

Raadsvoorstel

Commissievergadering	: Ruimte
Titel	: Vaststellen wijziging omgevingsplan H21 Woningbouwontwikkeling Haulerveld
Portefeuillehouder/Teamleider	: C.P. van Burgsteden / W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	: Z2025-00006350

Datum collegevergadering

23 juni 2026

Voorgesteld besluit

1. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' en de daarin opgenomen reactie op de ontvangen zienswijze en de ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan Haulerveld als beleidsregel vast te stellen, zodat het onderdeel wordt van de welstandsnota en geldt als toetsingskader voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied;
3. De wijziging van het omgevingsplan H21 Woningbouwontwikkeling Haulerveld gewijzigd vast te stellen.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Bijlagen

1. Collegeadvies principeverzoek Haulerveld
2. Stedenbouwkundig plan
3. Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen
4. Wijziging omgevingsplan H21 Woningbouwontwikkeling Haulerveld (renvooiweergave)
5. Beeldkwaliteitsplan Haulerveld

Inleiding

Op 9 juli 2024 heeft het college in principe ingestemd met het plan Haulerveld (bijlage 1). Dit plan maakt de bouw van 36 grondgebonden woningen mogelijk. Daarnaast komt er één extra woning door de voormalige boerderij aan Kerkstraat 18 te splitsen. Het stedenbouwkundig plan en het plangebied zijn weergegeven in bijlage 2. Het woningbouwprogramma bestaat uit:

- 8 sociale huurwoningen;
- 20 twee-onder-één-kapwoningen (waarvan 6 nultreden);
- 8 vrijstaande woningen (waarvan 4 nultreden).

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden aangepast. Het gebied heeft nu een agrarische functie. Deze functie moet worden veranderd naar de functies wonen, verkeer en groen. Daarmee kunnen de woningen worden gebouwd en kan de openbare ruimte worden ingericht. Voor de herontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan gemaakt (bijlage 5). Hierin staat hoe de gebouwen en de openbare ruimte eruit moeten zien.

Op 17 maart heeft het college ingestemd met de ontwerpwijziging van het omgevingsplan Haulerveld en besloten dit ontwerp zes weken ter inzage te leggen. Over deze terinzagelegging heeft u eerder een

mededeling ontvangen. Het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan lag van 20 maart 2026 tot en met 30 april 2026 ter inzage. In deze periode zijn achttien zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en verwerkt in de zienswijzennota. De zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het plan.

De gemeente heeft één omgevingsplan voor het hele grondgebied. Daarom moet dit omgevingsplan worden aangepast om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De renvooiweergave (bijlage 4) laat zien welke regels worden toegevoegd, gewijzigd of verwijderd om het project planologisch toe te staan.

Nu wordt de raad gevraagd het beeldkwaliteitsplan vast te stellen, het omgevingsplan vast te stellen en in te stemmen met de zienswijzennota. De wijziging van het Omgevingsplan kan ook via de volgende link worden bekeken [Viewer - Decision | Rx.Base](#).

Argumenten

1.1 Er zijn achttien zienswijzen ingediend waarop de reactie moet worden vastgesteld.

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan heeft van 20 maart 2026 tot en met 30 april 2026 ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn achttien zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van zienswijzen (bijlage 3).

De zienswijzen hebben geleid tot één wijziging van het plan: de toevoeging van een aanvullend onderzoek naar de verkeerssituatie. Dit onderzoek is verwerkt in de motivering en als bijlage toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat het plan Haulerveld verkeerskundig aanvaardbaar is en niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersafwikkeling of de verkeersveiligheid in de omgeving.

2.1 De raad is bevoegd om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Voor de herontwikkeling van Haulerveld is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 5). In dit plan staat hoe de gebouwen en de buitenruimte eruit moeten komen te zien. De gemeenteraad is bevoegd om dit plan als beleidsregel vast te stellen. Daarmee wordt het beeldkwaliteitsplan onderdeel van de welstandsnota. Na vaststelling geldt het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Kerkstraat 18 in Haulerwijk valt hier niet onder. Voor dit adres blijft de bestaande Welstandsnota uit 2009 gelden. Omdat het beeldkwaliteitsplan tegelijk met de wijziging van het omgevingsplan aan uw raad wordt aangeboden, wordt u gevraagd dit plan nu vast te stellen.

