Verslag eerste participatiebijeenkomst Haulerveld

Datum bijeenkomst	3 oktober 2024
Locatie	De Koperen Pomp, Haulerwijk.
Aanwezig namens initiatiefnemer Buitenplans Projectontwikkeling	David de Boer, Pieter Gorissen, Louwrens Wemekamp
Aanwezig namens Gemeente Ooststellingwerf	Wethouder Nijboer, Lies Siegersma (Taskforce Wonen)
Genodigden direct omwonenden	52 adressen: Steenpoel, Opzienersweg, Valckeniersweg, Kerkstraat
Aantal deelnemers	42
Publicatiedatum verslag op haulerveld.nl	7 oktober 2024

Aanleiding
Buitenplans Projectontwikkeling BV (hierna 'Buitenplans') heeft een plan ontwikkeld voor een 'woonstraatje erbij' op het landbouwperceel ten westen van de Steenpoel, Valckeniersweg en Opzienersweg in Haulerwijk. Eind september is met Plaatselijk Belang Haulerwijk gesproken over dit plan. Daarna zijn de omwonenden persoonlijk uitgenodigd voor deze avond.

Welkom
Louwrens Wemekamp (Louwrens Advies) heet de aanwezigen welkom namens Buitenplans en de gemeente. Het doel van de avond is: informeren over het plan en het ophalen van ideeën en wensen bij omwonenden. Louwrens geeft aan dat er na deze avond (op aanvraag) individuele en verdiepende gesprekken met omwonden zullen plaatsvinden en dat er in november/december een tweede avond georganiseerd wordt waarin wordt teruggekoppeld wat er met de opmerkingen van omwonenden gedaan is.

Wethouder Jelke Nijboer
Namens het college van burgemeester en wethouders en specifiek als portefeuillehouder voor 'wonen' en 'ruimtelijke ordening', licht wethouder Jelke Nijboer het standpunt van de gemeente Ooststellingwerf toe. De gemeente heeft een taakstelling tot 2030 om 700 woningen te bouwen. Dit kan in het kader van een nieuwe 'woondeal' zelfs oplopen tot 820 woningen. Een groot deel van deze woningen wordt - op grond van de Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026 - gebouwd in de zogeheten 'kerndorpen', waaronder Haulerwijk. Het plan 'Haulerveld' past qua programma en invulling binnen dit gemeentelijke (woon)beleid. Daarom heeft het college in juli een positief principebesluit met betrekking tot dit plan genomen. In dit principebesluit zijn diverse voorwaarden opgenomen, bijvoorbeeld dat het plan landschappelijk goed ingepast moet worden, dat er een zorgvuldig participatietraject doorlopen wordt en dat er afspraken worden gemaakt over de invulling van de openbare ruimte in het plangebied.

Buitenplans
David de Boer vertelt wat de bedrijfsfilosofie van Buitenplans is en waarom voor dit 'woonstraatje erbij' is gekozen. Vervolgens geeft David een uitgebreide toelichting op het plan. Aan bod komt: de ligging en begrenzing van het plangebied; de stedenbouwkundige invulling, met bijzondere aandacht voor de manier waarop wordt aangesloten bij de bestaande woonstraten, de royale 'buffer' met groen en tuinen achter de woningen aan de Steenpoel en de ruime opzet van de nieuwe woonstraten; de landschappelijke inpassing,

met bijzondere aandacht voor de opstrekkende verkaveling, de (bestaande) groenstructuren en de plaatsing van 'voorkanten' aan de landschapskant; de ontsluiting via de Steenpoel en Valckeniersweg; de parkeersituatie; het behoud van de fiets-/voetverbinding tussen de Steenpoel en de Kerkstraat. David deelt de dwarsdoorsnedes van het plan ter hoogte van de Steenpoel en Opzienersweg en besluit met een toelichting op het woningaanbod (inzet: middenklasse) en de planning.

Taskforce Wonen
Lies Siegersma geeft een toelichting op de rol en betrokkenheid van de gemeentelijke Taskforce Wonen bij het plan 'Haulerveld'. De Taskforce Wonen geeft uitvoering aan de woningbouwtaakstelling en vormt de verbindende schakel tussen ontwikkelende partijen en de gemeentelijke organisatie en politiek. Lies legt uit dat er vele plannen nodig zijn om aan de taakstelling te kunnen voldoen en dat de gemeente daarin al goed op weg is. Haulerwijk is koploper in deze planontwikkeling. Het plan 'Hummel' speelt daarin een belangrijke rol. Met het plan 'Haulerveld' wordt een aanvullend woningaanbod gecreëerd die past binnen de taakstelling voor het kerndorp. Lies besluit met een overzicht van de stappen die nog in het kader van de participatie gezet gaan worden en verwijst kort naar de procedure die nodig is om het omgevingsplan te kunnen wijzigen.

Napraten
Louwrens sluit 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 op de mogelijkheid om via overheid.nl op de hoogte te blijven van officiële bekendmakingen rond het project.

Gestelde vragen/opmerkingen

Wat is de rol van de Vierkant Groep bij Haulerveld?
De grond is aangekocht door Vierkant Groep BV. Dit bedrijf heeft een overeenkomst afgesloten met Buitenplans Projectontwikkeling BV over de overdracht van de grond. Dit vindt plaats bij het onherroepelijk worden van het omgevingsplan. In de tussentijd heeft de Vierkant Groep geen enkele rol in de planvorming of projectontwikkeling. De gemeente en omwonenden hebben enkel met Buitenplans van doen.

