werken, recreëren en natuur binnen een gebied, zodat conflicten worden voorkomen en een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving ontstaat. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het opnemen van regels in het omgevingsplan die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat activiteiten op locaties onderling afgewogen worden, rekening houdend met schaarse ruimte en diverse belangen.
14.6	**Waardevermindering van woningen** Indiener verwacht dat bebouwing de waarde van bestaande woningen vermindert door verlies van uitzicht en kwaliteit van de directe leefomgeving.	De locatie is benoemd als zoeklocatie, of deze ontwikkeld wordt, is nog niet te zeggen. Als door een ontwikkeling nadeelcompensatie ontstaat kan indiener mogelijk een schadevergoeding krijgen. Dit kan als indiener onevenredig wordt getroffen door rechtmatig overheidshandelen, zoals een nadelige wijziging in het omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning. En is dus ook dan pas aan de orde er zal in het kader van die wijziging/vergunning ook altijd participatie plaatsvinden.
14.7	**Eerst inbreiding en herontwikkeling inzetten** Indiener verzoekt dat eerst alle inbreidings-, transformatie- en hergebruikmogelijkheden binnen de kern worden benut voordat open landbouwgrond wordt aangewend.	De gemeente maakt een brede en transparante afweging van locaties: bij verkenning worden ruimtelijke mogelijkheden, doelgroepen, kosten en uitvoerbaarheid onderzocht.
14.8	**Geschiktheid locatie voor doelgroepen en prijssegment** Indiener stelt dat de locatie vooral ruimte biedt voor ruime, dure kavels (weinig bijdrage aan betaalbare starters- en seniorenwoningen) en vraagt prioriteit voor betaalbare en levensloopbestendige woningen	De gewenste woningtypes uit het Volkshuisvestingsprogramma (betaalbare koop, compacte kavels, levensloopbestendige woningen) blijven uitgangspunt.

Conclusie
De zienswijze van indiener 14 leidt **niet** tot wijziging van het Volkshuisvestingsprogramma. De agrarische strook is in het VHP een zoeklocatie en geen besluit tot bouwen.

Indiener 15

15.	INDIENER 15	
15.1	**Aandacht voor behoud open ruimte en cultuurhistorie** Indiener verzoekt de agrarische gronden tegenover Olde Meinenbos niet als potentiële woningbouwlocatie aan te merken. De agrarische strook maakt deel uit van de cultuurhistorische structuur van Willemsoord (Koloniën van Weldadigheid). De openheid, zichtlijnen naar het omliggende landschap en de duidelijke overgang tussen dorp en buitengebied dragen volgens indiener in belangrijke mate bij aan het karakter en de leefbaarheid van de woonomgeving. Bebouwing zou deze kwaliteiten aantasten.	In de Omgevingsvisie is opgenomen dat cultuurhistorische waarden zo veel mogelijk behouden moeten blijven. De Omgevingsvisie is een van de kaders van het VHP. Cultuurhistorische waarden maken onderdeel uit van de verkenning/uitwerking van de locatie. Bij uitwerking van een locatie wordt onderzocht of kwaliteiten behouden of versterkt kunnen worden. In de Omgevingsvisie is deze strook aangeduid als "mogelijk cultuurhistorisch waardevol" een inventarisatie en waardering en vervolgens mogelijk bescherming volgt in het kader van de cultuurhistorische waardenkaart en in het omgevingsplan.
15.2	**Overgang dorpsrand en risico op verstedelijking** Indiener stelt dat de strook nu een natuurlijke overgang vormt tussen dorp en buitengebied; bebouwing verschuift de dorpsrand en kan precedentwerking veroorzaken voor verdere uitbreiding.	Willemsoord maakt onderdeel uit van de kleine kernen Noordoost. In het woningmarktonderzoek is de behoefte onderzocht. De huidige bouw- en zoeklocaties voorzien gedeeltelijk in deze behoefte. De in het VHP genoemde zoeklocaties zijn op dit moment de locaties die, in toekomst, nader onderzocht worden. Het is nog geen toestemming voor woningbouw Daarnaast kan via (toekomstige) inbreiding/transformatie (mogelijk) ook voorzien worden in (een deel van) de behoefte.
15.3	**Gevolgen voor woon- en leefklimaat** Indiener vreest verlies van openheid en privacy, toename van verkeer, geluidsoverlast, meer verlichting en een meer stedelijk karakter, met negatieve gevolgen voor leefkwaliteit.	De locatie is benoemd als zoeklocatie, of deze ontwikkeld wordt, is nog niet te zeggen. Omdat nog niet bekend is of en zo ja, hoe deze locatie ontwikkeld wordt, is ook niet bekend wat mogelijke effecten hiervan zijn.
15.4	**Prioriteit voor inbreiding en herontwikkeling** Indiener verzoekt eerst maximaal in te zetten op inbreiding, transformatie en herontwikkeling van reeds aangewezen locaties voordat open agrarische gronden worden benut.	De gemeente maakt een brede en transparante afweging van locaties: bij een verkenning worden ruimtelijke mogelijkheden, doelgroepen, kosten en uitvoerbaarheid onderzocht.

