Gemeente Ooststellingwerf
Afdeling: Mens & Omgeving
Team: Ruimte & Economie

Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Gemeentehuis
't Oost 11
8431 LE Oosterwolde

T: 14 0516
W: www.ooststellingwerf.nl

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpwijziging omgevingsplan H21 Woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk

23 juni 2026

Gemeentelijke reactie op de zienswijzen

Nota van zienswijzen ontwerpwijziging omgevingsplan H21 Woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Publicaties
3. Overzicht zienswijzen
4. Inhoud zienswijzen en reactie
5. Lijst van wijzigingen
6. Bijlagen (kopieën van zienswijzen)

1. Inleiding

In deze nota worden de zienswijzen behandeld die naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerpwijziging omgevingsplan H21 Woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk zijn ingediend.

Paragraaf 2 geeft een overzicht van de publicaties en in paragraaf 3 is een overzicht van de ontvangen zienswijzen opgenomen. Paragraaf 4 bevat een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen en beantwoording ervan. Paragraaf 5 geeft een overzicht van de wijzigingen en/of aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Tenslotte zijn de bijlagen onder paragraaf 6 gevoegd.

2. Publicaties

De bekendmaking van de ontwerpwijziging omgevingsplan is op 18 maart 2026 gepubliceerd in het Gemeenteblad. De ontwerpwijziging omgevingsplan heeft gedurende zes weken, van 20 maart 2026 tot en met 30 april 2026 ter inzage gelegen. Ook zijn de provincie Fryslân, de Veiligheidsregio en het Wetterskip Fryslân geïnformeerd over de terinzagelegging van de ontwerpwijziging omgevingsplan.

3. Overzicht zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er achttien zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en daarom ontvankelijk.

Van de volgende partijen is binnen de genoemde inzagetermijn een zienswijze ontvangen:

Nr.	naam	adres	postcode	woonplaats	Datum verzonden	Datum ingekomen
1	Reclamant				28-4-2026	30-4-26
2	Reclamant				24-4-2026	29-4-2026
3	Reclamant				28-4-2026	30-4-2026
4	Reclamant				28-4-2026	30-4-226
5	Reclamant				28-4-2026	30-4-2026
6	Reclamant				27-4-2026	30-4-2026
7	Reclamant				28-4-2026	30-4-2026
8	Reclamant				28-4-2026	30-4-2026
9	Reclamant				28-4-2026	30-4-\026
10	Reclamant				28-4-2026	30-4-2026
11	Reclamant				28-4-2026	30-4-2026
12	Reclamant				28-4-2026	30-4-2026
13	Reclamant				28-4-2026	30-4-2026
14	Reclamant				28-4-2026	30-4-2026
15	Reclamant				28-4-2026	30-4-2026
16	Reclamant				28-4-2026	30-4-2026
17	Reclamant				27-4-2026	30-4-2026
18	Reclamant				29-4-2026	30-4-2026

4. Inhoud zienswijzen en reactie

In deze paragraaf wordt de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Tot slot wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing op het ontwerpbestemmingsplan. Hoewel samengevat weergegeven, is de zienswijze volledig beoordeeld en beantwoord.

De zienswijzen zijn beantwoord voor zover deze ingaan op aspecten die van belang zijn voor het omgevingsplan, de zorgvuldige afweging, de ruimtelijke ordening en het ruimtelijk recht.

Zienswijzen zijn openbaar, maar op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten worden geanonimiseerd. De persoonsgegevens van de reclamanten kunnen niet worden vermeld.

Zienswijzen van reclamant nummer drie tot en met achttien hebben dezelfde inhoud. Daarom worden deze zienswijzen gezamenlijk beantwoord.

Zienswijze 1

Op 23 april 2026 (ontvangen op 24 april 2026) heeft reclamant een zienswijze ingediend op de ontwerpwijziging van het omgevingsplan. Deze zienswijze is op 28 april 2026 aangevuld.