Waarom is er gekozen voor deze locatie?
Het is een locatie die zich goed leent voor een 'woonstraatje erbij', aangezien het direct grenst aan de bebouwde omgeving, oftewel het bestaand stedelijk gebied. De nieuwbouw is op een logische en verantwoorde manier aan te sluiten op het bestaande bebouwde gebied. In feite is er bij de aanleg van de Steenpoel al geanticipeerd op het doortrekken van de weg. Daar komt bij dat het plan op een goede manier landschappelijk ingepast kan worden. In plaats van de huidige 'achterkanten' wordt het nieuwe woongebied met de voorzijde naar het landschap gecreëerd.

Is er wel behoefte aan dit type woningen?
Het plan voorziet in een mix van sociale huurwoningen (8 stuks), tweekappers (24 stuks) en vrijstaande woningen (4 stuks). Dit past binnen de Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026 en het woningmarktonderzoek dat de gemeente recent heeft laten uitvoeren.

Er is het gevoel overvallen te worden met een plan dat nu al als een voldongen feit voelt.
Dat gevoel is goed voorstelbaar. Het is niet niks om ineens te vernemen dat er woningbouwplannen op korte afstand van de eigen woonomgeving plaatsvinden. Deze avond staat aan het begin van het participatietraject. Hierna vinden individuele gesprekken plaats. Vervolgens wordt er een tweede avond georganiseerd waarin de resultaten van de participatie worden teruggekoppeld. Op deze wijze wordt toegewerkt naar een definitief stedenbouwkundig ontwerp. Ook daarna moet er nog veel gebeuren (bijvoorbeeld aan onderzoeken) en krijgen omwonenden nog gelegenheid om iets van het plan te vinden. Dat kan door contact te zoeken met Buitenplans en/of de gemeente, maar ook door het indienen van een zienswijze op de wijziging van het omgevingsplan.

Zit Haulerwijk hierna qua woningbouw op slot?
Ook na Haulerveld kan er binnen Haulerwijk nog gebouwd worden. Zo is er bijvoorbeeld nog behoefte aan een 'knarrenhof'. Afhankelijk van de aanstaande woondeal (zie boven) is een verdere uitbreiding van het dorp denkbaar. In principe vindt die uitbreiding binnen de contouren van het 'Bestaand Stedelijk Gebied' plaats. Daarbuiten is overleg met de provincie nodig. Zo is ook de locatie Haulerveld met de provincie afgestemd. De locatie van het zonnepark is volgens de provincie ook voorstelbaar als dorpsuitbreiding.

Eerder gaf de gemeente aan dat hier niet gebouwd kon worden. Hoe zit dat precies?
Pas na het sluiten van de woondeal (tot 700 woningen) is deze locatie in beeld gekomen voor woningbouw. Tot die tijd zijn initiatieven steevast afgewezen. Sinds het principeverzoek van Buitenplans aan het college van B&W, gold er een geheimhoudingsplicht. Dit is gedaan om de omwonenden tegelijk en persoonlijk op de hoogte te kunnen brengen van het initiatief. Voorkomen moest worden dat het eerder bekend zou worden en dat men het daardoor via de krant of op een andere manier had moeten vernemen.

Zijn er stikstofbelemmeringen voor het plan?
Dit wordt onderzocht in het kader van de wijziging van het omgevingsplan. Er zijn op dit moment geen redenen om aan te nemen dat de plannen op dit punt niet uitvoerbaar zijn.

Gaat dit plan niet ten koste van landschappelijke en/of toeristische waarden?
Aan de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp ligt een landschappelijke analyse ten grondslag. Dit zal worden uitgewerkt in de op te stellen wijziging van het omgevingsplan. De belangrijkste landschappelijke waarden aan deze kant van Haulerwijk liggen verder in zuidwestelijke richting. Het gaat dan om de grote open ruimte die direct aan het Blauwe Bos grenst. Bij de afweging van de locatiekeuze is ook rekening gehouden met recreatieve waarden en potenties. Deze worden laag ingeschat voor deze locatie.

Kan Buitenplans iets betekenen in het verbeteren van de bestrating van de Kerkstraat?
Deze weg ligt niet binnen het plangebied en wordt evenmin overgedragen aan Buitenplans. De vraag wordt genoteerd en aan de wegbeheerder voorgelegd (gemeente).

Kan er planschade geclaimd worden?
Tegenwoordig heet dit 'nadeelcompensatie'. Hierop kan een beroep worden gedaan als er na afloop van de procedure waarin het omgevingsplan gewijzigd wordt, een schadeveroorzakend besluit wordt genomen. Te denken is aan een verleende

omgevingsvergunning voor het bouwen. Als die vergunning verleend wordt kunnen belanghebbenden een verzoek om nadeelcompensatie bij het college van B&W indienen. Dit wordt vervolgens beoordeeld door een onafhankelijke deskundige. Voor dit verzoek is het niet nodig dat er eerst een zienswijze of beroep tegen het omgevingsplan ingediend is, of bezwaar en beroep tegen de omgevingsvergunning. Nadeelcompensatie staat hier los van.

Gemaakte afspraken

- Elk huishouden kan een persoonlijke afspraak maken met Buitenplans voor een gesprek over het plan.
- Het verslag komt voor iedereen beschikbaar op de website.