

Advies aan burgemeester en wethouders

Titel : Vaststelling wijziging omgevingsplan H21 Woningbouwontwikkeling Haulerveld
Haulerwijk

Extern zaak ID (zaakcode): Z2025-00006350

Advies van

Ambtenaar : B. Singelsma
Teamleider : W. Buijs
Portefeuillehouder : C.P. van Burgsteden

Medeparafen

Nee

Datum collegevergadering

23 juni 2026

Voorgesteld besluit

De raad voor te stellen:

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 gewijzigd vast te stellen.

Openbaar

Ja, passief via openbaar BenW-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. Het ontwerp lag van 20 maart 2026 tot en met 30 april 2026 ter inzage. In deze periode zijn **negentien** zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en verwerkt in de zienswijzennota.

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 **negentien** 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 **negentien** zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van zienswijzen (bijlage 2).

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 de gemeenteraad wordt aangeboden, wordt de raad gevraagd dit plan nu vast te stellen.

3.1 Het plan leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De ontwikkeling past binnen het beleid van de overheden zoals te lezen is in hoofdstuk 3 van de motivering bij het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 van de motivering wordt ingegaan op de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op basis van artikel 2.4 van de Omgevingswet is de gemeenteraad bevoegd om het omgevingsplan vast te stellen en ook te wijzigen. Uit de motivering blijkt dat het planvoornemen leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.2 De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar

Het college heeft op 10 maart 2026 ingestemd met de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van Haulerveld. De overeenkomst is op 11 maart 2026 door beide partijen ondertekend. Hierin staan afspraken over de kostenverhaalbijdrage, de planning van de procedure, het bouw- en woonrijp maken, de aanleg van openbare voorzieningen en de verantwoordelijkheden van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt alle kosten en risico's van de ontwikkeling. Het ondertekenen van de overeenkomst en het betalen van de bijdrage waren voorwaarden om het plan ter inzage te leggen. Met dit voorstel geeft het college uitvoering aan de afgesproken planning.

Kantttekeningen

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 3.2.

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 bijlage bij de motivering is opgenomen. 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.

Samenvatting voor de Openbare besluitenlijst

Het college stelt de raad voor om het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. De raad besluit hier naar verwachting in september dit jaar over. Het plan Haulerveld in Haulerwijk maakt de bouw van 36 woningen mogelijk en regelt ook de splitsing van de woning aan de Kerkstraat 18.

Vervolg

Het bijgevoegde raadsvoorstel wordt aangeboden aan de raadscommissie. De gemeenteraad neemt naar verwachting op 15 september 2026 een besluit.

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. Dit is niet verplicht, maar helpt om inwoners goed te informeren.

Daarna 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.