

Verslag tweede participatiebijeenkomst Haulerveld

Datum bijeenkomst	26 mei 2025
Locatie	De Koperen Pomp, Haulerwijk.
Aanwezig namens initiatiefnemer Buitenplans Projectontwikkeling	David de Boer, Pieter Gorissen, Louwrens Wemekamp
Genodigden	Direct omwonenden en belangstellenden
Aantal deelnemers	44
Publicatiedatum verslag op haulerveld.nl	11 juni 2025

Aanleiding

Buitenplans Projectontwikkeling BV heeft een plan ontwikkeld voor een 'straatje erbij' op het landbouwperceel ten westen van de Steenpoel, Valckeniersweg en Opzienersweg in Haulerwijk. Na contact met Plaatselijk Belang is op 3 oktober 2024 een omwonendenavond georganiseerd. Vervolgens hebben verdiepende 'keukentafelgesprekken' bij omwonenden plaatsgevonden (tussen oktober 2024 en mei 2025). Met sommige omwonenden is meerdere keren gesproken. Met anderen is contact geweest via de telefoon of email. Tussentijds zijn er nieuwsbrieven verstuurd (in november, februari en april). Ook is de website www.haulerveld.nl met enige regelmaat geüpdatet. Op deze omwonendenavond van 26 mei 2025 wordt gepresenteerd welke (inhoudelijke) opmerkingen tijdens de participatie zijn opgehaald en wat daarmee gedaan is.

Welkom

Louwrens Wemekamp (zelfstandig communicatieadviseur en gespreksleider) heet de aanwezigen welkom namens Buitenplans. Aangegeven wordt dat deze avond bedoeld is om terug te koppelen wat er met de opmerkingen van omwonenden tijdens de participatie gedaan is. Aanwezigen worden uitgenodigd om daarop te reageren. Louwrens geeft aan dat geprobeerd is om zoveel mogelijk aan individuele wensen tegemoet te komen. Sommige omwonenden hebben aangegeven *an sich* tegen het plan te zijn. Hier is begrip voor. Wel wordt de uitnodiging gedaan om met elkaar in gesprek te blijven. Ook na deze avond zijn keukentafelgesprekken mogelijk en kunnen omwonenden hun individuele wensen kenbaar maken.

Namens Buitenplans waren aanwezig: David de Boer (architect & ontwikkelaar) en Pieter Gorissen (planoloog & ontwikkelaar). De gemeente was aanwezig als toehoorder en werd vertegenwoordigd door wethouder Jelke Nijboer (Wethouder Wonen, Onderwijs en Sport) en ambtenaren van de Taskforce Wonen.