Opmerking 1.1
Indiener stelt dat de woningbouwlocatie Haulerveld bij publicatie van de Woondeal Zuidoost Fryslân 2022-2030 op 24 april 2023 nog niet bekend was en plaatst vraagtekens bij het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders van 9 juli 2024 om medewerking te verlenen aan deze woningbouwontwikkeling.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 1.1
De Woondeal Zuidoost Fryslân 2022-2030 bevat regionale afspraken over de woningbouwopgave en de verdeling daarvan binnen de gemeenten. De woondeal bevat geen limitatieve opsomming van woningbouwlocaties. Gemeenten blijven verantwoordelijk voor het aanwijzen en uitwerken van passende woningbouwlocaties. In de woondeal is expliciet benoemd dat ‘adaptief programmeren’ gewenst is en dat gemeenten tussentijds met nieuwe initiatieven aan de slag kunnen gaan. Ook kunnen minder kansrijke projecten worden vervangen door meer kansrijke projecten, mits de afgesproken woningbouwopgave wordt gerealiseerd (zie hoofdstuk 3 over de ‘versnellingsafspraken’).

Opmerking 1.2
Indiener vreest dat de ontwikkeling van Haulerveld zal leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat door een toename van verkeer, geluid en bebouwing nabij het perceel. Daarbij wordt gesteld dat de Kerkstraat niet geschikt is voor de extra verkeersbewegingen en dat de gekozen stedenbouwkundige opzet, met onder meer twee-onder-een-kapwoningen langs de perceelsgrens, leidt tot meer hinder dan volgens reclamant noodzakelijk is. Daarnaast wordt aangevoerd dat de ontwikkeling negatieve gevolgen heeft voor de bestaande flora en fauna en leidt tot waardevermindering van de woning.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 1.2
De ontwikkeling van Haulerveld heeft gevolgen voor de directe woonomgeving. Dat is inherent aan een woningbouwontwikkeling aan de rand van het dorp. De aspecten verkeer, geluid, stedenbouw en ecologie zijn uitgebreid beoordeeld in de motivering van de omgevingsplanwijziging. Daarbij is geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ten aanzien van het verkeer is vastgesteld dat de Kerkstraat en Steenpoel de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen (circa 253 tot 283 mvt/etmaal) goed kunnen verwerken. De aansluiting op de Kerkstraat wordt vormgegeven als een (visueel) plateau, overeenkomstig de overige zijstraten in de omgeving. Dit zorgt voor een herkenbare en verkeersveilige aansluiting (zie paragraaf 4.6).

Uit het onderzoek wegverkeerslawaai volgt dat de geluidstoename als gevolg van de extra verkeersbewegingen maximaal 0,84 dB bedraagt (zie paragraaf 4.9). Een dergelijke toename wordt in het algemeen als akoestisch verwaarloosbaar beschouwd.
De gemaakte stedenbouwkundige keuzes zijn toegelicht in hoofdstuk 2 van de motivering. Vrijstaande woningen zijn gesitueerd langs de buitenranden van het plan, omdat deze door de grotere kavels en lagere bebouwingsdichtheid beter aansluiten bij de groene overgang naar het landschap.

Het aspect ecologie is beoordeeld in paragraaf 4.7 van de motivering. Daarbij is het uitgangspunt om de bestaande functie van het gebied voor vogels, zoogdieren en vleermuizen zoveel mogelijk te behouden. Waar nodig worden compenserende maatregelen getroffen. Daarnaast wordt ingezet op een ecologische kwaliteitsverbetering van het gebied, onder meer voor huismussen, zwaluwen, insecten en zoogdieren.

Voor eventuele schade als gevolg van de omgevingsplanwijziging kan na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend.

Opmerking 1.3a
Op het perceel worden al langere tijd paarden gehouden en is sprake van een mestopslag. Gesteld wordt dat binnen een afstand van 100 m van deze mestopslag nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, waardoor niet wordt voldaan aan de afstandseisen uit artikel 5.120 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 1.3a
Artikel 5.120 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is van toepassing op een aantal specifiek aangewezen milieubelastende activiteiten, zoals het exploiteren van een veehouderij of andere agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Daarvan is in dit geval geen sprake.
De mestopslag van reclamant ligt binnen een gebied waaraan in het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf de functie Wonen is toegekend. Binnen deze functie kunnen slechts hobbymatig paarden worden gehouden. Daarom kan geen beroep worden gedaan op de afstandseisen die in het Bkl (en Besluit activiteiten leefomgeving) zijn opgenomen voor milieubelastende activiteiten.