Conclusie

De zienswijze van indiener 15 leidt **niet** tot wijziging van het Volkshuisvestingsprogramma. De agrarische strook is in het VHP een zoeklocatie en geen besluit tot bouwen.

Indiener 16

16.	INDIENER 16	
16.1	**De Steenwijker Kamp als ontwikkellocatie – landschappelijke, cultuurhistorische en hydrologische waarden** Indiener acht de opname van De Steenwijker Kamp als ontwikkellocatie voor woningbouw onbegrijpelijk en stelt dat zesentwintig jaar lang door burgers en organisaties is gewezen op de bijzondere waarden van dit landschap. De grondaankoop door de toenmalige gemeente Steenwijk in 2000 was volgens indiener in strijd met het destijds geldende beleid om de groene zone tussen Steenwijk en Zuidveen onbebouwd te houden; die aankoop wordt nu ten onrechte gebruikt als argument voor woningbouw.	Wij begrijpen de zorgen die indiener uitspreekt over de mogelijke aantasting van De Kamp en de weerstand tegen woningbouw in dit gebied. De waarden van De Steenwijker Kamp zijn ons bekend en worden in de vastgestelde Omgevingsvisie Steenwijkerland (2025) erkend. In die visie is na een uitgebreid participatietraject – waaronder een zienswijzentraject — waarbij gelijkluidende bezwaren zijn ingebracht, geconcludeerd dat De Kamp desondanks als mogelijke zoeklocatie voor woningbouw wordt gehandhaafd. Die keuze berust op de hoge en droge ligging, de nabijheid van de binnenstad en voorzieningen, de aansluiting op de bestaande infrastructuur en het gemeentelijk grondeigendom. Het Volkshuisvestingsprogramma (VHP), is een programma onder de Omgevingsvisie en neemt de door de raad in de Omgevingsvisie vastgestelde locaties over.
16.2	**Rekensom woningaantallen: bovenregionale behoefte en aandeel De Kamp** Indiener stelt dat de op De Kamp voorziene woningen minder dan een achtste deel uitmaken van de totale bouwopgave tot 2040. En daarnaast dat als voor de bovenregionale behoefte wordt uitgegaan van ruim 1.000 in plaats van 1.500 woningen, bebouwing van De Kamp niet nodig is. De voor De Kamp voorziene woningen vormen minder dan een achtste van de totale bouwopgave van 1.735 + 1.000 tot 1.500 woningen tot 2040. Indiener pleit er tevens voor om bij eventuele toekomstige ruimtebehoefte actief en creatief naar betere alternatieven te zoeken zodat De Kamp volledig behouden blijft. Indiener verzoekt De Kamp te behouden voor toekomstige generaties en verwijst	In het coalitieakkoord staat dat in eerste instantie gestart wordt in Tuk met woningbouw. En tegelijkertijd wordt de herontwikkeling van de RSG- en Eekeringelocatie voorbereid. De keuze voor mogelijke woningbouw op De Kamp is voortgekomen uit het afwegingskader en de Stadsvisie Steenwijk, die als bouwstenen dienden voor de Omgevingsvisie. De Kamp is van historische, geologische, archeologische en ecologische betekenis. Met inachtneming van deze kwaliteiten en waarden zetten we in op een ontwikkeling tot woningbouw, waarbij landschappelijke inpassing onderdeel is van de ruimtelijke afweging. Bovendien wordt bij nieuwe ontwikkelingen gestreefd naar versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De Omgevingsvisie stelt dat uitbreiding nabij