Presentatie aangepast plan Haulerveld

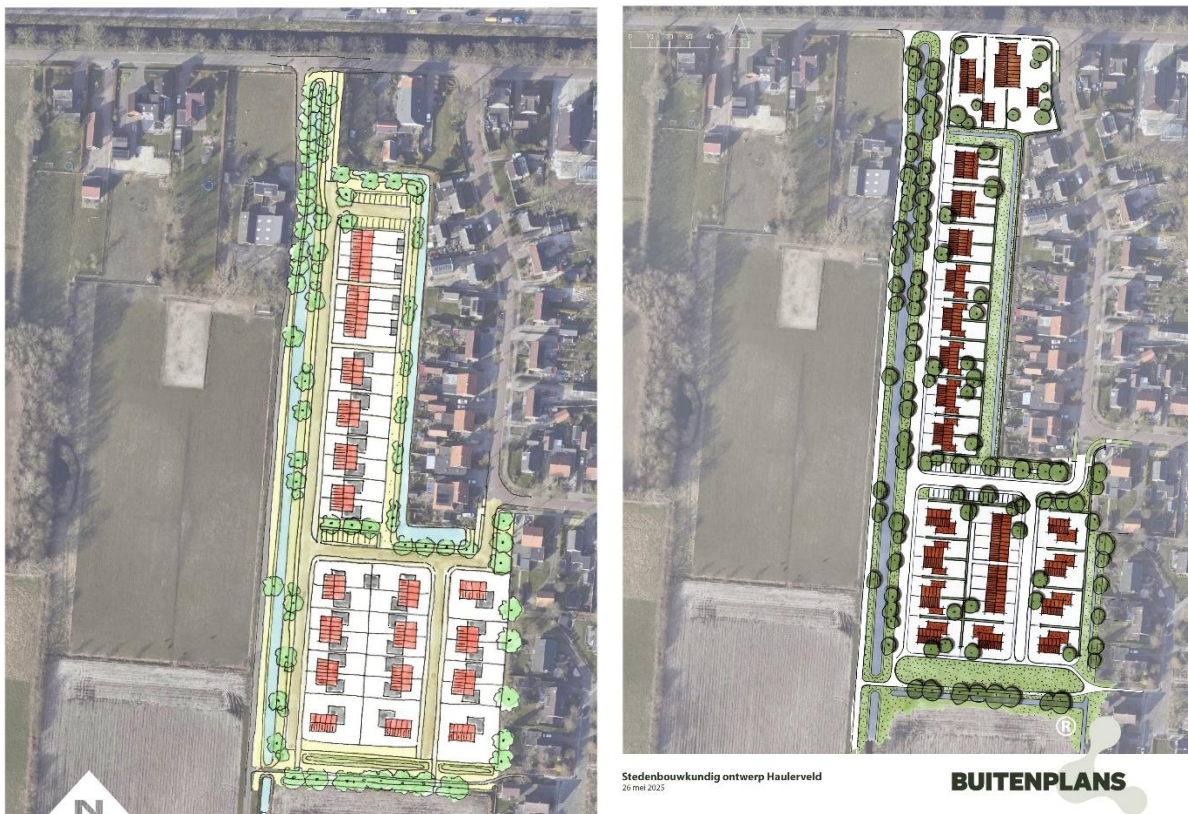
David de Boer laat het stedenbouwkundig ontwerp zien dat tijdens de eerste omwonendenavond gepresenteerd is, en vertelt welke opmerkingen daarover gemaakt zijn. De voornaamste bezwaren/zorgen hadden betrekking op:

- meer verkeer Steenpoel en Valckeniersweg;
- mogelijke overlast van bewoners huurwoningen;
- mogelijke overlast van hangjeugd t.p.v. parkeerkofter;
- mogelijke overlast a.g.v. aanleg achterpaden;
- aantal, hoogte en doelgroep van de woningen achter Opzienersweg;
- te dure woningen (niet betaalbaar voor Haulerwijkers).

Aan de hand van het aangepaste stedenbouwkundig ontwerp en dwarsdoorsneden, wordt door David toegelicht wat er met de bezwaren/zorgen van omwonenden gedaan is. Een van de

belangrijkste aanpassingen is het realiseren van een tweede ontsluiting aan de Kerkstraat. Hiervoor is het perceel Kerkstraat 18 Haulerwijk aangekocht. Een deel van dit perceel wordt benut om een volwaardige ontsluiting aan te leggen. Hierdoor zal de verkeerstoename op de Valckeniersweg en Steenpoel sterk verminderen. Andere aanpassingen van het plan zijn:

- Verplaatsing parkeercoffer naar centrale plek;
- Verplaatsing sociale huurwoningen naar centrale plek;
- Verwijderen van achterpaden bij Steenpoel;
- Verlengen van achtertuinten langs Steenpoel met circa 3 m;
- Minder woningen achter Opzienersweg;
- Geen gezinswoningen maar lage seniorenwoningen achter Opzienersweg;
- Extra groene buffer (circa 5 m) achter Opzienersweg;
- Toevoeging levensloop bestendige woningen;
- Minder middensegment en meer betaalbare woningen (twee derde);
- Individueel maatwerk bij diverse percelen.



Eerste concept versus aangepast stedenbouwkundig ontwerp

Achter de Opzienersweg ligt een strook grond van circa 3,5 m die in eigendom van de gemeente is. David geeft aan dat Buitenplans met de gemeente in gesprek is om na te gaan of deze strook aan de aangrenzende kaveleigenaren kan worden overgedragen. Hiermee kunnen de tuinen verlengd worden en ontstaat, naast de eerder genoemde groene buffer van 5 meter, nog een extra (privé) buffer van circa 3,5 m richting Haulerveld.