Opmerking 1.3b
Gesteld wordt dat bij de gehouden paarden weliswaar geen sprake is van een agrarisch bedrijf, maar wel van agrarische activiteiten waarvoor afstandsnormen gelden. Daarbij wordt verwezen naar jurisprudentie over het onderscheid tussen hobbymatige en bedrijfsmatige agrarische activiteiten en naar passages uit de bruidsschat over voormalige Wet milieubeheer-inrichtingen. Volgens indiener volgt uit de aard en omvang van de activiteiten, waaronder de mestopslag van meer dan 10 m³, dat sprake is van een situatie waarop de afstandsnormen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van toepassing zijn.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 1.3b
De stallen en mestopslag maken onderdeel uit van een gebied met de woonbestemming (zie reactie 1.3a). Dit betekent dat de betreffende gronden en opstallen ten dienste van de woonfunctie moeten worden gebruikt. Agrarische activiteiten zijn slechts toegestaan voor zover deze een hobbymatig karakter hebben en passend zijn binnen de woonomgeving. Dit laatste betekent dat het gebruik van zowel de mestopslag als de stallen geen negatieve impact mogen hebben op het (omliggende) woon- en leefklimaat. Bij het hobbymatig houden van paarden zijn er in dit opzicht geen knelpunten te verwachten. Indien sprake zou zijn van een agrarisch bedrijf of een Wet milieubeheer-inrichting, zou dit binnen de woonbestemming niet zijn toegestaan. Overigens is er geen reden om aan te nemen dat er op dit moment feitelijk sprake is van een dergelijk bedrijfsmatig gebruik. De indiener heeft tijdens de hoorzitting over de omgevingsvergunning voor Kerkstraat 18 Haulerwijk verklaard 4 paarden te bezitten. Het houden van een dergelijk aantal paarden valt normaal gesproken onder het hobbymatige criterium.

In afdeling 22.3 van het omgevingsplan zijn de regels voor mestopslag aangegeven. Hierin is ook de aangehaalde instructieregel uit het Bkl vertaald (zie reactie 1.3a). Deze afdeling ziet op milieubelastende activiteiten. In artikel 22.41 lid 2a is bepaald dat afdeling 22.3 niet van toepassing is op “wonen”. Dit betekent dat de geurregels en afstandsnormen uit die afdeling niet gelden voor het hobbymatig houden van paarden binnen de woonbestemming. Wel is op grond van artikel 22.114 lid 2a een mestopslag van ten hoogste 3 m^3 toegestaan. Indiener geeft aan dat sprake is van een mestopslag van meer dan 10 m³. Een mestopslag met een dergelijke omvang is ter plaatse niet toegestaan of hooguit voor de duur van twee weken (artikel 22.114 lid 2b).

Er is onderzoek gedaan naar de geurbelasting vanwege de mestopslag. Dit is verwerkt in paragraaf 4.10 van de motivering bij de omgevingsplanwijziging. Geconcludeerd is dat de milieukwaliteit ter

plaatse van de nieuwe woningen als goed tot zeer goed te kwalificeren is. Daarnaast is een worstcasescenario doorgerekend waarbij is uitgegaan van een mestopslag van 30 m^3. Daaruit blijkt dat de milieukwaliteit dan nog steeds als goed tot zeer goed is te kwalificeren. Er is qua ‘geur’ sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt het hobbymatig houden van paarden aan Kerkstraat 19 niet belemmerd door het woningbouwplan.