3.1 Het plan is opgenomen in de woningbouwprogrammering 2022-2030 van de gemeente.

Op 16 december 2025 heeft het college ingestemd met de Woningbouwprogrammering 2022-2030, dit als onderdeel van de Woondeal Fryslan 2022-2030. Provincie Fryslan geeft Friese gemeenten de opdracht om een programmering op te stellen voor woningbouw. Onze gemeente heeft de opdracht om 820 nieuwe woningen te bouwen. De provincie heeft ingestemd met de voorgestelde programmering op 28 januari 2026.

Voorliggend plan is opgenomen in de Woningbouwprogrammering 2022-2030 op Lijst A.

Woningbouwprojecten op deze lijst passen binnen woningbouwdoelstellingen van de gemeente en zijn afgestemd met de provincie. Door in te stemmen met dit besluit kan het plan worden vastgesteld. Dit project draagt bij aan de genoemde doelstelling door de toevoeging van 37 woningen.

3.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal).

Er is een ontwerpwijziging omgevingsplan opgesteld om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een etfal-situatie. Uit de motivering blijkt dat het planvoornemen leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat is gekeken of de functies op een evenwichtige manier aan deze

locatie kunnen worden toegekend. Daarbij is onder meer gekeken naar leefbaarheid, veiligheid, hinder en de ruimtelijke inpassing. Uit deze beoordeling blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

3.3 Onze ketenpartners stemmen in met het plan.

Het plan is ter advisering voorgelegd aan de Provinsje Fryslân, de Brandweer en Wetterskip Fryslân. Uit de advisering en de beoordeling van de motivering blijkt dat ingestemd kan worden met het plan.

3.4 De omgeving is betrokken bij en geïnformeerd over de planvorming.

In de motivering is een paragraaf gewijd aan participatie, dit onder het hoofdstuk maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hieronder samenvattend de inhoud van deze paragraaf:

- Op 3 oktober 2024 is een eerste participatiebijeenkomst georganiseerd, waarvoor alle direct omwonenden, Stichting Zwembad Haulewelle en de pachter van het plangebied zijn uitgenodigd. Het verslag hiervan is opgenomen in bijlage 17 bij de motivering.
- In de periode oktober 2024 tot mei 2025 zijn aanvullende keukentafelgesprekken gevoerd met omwonenden. Daarnaast zijn tussentijds nieuwsbrieven verspreid om belanghebbenden te informeren.
- Op 26 mei 2025 heeft de tweede participatiebijeenkomst plaatsgevonden, waarbij de opgehaalde reacties en de verwerking daarvan zijn toegelicht. Ook de raadsfracties zijn hiervoor uitgenodigd. Het verslag is opgenomen in bijlage 18 bij de motivering.
- Voor overige inwoners en geïnteresseerden is de website <https://haulerveld.nl/> ingericht, die regelmatig is geactualiseerd. Via het contactformulier zijn vragen gesteld over de planontwikkeling en kaveluitgifte.

3.5 Uitkomsten uit de participatie zijn meegenomen in de planontwikkeling.

Tijdens het participatiebijeenkomsten zijn door omwonenden zorgen geuit over verkeer, mogelijke overlast, privacy, woningprijzen, natuurwaarden en het verlies van uitzicht. Op basis hiervan is het ontwerp op meerdere punten aangepast.

- De verkeersdruk wordt verminderd door een tweede ontsluiting via de Kerkstraat.
- De sociale huurwoningen en de parkeerboxen zijn verplaatst naar het midden van het plangebied.
- De achterpaden zijn vervallen.
- Het woningprogramma bij de Opzienersweg is verkleind en verlaagd.
- Een groot deel van de woningen valt in het betaalbare segment.
- Er zijn maatregelen opgenomen om natuurwaarden te behouden en te versterken.
- Er komen groene bufferzones en een haag om privacy en ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

3.6 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

De gemeente en de ontwikkelaar hebben op 11 maart 2026 een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn alle belangrijke afspraken vastgelegd over de ontwikkeling, waaronder de kostenverhaalbijdrage, de planning van de procedure, het bouw- en woonrijp maken en de verantwoordelijkheden van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt alle kosten en risico's van de ontwikkeling. Het ondertekenen van de overeenkomst en het voldoen van de bijdrage waren voorwaarden om het plan ter inzage te leggen. Door in te stemmen met dit voorstel geeft de gemeente uitvoering aan de afspraken en planning die in de overeenkomst zijn vastgelegd.