Kerkstraat 18/18A

Het perceel Kerkstraat 18 Haulerwijk is aangekocht om de gewenste tweede ontsluiting mogelijk te maken. Om de kosten voor deze ontsluiting en de perceelaankoop 'terug te verdienen' wordt de

bestaande boerderij mogelijk opgesplitst in twee wooneenheden (bijvoorbeeld voor een meergeneratiewoning) en wordt een extra woning in het lint toegevoegd.

David geeft aan dat voor de splitsing en het bijbouwen van de woning op perceel Kerkstraat 18 Haulerwijk een afzonderlijke planologische procedure wordt doorlopen. Voor deze ontwikkeling wordt bij het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (Bopa) aangevraagd. Voor de tweede ontsluiting zelf en de overige ontwikkelingen binnen het plan Haulerveld wordt het omgevingsplan gewijzigd. Bij deze planologische procedure is de gemeenteraad aan zet om een besluit te nemen. Omdat beide procedures los van elkaar staan, leidt instemming/bezwaar m.b.t. Kerkstraat 18 Haulerwijk niet automatisch tot instemming/bezwaar m.b.t. Haulerveld (en andersom).

Planning

David geeft de voorlopige planning aan. Daaruit blijkt dat de Bopa voor Kerkstraat 18 Haulerwijk in juli wordt aangevraagd. De procedure voor de wijziging van het omgevingsplan t.b.v. Haulerveld (incl. tweede ontsluiting) gaat in oktober van start. Er worden twee sheets met procedureschema's gedeeld. Daarin zijn ook de mogelijkheden voor bezwaar en/of beroep per wettelijke fase aangegeven. De sheets zijn na te lezen via de PowerPointpresentatie die op de website www.haulerveld.nl gedeeld wordt.

Napraten

Louwrens besluit de avond door alle aanwezigen te bedanken voor hun komst en biedt tevens de gelegenheid om na te praten en individuele vragen voor te leggen aan Buitenplans en/of de gemeente. Daarnaast wordt gewezen op de website www.haulerveld.nl (voor nadere informatie over de planvorming) en aanmelding voor de nieuwsbrieven.

Gestelde vragen/opmerkingen (plenair of tijdens napraten)

Is de bufferstrook langs de Steenpoel verbreed?

Nee, deze is gelijk gebleven. Op grond van het aangepaste stedenbouwkundig ontwerp komt een deel ervan (circa 3 m) in eigendom en beheer van omwonenden. Dit zorgt voor een (privé) buffer richting Haulerveld. E.e.a. wordt nog verder uitgewerkt door Buitenplans.

Wat betekent de tweede ontsluiting voor de verkeersveiligheid op de Kerkstraat? Er moet rekening worden gehouden met het smalle wegprofiel, de aanwezigheid van schoolgaand fietsverkeer, bezoekers van het zwembad, landbouwverkeer en hard rijden.

De exacte vormgeving van de aansluiting op de Kerkstraat en eventueel te nemen maatregelen in het kader van de verkeersveiligheid, komen bij de (civieltechnische) uitwerking van het plan aan bod. Daarbij zal met genoemde aspecten rekening worden gehouden. Buitenplans gaat e.e.a. bespreken met de verkeerskundige van de gemeente. De afspraken daarover worden vastgelegd in de wijziging van het omgevingsplan en/of de anterieure overkomst.

De voorkanten van de woningen aan de westkant maken inbreuk op het landschap.

Stedenbouwkundig gezien zijn voorkanten aan het landschap juist gewenst. Op dit moment wordt het beeld (met name langs de Steenpoel) bepaald door achtererven met schuttingen en schuurtjes. Dat wordt aangepast door het plan Haulerveld, waarbinnen aandacht is voor een groene vormgeving van de voortuinen. Tevens wordt streekeigen beplanting langs de Dollerwijk toegevoegd. Daarmee wordt een zachtere overgang naar het landschap gecreëerd.

Is er rekening gehouden met de mestplaat op perceel Kerkstraat 19 Haulerwijk?