Opmerking 1.3c
Indiener stelt dat sprake is van een ligging binnen de bebouwde kom, waardoor een minimale afstand van 100 m tussen de mestopslag en geurgevoelige gebouwen zou gelden. Aan deze afstand wordt niet voldaan, waardoor de nieuwe woningen niet gerealiseerd kunnen worden.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 1.3c
Zoals aangegeven in reactie 1.3a en 1.3b, gelden er op grond van de woonbestemming geen geurafstanden voor de mestopslag. De ligging binnen of buiten de bebouwde kom doet hier niets aan af.

Opmerking 1.4
Gesteld wordt dat onvoldoende is onderbouwd dat behoefte bestaat aan de woningen die met het plan mogelijk worden gemaakt. Daarbij wordt aangevoerd dat geen laddertoets is aangetroffen en verwezen naar een presentatie van een woningmarktonderzoek, waaruit zou volgen dat voor vrijstaande woningen in het hogere prijssegment geen behoefte bestaat. Aangevoerd wordt dat dit mogelijk ook geldt voor een deel van de twee-onder-een-kapwoningen.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 1.4
In paragraaf 4.3 van de motivering bij de omgevingsplanwijziging is de ‘laddertoets’ opgenomen. Daarbij wordt uitgebreid ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte. Uit de laddertoets volgt dat Haulerveld voorziet in een actuele behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. Deze behoefte kan - zowel kwantitatief als kwalitatief - niet worden opgevangen binnen de huidige plancapaciteit en bestaande woningbouwlocaties.

In paragraaf 4.3 is voor de beoordeling van de woningbehoefte aangesloten bij het geldende gemeentelijke woonbeleid, waaronder de Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022–2026 en de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de Regio Deal Zuidoost Fryslân. In het ‘Addendum Eerste herijking regionale woondeal 2022 tot en met 2030’ is het plan Haulerveld opgenomen als ‘sleutelproject’. Sleutelprojecten zijn projecten die een belangrijke bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke doelen. Het plan maakt bovendien onderdeel uit van de gemeentelijke Woningbouwprogrammering 2022– 2030. Het college heeft deze programmering op 16 december 2025 vastgesteld. De provincie Fryslân heeft hiermee op 28 januari 2026 ingestemd. Het project draagt met 36 woningen bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

De reclamant verwijst naar een presentatie over het woonbehoefte onderzoek 2025 die in de gemeenteraad is gehouden en stelt dat uit hieruit volgt dat ergeen behoefte bestaat aan vrijstaande woningen in het hogere prijssegment. Deze conclusie volgt de gemeente niet. Uit het woonbehoefte onderzoek blijkt dat de grootste aanvullende woningbehoefte ligt in de sociale huur, middenhuur en betaalbare koop, maar tevens dat er in de huidige marktvraag behoefte bestaat aan kwalitatief goede, aantrekkelijk gelegen nieuwbouwwoningen in het hogere prijssegment, met name voor gezinnen en stellen. Het onderzoek concludeert niet dat geen behoefte bestaat aan woningen in het hogere segment, maar wijst er slechts op dat bij een langdurig en eenzijdig aanbod van dergelijke woningen op termijn een overschot zou kunnen ontstaan. Van een dergelijke eenzijdige programmering is in het voorliggende plan geen sprake. De sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen vormen gezamenlijk 67% van het woonprogramma. Het resterende deel bestaat uit woningen in andere segmenten, waarmee een evenwichtige mix ontstaat die aansluit bij de

geconstateerde woningbehoefte en bijdraagt aan een gevarieerd woningaanbod en een financieel uitvoerbare gebiedsontwikkeling.