	voor een overzicht van de waarden naar eerder ingediende reacties, zienswijzen en bezwaren.	bestaande kernen wenselijk is om versnippering van het landschap te voorkomen en voorzieningen efficiënt te benutten. De Kamp ligt strategisch ten opzichte van Steenwijk en sluit aan bij bestaande infrastructuur, waardoor het een logische plek is voor verantwoorde ontwikkeling. De monitoring van de woningbehoefte, zoals indiener bepleit, is geborgd via de periodieke voortgangsrapportages zoals opgenomen in het VHP.
16.3	**Verzoek tot behoud van De Kamp voor toekomstige generaties** Steenwijkerland is een gemeente met een sterke relatie tussen mens, natuur en landschap. Waardevolle landschappen vertellen de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Indiener verzoekt de gemeente ook oog te hebben voor de bijzondere ontstaansgeschiedenis van De Steenwijker Kamp en dit landschap in zijn volle lengte te bewaren voor toekomstige generaties.	Wij delen de waardering voor de landschappelijke, aardkundige en cultuurhistorische bijzonderheden van De Steenwijker Kamp. Die kwaliteiten zijn ook expliciet opgenomen en erkend in de vastgestelde Omgevingsvisie. De keuze om De Kamp desondanks als zoeklocatie te handhaven is gemotiveerd bij de beantwoording van punt 16.1 en 16.2. Met inachtneming van de kwaliteiten en waarden van de Kamp zetten we in op een ontwikkeling tot woningbouw, waarbij landschappelijke inpassing onderdeel is van de ruimtelijke afweging De definitieve besluitvorming over het al dan niet bebouwen vindt niet in het VHP maar in bij het opstellen van het omgevingsplan plaats.

Conclusie
De zienswijze van indiener 16 leidt **niet** tot wijziging van het Volkshuisvestingsprogramma. De opname van De Steenwijker Kamp als zoeklocatie vloeit voort uit de vastgestelde Omgevingsvisie. Het VHP introduceert geen nieuwe locatieafweging. De monitoring van de woningbehoefte is geborgd via de periodieke voortgangsrapportages.

Indiener 17

17.	INDIENER 17	
17.1	**Zorgen over inzicht in gevolgen voor leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit** Indiener geeft aan dat het ontwerp VHP onvoldoende inzichtelijk maakt welke gevolgen woningbouw aan Olde Meinenbos heeft voor omwonenden en voor de ruimtelijke kwaliteit van de directe woonomgeving.	In de Omgevingsvisie is deze locatie als zoeklocatie opgenomen. Het VHP is een programma onder de Omgevingsvisie en heeft de daarin genoemde (zoek)locaties voor woningbouw overgenomen. Eventuele uitwerking van een zoeklocatie volgt een afzonderlijk ruimtelijk proces. In dat proces worden de effecten op

		leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, verkeer, parkeren, groen en licht onderzocht en afgewogen.
17.2	**Verzoeken om aandacht voor verkeer, parkeren, verlies groen en karakterverandering** Indiener vraagt expliciet aandacht voor toename verkeersbewegingen, parkeerdruk, verlies van groen en verandering van het karakter van de woonomgeving en verzoekt deze aspecten zorgvuldig mee te wegen in vervolgprocedures.	Bij uitwerking van zoeklocaties maakt de gemeente een integrale afweging waarin verkeers- en parkeereffecten, ecologie, groen, en ruimtelijke inpassing onderdeel zijn. Waar nodig worden maatregelen voorgesteld (ontsluiting, parkeervoorzieningen, groencompensatie, schaalbeperking) of wordt een locatie niet verder uitgewerkt als negatieve effecten niet acceptabel zijn.
17.3	**Vraag naar onderzochte alternatieven en selectiecriteria** Indiener vraagt welke alternatieve locaties binnen Willemsoord zijn onderzocht en op basis van welke criteria locaties worden geselecteerd; indiener verzoekt om transparantie over die afwegingen.	In de Omgevingsvisie is deze locatie als zoeklocatie opgenomen, net als een andere locatie in Willemsoord. Het VHP is een programma onder de Omgevingsvisie en heeft de daarin genoemde (zoek)locaties voor woningbouw overgenomen. Onze richting voor de toekomst bij nieuwe woningbouwlocaties is inzet op inbreiding. En daarnaast zijn er, om de toekomstige woningbouwopgave te kunnen realiseren en ten behoeve van de leefbaarheid van de kernen, ook uitleglocaties nodig.
17.5	**Procedurele waarborgen en participatie** Indiener verzoekt dat de zienswijze wordt betrokken bij besluitvorming en dat de zienswijze wordt betrokken bij verdere uitwerking van woningbouwplannen binnen Willemsoord. Omwonenden worden geïnformeerd en betrokken bij vervolgstappen.	Ons uitgangspunt bij gemeentelijke initiatieven is dat we inzetten op (inwoners)participatie. Zo ook bij het uitwerken van de zoeklocatie. We willen daar samen met de omgeving invulling aan geven. Inspraak en participatie zijn onderdeel van de procedure voor het omgevingsplan. Participatie betekent niet dat alle inbreng altijd één-op-één kan worden overgenomen. Participatie zorgt ervoor dat zorgen, voorkeuren en aandachtspunten helder op tafel komen en worden meegewogen in het vervolgproces. Voor het omgevingsplan wordt een passend participatieproces ingericht. Daarbij wordt gekeken naar de aard en omvang van het omgevingsplan, zodat de participatie goed aansluit bij de invloed die de ontwikkeling kan hebben op de woon- en leefsituatie in de omgeving.