Hiervoor gelden op grond van het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf geen afstandsnormen. Er is wel een geurberekening gedaan. Daarbij is uitgegaan van de toegestane omvang aan mest (3 m³) en tien keer de toegestane omvang (30 m³). In beide gevallen is er bij de nieuwe woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat en treden er dus geen belemmeringen op door/voor het gebruik van de mestplaat.

Betwist wordt of een woning van 350.000-400.000 daadwerkelijk betaalbaar is voor Haulerwijkers. Onder verwijzing naar de gemeentelijke Woon(zorg)visie wordt gesteld dat de betaalbaarheidsgrens veel lager zou moeten liggen.

De Taskforce Wonen geeft antwoord. Aangegeven wordt dat de Woon(zorg)visie van 2022 dateert en dat de betaalbaarheidsgrenzen sindsdien hoger liggen.¹ De gemeente sluit aan bij de provincie Friesland, die de betaalbaarheidsgrens op 405.000 euro heeft vastgelegd.

Buitenplans vult aan door aan te geven dat de Nationale Hypotheekgarantie van 455.000 euro uitgaat. Dat zal zeker niet voor iedereen zijn weggelegd, maar elke verkochte woning levert ook weer een woning op die vrijkomt. Vaak zijn dit goedkopere woningen. Omdat er concrete interesse vanuit Haulerwijk voor de woningen wordt getoond, mag verwacht worden dat dit tot doorstroming binnen het dorp leidt. Zo kunnen ook Haulerwijkers met een kleinere beurs uiteindelijk profiteren van Haulerveld.

Is niet alles al beslist?

Buitenplans geeft aan dat de concept-wijziging van het omgevingsplan nog beoordeeld moet worden door het college en dat het uiteindelijk aan de gemeenteraad is om een besluit over Haulerveld te nemen. Er is bovendien nog gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen en om tegen de omgevingsplanwijziging in beroep te gaan.

Er is onvoldoende rekening gehouden met natuur en landschap.

Deze stellingname wordt niet gedeeld door Buitenplans. Het stedenbouwkundig ontwerp is tot stand gekomen na een zorgvuldige landschappelijke analyse. In de aanvraag voor de wijziging van het omgevingsplan wordt dit nader verantwoord. Daarnaast vindt een uitgebreid ecologisch onderzoek plaats. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de kennis die vanuit de buurt naar voren is gebracht.

Dit plan is niet uitvoerbaar vanwege stikstof. De provincie zal daar geen vergunning voor verlenen.

Voor de realisatie- en gebruiksfase van het project is een stikstofberekening met het rekenprogramma Aerius uitgevoerd. Op grond daarvan is geen natuurvergunning nodig. De berekening wordt opgenomen en verantwoord in de aanvraag voor de wijziging van het omgevingsplan.

Waarom wordt er met Haulerwijk gekozen voor buitenstedelijk bouwen, terwijl de provincie inzet op binnenstedelijk bouwen?

De Taskforce Wonen geeft antwoord. De gemeente heeft een grote woningbouwopgave, waarbij de prioriteit bij binnenstedelijk bouwen ligt. Plan 'Hummel' is daar een goed voorbeeld van. Echter, niet alle woningen kunnen binnenstedelijk gerealiseerd worden. Daarvoor is de taakstelling te groot en zijn er te weinig geschikte locaties. Ook wil de gemeente de dorpen leefbaar houden en dus niet elk

¹ De Woon(zorg)visie gaat voor Haulerwijk uit van 300.000 euro voor grondgebonden koopwoningen. Daarbij is als disclaimer aangegeven dat het prijspeil van 2021 is gehanteerd en dat een jaarlijkse indexatie op basis van wettelijke aanpassingen (zoals NHG) en bouwkosten nodig is.

groen veldje opofferen voor woningbouw. In overleg met de provincie wordt er daarom ook naar buitenstedelijke locaties gekeken en is de locatie Haulerveld in beeld gekomen.

Is er wel voldoende behoefte aan deze woningen?

Wethouder Jelke Nijboer geeft antwoord. In het kader van de Regionale Woondeal Zuidoost Friesland is afgesproken dat de gemeente 700 woningen gaat bouwen (inspanningsverplichting). Er wordt nog gesproken met de provincie en het Rijk over een verhoging naar 820 woningen. Planmatige nieuwbouw moet vooral in de drie kerndorpen, waaronder Haulerwijk, plaatsvinden. Het programma van Haulerveld past binnen de afspraken van de Regionale Woondeal.