Opmerking 1.5
Gesteld wordt dat de opgenomen spuitvrije zone leidt tot beperkingen voor het gebruik van omliggende agrarische gronden en mogelijk tot inkomens- of vermogensschade. Daarbij wordt aangevoerd dat de gronden agrarisch gebruikt moeten kunnen blijven worden dan wel onder gunstige voorwaarden voor agrarisch gebruik verkocht moeten kunnen worden. Volgens indiener belemmert de spuitvrije zone toekomstige agrarische gebruiksmogelijkheden, waaronder open teelt met gewasbeschermingsmiddelen. Tevens wordt gesteld dat sprake is van een verstrekkende beperking, omdat gekozen zou zijn voor een algeheel verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 1.5
De keuze voor de spuitvrije zone is toegelicht in paragraaf 4.5 van de motivering bij de omgevingsplanwijziging. De spuitvrije zone is zo klein mogelijk gehouden. Daarvoor is aangesloten bij de gemeentelijke ‘Standpuntbepaling omgevingsplanregels t.a.v. sierteelt, vervolg gewasbeschermingsmiddelen en omgevingsplan’ (college van burgemeester en wethouders, 1 april 2025). Voor de spuitvrije zone wordt op grond van jurisprudentie een breedte van 50 m aangehouden. Het merendeel daarvan, ongeveer 30 m, wordt *buiten* de gronden van indiener opgevangen.

Binnen het deel van de spuitvrije zone dat over de gronden van indiener ligt (circa 20 m), geldt geen algeheel verbod. In de eerste plaats geldt een overgangstermijn van één jaar. Dat wil zeggen dat het verbod op gewasbeschermingsmiddelen pas één jaar na vaststelling van deze omgevingsplanwijziging ingaat. Dit geeft de (pachtende) agrariërs de kans om zich hierop voor te bereiden en eventueel op alternatieven over te schakelen. In de tweede plaats is de mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning alsnog gewasbeschermingsmiddelen toe te passen binnen de spuitvrije zone. Indien uit het onderzoek ‘Bestrijdingsmiddelen en Omwonenden’ van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu blijkt dat risico’s voor de volksgezondheid redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten, kan hiervoor door het college een omgevingsvergunning worden verleend. Daarbij zal advies worden ingewonnen bij de GGD of een andere onafhankelijke deskundige.

Indiener geeft zelf aan dat op het perceel al decennialang paarden worden gehouden. Van open teelt waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast is op dit moment geen sprake. Ook zijn geen concrete plannen kenbaar gemaakt voor omschakeling naar een agrarisch gebruik waarbij dergelijke middelen noodzakelijk zijn. De enkele theoretische mogelijkheid dat gronden in de toekomst anders agrarisch gebruikt zouden kunnen worden, is daarom niet van doorslaggevend belang. Voor eventuele directe schade als gevolg van planologische beperkingen staat de weg van nadeelcompensatie open. Geconcludeerd kan worden dat de spuitvrije zone zorgvuldig is begrensd en dat in voldoende mate rekening is gehouden met de belangen vanwege omliggende agrarische gronden.

Aanpassingen
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-omgevingsplan.

Zienswijze 2

Op 28 april 2026 (ontvangen 30 april 2026) heeft reclamant een zienswijze ingediend op de ontwerpwijziging van het omgevingsplan.

Opmerking 2.1
Gesteld wordt dat in eerdere overleggen en procedures door de gemeente is erkend dat sprake is van structurele rioolproblemen in het gebied. Daarnaast wordt aangevoerd dat tijdens de bezwaarprocedure over Kerkstraat 18 is toegezegd dat nieuwe aansluitingen niet op de riolering van

de Kerkstraat zouden worden aangesloten. Volgens indiener ontbreekt hiervan een expliciete en juridisch geborgde vastlegging in het ontwerp-omgevingsplan, waardoor vragen bestaan over de uitvoerbaarheid en betrouwbaarheid van deze toezeggingen.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 2.1
De bestaande rioleringsproblemen in de omgeving zijn bekend bij de gemeente. Deze problematiek staat echter los van de uitvoerbaarheid van de voorliggende omgevingsplanwijziging. Tijdens de zitting in het kader van genoemde bezwaarprocedure is aangegeven dat de problemen die de reclamant ondervindt niet samenhangen met de capaciteit van de gemeentelijke riolering, maar met de huisaansluiting. Er bestond daarom geen aanleiding om nieuwe aansluitingen op de riolering aan de Kerkstraat niet toe te staan.
In paragraaf 4.16 van de motivering bij de omgevingsplanwijziging is opgenomen dat het afvalwater binnen het plangebied, gescheiden van het hemelwater, wordt geloosd op de riolering aan de Steenpoel/Valckeniersweg. Over de exacte rioolaansluitingen worden in een later stadium, bij de civieltechnische uitwerking van het plan, nadere afspraken met de gemeente gemaakt. De exacte technische uitvoering hoeft niet in de omgevingsplanwijziging te worden vastgelegd. Van belang is dat de uitvoerbaarheid van het plan voldoende is aangetoond. Dit is het geval, zoals ook blijkt uit het onderliggende waterhuishoudkundig plan.