Conclusie
De zienswijze van indiener 17 leidt **niet** tot wijziging van het Volkshuisvestingsprogramma. De aanduiding van woningbouw aan de Olde Meinenbos in het VHP is een verkenningsaanduiding, geen bouwbesluit. Bij uitwerking volgt een volledige, openbare toetsing op leefbaarheid, verkeer, parkeren, groen en ruimtelijke kwaliteit; mitigerende maatregelen worden onderzocht. Omwonenden worden vroegtijdig betrokken in de bestaande inspraak en bezwaarrechten blijven van kracht.

Indiener 18

18.	INDIENER 18	
18.1	**Verontrusting over opname De Steenwijker Kamp als woningbouwlocatie; pleidooi voor behoud** Indiener is verontrust over het feit dat De Steenwijker Kamp wederom als woningbouwlocatie wordt aangewezen, terwijl bij elke gelegenheid gemotiveerde bezwaren zijn geuit. Indiener dringt aan op: (1) zorgvuldige monitoring van de daadwerkelijke woningbehoefte en bijstelling van aantallen als deze te hoog zijn ingeschat; (2) actief zoeken naar minder traditionele en ruimtebesparende woonvormen; (3) indien groene ruimte toch moet worden opgeofferd, de keuze te laten vallen op gebieden waar de schade aan het landschap beperkt blijft; en (4) het niet opofferen van De Steenwijker Kamp, gezien de unieke landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische, ecologische en hydrologische waarden. Indiener verwijst naar de Reactie op de Stadsvisie 2025 en een artikel in het tijdschrift Geografie als bijlagen, en verwacht dat het nieuwe college van B&W zich verdiept in de waarden van De Kamp alvorens over de plannen te besluiten.	Wij danken indiener voor de zienswijze en de betrokkenheid bij het behoud van De Kamp. Het Volkshuisvestings-programma (VHP), is een programma onder de Omgevingsvisie en neemt de door de raad in de Omgevingsvisie vastgestelde locaties over. Ten aanzien van de vier specifieke punten van de indiener: (1) Monitoring: het VHP voorziet in periodieke voortgangsrapportages met expliciete bijsturingsmogelijkheden op aantallen, conform het verzoek van indiener. (2) Alternatieve woonvormen: het VHP stimuleert nadrukkelijk minder traditionele vormen zoals CPO, transformatie van leegstaand vastgoed en geclusterd wonen. (3) Locatiekeuze: de keuze om De Kamp als zoeklocatie op te nemen is gebaseerd op de Stadsvisie Steenwijk (vastgesteld eind 2025) en de Omgevingsvisie Steenwijkerland (vastgesteld januari 2026). In beide beleidsdocumenten is De Kamp als kansrijke woningbouwlocatie aangewezen op grond van de hoge en droge ligging (passend bij het bodem- en watersturend principe), de nabijheid van de binnenstad en voorzieningen, de aansluiting op bestaande wegen en paden en het feit dat de gemeente een groot deel van de gronden in eigendom heeft. De locatie is overgenomen vanuit de omgevingsvisie en is geen nieuwe afweging in het VHP. (4) Definitief besluit: de bindende besluitvorming over het al dan niet bebouwen van De Kamp vindt niet in het VHP plaats. Hiervoor

		dient een wijziging omgevingsplan opgestart te worden, waarbij alle belangen worden afgewogen en inspraak voor iedereen openstaat.

Conclusie
De zienswijze van indiener 18 leidt **niet** tot wijziging van het Volkshuisvestingsprogramma. De locatiekeuze voor De Steenwijker Kamp als zoeklocatie vloeit voort uit de vastgestelde Omgevingsvisie. De door indiener gevraagde monitoring van de woningbehoefte en inzet op alternatieve woonvormen zijn reeds in het VHP verankerd. De definitieve besluitvorming over bebouwing van De Kamp vindt plaats in het kader van het omgevingsplan.