Waarom wordt er hier gebouwd en niet in plan 'Noord'?

Wethouder Jelke Nijboer geeft antwoord. Gelet op de eerdergenoemde taakstelling sluit de gemeente niet uit dat plan Noord in de toekomst ook in beeld komt voor woningbouw. Op dit moment krijgt Haulerveld prioriteit. 'Waarom (nu) niet in Noord' zal door de gemeente worden toegelicht op een later moment.

Op welke manier wordt het plan aangesloten op de riolering? Op dit moment zijn er problemen met de riolering in de Kerkstraat.

Er wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld waarin de waterhuishouding van Haulerveld, inclusief aansluiting op de bestaande riolering, wordt uitgewerkt. Dit gebeurt in overleg met het waterschap en de gemeente. De problemen met de riolering in de Kerkstraat zijn genoteerd en worden door Buitenplans aan de orde gesteld.

Er wordt gesteld dat Buitenplans de indruk wekt dat de gemaakte opmerkingen vanuit de buurt bedoeld waren om het plan te verbeteren, maar dat dit niet het geval is. Er is een andere beleving van wat participatie inhoudt.

Los van de intentie van de gemaakte opmerkingen, staat het Buitenplans vrij om het plan daarop aan te passen, zeker als dat leidt tot belangrijke verbeteringen. Uit de keukentafelgesprekken is bovendien gebleken dat de buurtbewoners verschillend over het plan denken.

Tijdens het napraten zijn vragen gesteld aan Buitenplans over het doorlopen participatieproces. Deze vragen en de gegeven antwoorden worden hier samengevat om alle omwonenden op de hoogte te brengen.

- *Waarom zijn jullie met een concept-ontwerp de buurt ingegaan en hebben jullie de bewoners niet eerst gevraagd wat zij willen?*
Voor de aankoop van de grond was het noodzakelijk om te beoordelen of de gemeente en provincie in principe medewerking willen verlenen en of een woonontwikkeling op deze plek economisch uitvoerbaar is. In beide gevallen is een concept-ontwerp nodig. Dit ontwerp is als startpunt voor de participatie gebruikt.
- *Is het proces wel volgens de Participatiewijzer verlopen?*
De Participatiewijzer gaat uit van het op tijd betrekken van belanghebbenden bij plannen. Er wordt geen vorm opgelegd. De Participatiewijzer is een inspiratiedocument. De gekozen vorm is uiteindelijk aan de initiatiefnemer. Buitenplans heeft - in overleg met de gemeente - gekozen voor plenaire avonden in combinatie met verdiepende keukentafelgesprekken. Hiervoor is gekozen zodat iedereen tegelijkertijd geïnformeerd werd en het plan niet via via, zonder toelichting, zou rondgaan. Vervolgens is gericht en op verzoek met individuele huishoudens in gesprek gegaan. Buitenplans is van mening dat er tijdig met de buurt

gesproken is en dat de ingebrachte belangen goed zijn afgewogen en tot belangrijke planaanpassingen hebben geleid.

Tijdens het napraten zijn vragen gesteld aan Buitenplans over het groenbeheer en erfafscheidingen. Deze vragen en de gegeven antwoorden worden hier samengevat om alle omwonenden op de hoogte te brengen.

- *Wie doet het onderhoud van sloten en openbaar groen, bijvoorbeeld de sloot achter de Opzienersweg?*
Hierover zijn we nog in gesprek met de gemeente en het waterschap. We gaan het beheer vastleggen in de anterieure overeenkomst en/of de wijziging van het omgevingsplan.
- *We willen graag zien vastgelegd dat er geen houten schuttingen komen op de nieuwe percelen aangrenzend aan de bufferzone achter onze woning, maar dat er een natuurlijke afscheiding komt waar niet overheen kan worden gekeken.*
Schuttingen passen niet in het plan en worden niet toegestaan. Er komt een groene erfafscheiding. Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst of de wijziging van het omgevingsplan.