Opmerking 2.2
Gesteld wordt dat de beoogde ontsluitingsweg is voorzien nabij de aansluiting met de bebouwde kom, op een smal deel van de Kerkstraat en ter plaatse van meerdere aansluitingen binnen korte afstand van elkaar. Daarnaast wordt aangevoerd dat de Kerkstraat reeds een verhoogde verkeersdruk kent en intensief wordt gebruikt door kwetsbare verkeersdeelnemers, waaronder fietsers en recreanten. Volgens indiener is in de ontwerpstukken onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe deze omstandigheden in de verkeerskundige beoordeling zijn meegewogen en hoe een veilige verkeerssituatie wordt geborgd.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 2.2
De gemeente deelt de stelling niet dat de ontsluiting van het plan leidt tot een verkeersonveilige situatie of onvoldoende verkeerskundig is onderbouwd. In de motivering is een berekening van de verkeersgeneratie opgenomen, die is afgezet tegen de bestaande verkeerssituatie (zie paragraaf 4.6). De ontwikkeling leidt tot circa 253 tot 283 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Daarbij wordt het verkeer verdeeld over twee ontsluitingen: circa 65% via de Kerkstraat en circa 35% via de Steenpoel/Valckeniersweg.
Uit het onderzoek wegverkeerslawaai volgt dat de huidige verkeersintensiteit op de Kerkstraat circa 1.000 mvt/etmaal bedraagt en op de Steenpoel/Valckeniersweg circa 400 mvt/etmaal. De toename bedraagt respectievelijk circa 213 mvt/etmaal op de Kerkstraat en circa 51 mvt/etmaal op de Steenpoel/Valckeniersweg. Gelet op deze verkeersintensiteiten bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat deze extra verkeersbewegingen niet op een veilige en aanvaardbare wijze door de bestaande infrastructuur kunnen worden verwerkt.
Naar aanleiding van de participatie is een tweede ontsluiting aan het plan toegevoegd, zodat het verkeer over twee ontsluitingen wordt gespreid en niet via één route wordt afgewikkeld. Op beide ontsluitingspunten is goed zicht op het aankomende verkeer. Verder is in de motivering vermeld dat de aansluiting van Haulerveld op de Kerkstraat wordt vormgegeven als een (visueel) plateau, overeenkomstig de overige zijstraten in de omgeving. Dit zorgt voor een herkenbare en verkeersveilige aansluiting. Bij de verdere civieltechnische uitwerking van dit kruispunt wordt aangesloten bij het gemeentelijk Handboek Inrichting Openbare Ruimte.

Goudappel BV is gevraagd om de nieuwe verkeerssituatie onafhankelijk te beoordelen. Dit is samengevat in de memo Verkeerstoets Haulerveld die als bijlage aan de omgevingsplanwijziging is toegevoegd. Goudappel concludeert dat het woningbouwplan Haulerveld vanuit verkeerskundig oogpunt goed inpasbaar is in de omgeving. Ook vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid bestaan er

volgens Goudappel geen aanwijzingen voor knelpunten. Voor verdere details wordt verwezen naar de Verkeerstoets Haulerveld.
De gemeente is gelet op het voorgaande van oordeel dat de verkeerskundige gevolgen van het plan voldoende inzichtelijk zijn gemaakt en dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de verkeersveiligheid of leefbaarheid ter plaatse.