Kanttekeningen

2.1 Er moet worden gewerkt met een spuitvrije zone buiten het plangebied.

Het college heeft op 1 april 2025 een standpunt ingenomen over de gedragslijn voor spuitzonering. Dit houdt in dat bij nieuwe woningbouwplannen een spuitzone moet worden opgenomen om nieuwe gevoelige functies te beschermen. De voorkeur gaat uit naar een spuitzone binnen het plangebied (inwaartse zonering). Bij dit plan is een inwaartse zonering echter niet haalbaar, omdat het project dan financieel niet uitvoerbaar zou zijn. Er zouden te weinig woningen kunnen worden gerealiseerd.

Daarom is gekozen voor een uitwaartse zonering, waarbij de spuitzone buiten het plangebied ligt. Dit betekent dat in het omgevingsplan in beginsel een verbod op het spuiten wordt opgelegd aan derden. Dit verbod zal gelden vanaf 1 jaar na vaststelling van de wijzigingsprocedure. Omdat deze derden hierdoor in hun gebruiksmogelijkheden kunnen worden beperkt, kunnen zij mogelijk nadeelcompensatie aanvragen als zij schade lijden die niet tot het normale maatschappelijke risico behoort.

Financiële toelichting

Zie argument 3.6.

Sustainable Development Goals (SDG's)

Met de wijziging van het omgevingsplan wijzigt het planologisch gebruik om zo de bouw van 36 woningen toe te staan. Dit zorgt voor een gezonde en groene leefomgeving waarbij ook betaalbare woningen worden gerealiseerd voor het dorp Haulerwijk.



Inwonersparticipatie

In de motivering staat een paragraaf over participatie. Er zijn twee participatiebijeenkomsten gehouden (op 3 oktober 2024 en 26 mei 2025), waarvan de verslagen in de bijlagen zijn opgenomen bij de motivering van het omgevingsplan. In de tussentijd zijn keukentafelgesprekken gevoerd en nieuwsbrieven verstuurd. Ook was er een projectwebsite waar inwoners informatie konden vinden en vragen konden stellen. Tijdens de formele procedure heeft iedereen de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen op de wijziging van het omgevingsplan.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad stelt de wijziging omgevingsplan 'H21 Woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk' vast. Het plan Haulerveld in Haulerwijk maakt de bouw van 36 woningen mogelijk en regelt ook de splitsing van de woning aan de Kerkstraat 18. De wijziging omgevingsplan zal daarna ter inzage worden gelegd voor beroep.

Vervolg

De vaststelling van het omgevingsplan wordt door de gemeente bekendgemaakt via publicatie in het Gemeenteblad. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend ontvangt een exemplaar van het vaststellingsbesluit. Dit gebeurt op basis van de artikelen 3:42, 3:44 lid 2 en 3:45 van de Awb en artikel 6 van de Bekendmakingswet. Daarnaast publiceert de gemeente de tekst ook in het huis-aan-huisblad.

Na uw besluit worden de indieners van de zienswijzen geïnformeerd over de manier waarop hun zienswijze is behandeld. De wijziging van het omgevingsplan treedt vier weken na de bekendmaking in werking. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking beroep instellen.

Planning & communicatie

Evaluatie

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris

, burgemeester.

Extern zaak ID (zaakcode) : Z2025-00006350

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 juni 2026;

gelet op artikelen 2.4, 4.19, 16.30, 16.23 eerste lid, 16.78 van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat:

- van 20 maart 2026 tot en met 30 april 2026 de ontwerp wijziging omgevingsplan 'H21 Woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk' voor iedereen ter inzage heeft gelegen;
- van de terinzagelegging van de ontwerp wijziging omgevingsplan 'H21 Woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk' op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- iedereen in de gelegenheid is gesteld om gedurende de genoemde termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen over de ontwerp wijziging omgevingsplan naar voren te brengen;
- van deze mogelijkheid - binnen de genoemde termijn - gebruik is gemaakt;
- dat in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' wordt ingegaan op de inhoud van de zienswijzen;
- dat in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen;
- dat de inhoud wordt onderschreven en geacht wordt hier te zijn opgenomen;

Besluit

1. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' en de daarin opgenomen reactie op de ontvangen zienswijze en de ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan Haulerveld als beleidsregel vast te stellen, zodat het onderdeel wordt van de welstandsnota en geldt als toetsingskader voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied;
3. De wijziging omgevingsplan H21 Woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk gewijzigd vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering van 15 september 2026.

, griffier.

, voorzitter.