Opmerking 2.3
Gesteld wordt dat de Kerkstraat vanwege de beperkte breedte en het gemengde gebruik niet geschikt is voor bouwverkeer tijdens de uitvoering van het plan. Daarbij wordt aangevoerd dat in het ontwerpbesluit onvoldoende is vastgelegd op welke wijze bouwverkeer wordt afgewikkeld en hoe rekening wordt gehouden met kwetsbare verkeersdeelnemers.
Daarnaast wordt gesteld dat de nieuwe ontsluitingsweg leidt tot extra geluid- en lichthinder en dat onvoldoende duidelijk is hoe de afscherming en verlichting van de ontsluitingsweg en aansluiting op de Kerkstraat worden uitgevoerd.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 2.3
De hinder als gevolg van bouwverkeer is tijdelijk van aard en hangt samen met de uitvoering van de werkzaamheden. De routing van bouwverkeer en eventuele verkeersmaatregelen betreffen uitvoeringsaspecten die niet in de omgevingsplanwijziging worden vastgelegd. Deze aspecten worden in een later stadium, bij de uitvoering van het project, nader uitgewerkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de bestaande verkeerssituatie en de verkeersveiligheid in de omgeving.
Voor de aspecten geluid en lichthinder wordt verwezen naar paragraaf 4.9 en 4.17 van de motivering. Indiener woont op circa 45 m van de nieuwe ontsluitingsweg. Daar tussenin liggen diverse bestaande bosschages. Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat er sprake zal zijn van onevenredige hinder als gevolg van voertuigverlichting.
De exacte inrichting en verlichting van de openbare ruimte, waaronder de aansluiting op de Kerkstraat, maken onderdeel uit van de civieltechnische uitwerking van het plan. Daarbij wordt aangesloten bij het gemeentelijk Handboek Inrichting Openbare Ruimte.

Opmerking 2.4
Gesteld wordt dat de ontwikkeling leidt tot een aanzienlijke aantasting van het open en groene karakter van het gebied en dat onvoldoende is aangetoond dat sprake is van een passende ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt aangevoerd dat alternatieven of minder ingrijpende oplossingen onvoldoende zijn onderzocht en dat de ontwikkeling gevolgen heeft voor de leefomgeving en recreatieve waarde van het gebied.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 2.4
Deze opvatting wordt niet gedeeld. De ruimtelijke en landschappelijke inpassing van Haulerveld is uitgebreid beschreven in hoofdstuk 2 van de motivering bij de omgevingsplanwijziging. Daarbij is gebruikgemaakt van de onderliggende landschappelijke en stedenbouwkundige analyse ‘Haulerveld - Analyse en locatieonderzoek’ van BügelHajema Adviseurs BV, waarin ook een locatieonderzoek en alternatievenafweging zijn opgenomen.

Met het stedenbouwkundig ontwerp wordt ingezet op een kwalitatief betere overgang naar het landschap. Daarom worden groene buffers, extensief beheerd bloem- en kruidenrijk grasland, gebiedseigen beplanting en nieuwe bomenstructuren aangelegd. Ook wordt ingezet op een ecologische kwaliteitsverbetering van het gebied. Daarnaast is het stedenbouwkundig ontwerp afgestemd op de bestaande landschappelijke hoofdstructuur en het hoogveenontginningslandschap. Daarbij worden lineaire structuren zoals de Dollerwijk en het lint van de Kerkstraat gerespecteerd en herkenbaar gehouden en blijft afstand bestaan tot de waardevolle open ruimte en het Blauwe Bos die ten zuiden van het plangebied liggen. Er is daarmee sprake van een zorgvuldige ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

De waarde van het plangebied als (zelfstandige) open ruimte is beperkt. De Dollerwijk, de verkavelingsstructuur en de opgaande beplantingen vormen de voornaamste landschappelijke kwaliteiten van het plangebied. De huidige dorpsrand wordt op verschillende plekken bepaald door achtererven, schuttingen en blinde muren richting het landschap. Daarmee is geen sprake van een dorpsrand met een hoge ruimtelijke kwaliteit.
Het plan heeft slechts beperkte invloed op bestaande recreatieve waarden. Deze waarden bestaan vooral uit routes voor langzaam verkeer met zicht op de omgeving. De bestaande routes voor langzaam verkeer worden functioneel gezien niet aangetast. Er wordt afstand gehouden tot deze routes en het autoverkeer vanuit de woonwijk heeft bewust geen verbinding met het pad naar het zwembad en het Blauwe Bos. De ervaring van de omgeving verandert weliswaar deels, maar door de inzet op een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling, zal er sprake zijn van een goede ruimtelijke kwaliteit en prettige routes.

Opmerking 2.5
Indiener wijst erop dat haar aanvraag voor een dakkapel is afgewezen vanwege de zichtbaarheid vanaf het zwembadpad. Gesteld wordt dat onvoldoende duidelijk is waarom de woningbouwontwikkeling Haulerveld, die eveneens zichtbaar zal zijn vanaf het zwembadpad, wel ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 2.5
Zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte is op zichzelf niet het criterium voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een ontwikkeling. Voor Haulerveld is beoordeeld of sprake is van een zorgvuldige ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Vastgesteld is dat het plan, mede gelet op het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en de landschappelijke inrichting van het gebied, zorgvuldig in de omgeving wordt ingepast en dat er in dit opzicht sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Aanpassingen
Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-omgevingsplan. De Verkeersmemo Haulerveld van Goudappel BV wordt verwerkt in paragraaf 4.6 van de motivering (verkeer en parken) en opgenomen als bijlage 21 bij de motivering.

Zienswijze 3 tot en met 18

Op 28 april 2026 (ontvangen op 30 april 2026) hebben reclamanten een zienswijze ingediend op de ontwerpwijziging van het omgevingsplan. Dezelfde zienswijze is 16 keer ingediend, telkens ondertekend door verschillende reclamanten. Omdat de inhoud van de zienswijze hetzelfde is, wordt in onderstaand schrijven ingegaan op de inhoud van de zienswijzen 3 tot en met 18.

Opmerking 3.1
Gesteld wordt dat de alternatievenafweging voor de woningbouwlocatie onvoldoende zorgvuldig en inzichtelijk is geweest. Daarbij wordt aangevoerd dat naast Haulerveld ook andere locaties in beeld waren, waaronder Plan Noord, en dat onvoldoende duidelijk is gemaakt op basis van welke argumenten uiteindelijk voor Haulerveld is gekozen. Volgens indiener zijn daarbij wisselende argumenten gebruikt en is de vergelijking tussen de verschillende locaties onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.1
Uit de motivering bij de omgevingsplanwijziging en de brief die het college op 25 juni 2025 aan de indiener heeft gestuurd, blijkt dat Haulerveld reeds in een vroeg stadium als potentiële woningbouwlocatie in beeld was en dat een ruimtelijke afweging tussen verschillende locaties heeft plaatsgevonden. Daarbij is toegelicht dat Haulerveld door de provincie als een geschikte uitbreidingslocatie wordt beschouwd, onder meer vanwege de aansluiting op het bestaand stedelijk

gebied, de goede ontsluitingsmogelijkheden, de logische afronding van de dorpsstructuur en het feit dat de ontwikkeling past binnen de woningbouwprogrammering. Ook de beschikbare netcapaciteit is daarbij betrokken. Ten aanzien van plan Noord is aangegeven dat de omvang van het plan, de ligging nabij bedrijvigheid, de verkeerskundige en ruimtelijke aandachtspunten en de woningbouwprogrammering redenen waren om deze locatie op dit moment geen prioriteit te geven. Daarbij is expliciet aangegeven dat dit plan in de toekomst opnieuw kan worden beoordeeld. Van een willekeurige of onzorgvuldige locatieafweging is derhalve geen sprake.

Opmerking 3.2
Gesteld wordt dat bij de afweging tussen Haulerveld en Plan Noord onvoldoende rekening is gehouden met de gevolgen voor bestaande bewoners. Daarbij wordt aangevoerd dat Haulerveld direct grenst aan een groter aantal bestaande woonpercelen dan Plan Noord, waardoor volgens indiener meer sprake is van effecten op privacy, verkeer, uitzicht, bezonning, woonkwaliteit en woningwaarde. Volgens indiener blijkt onvoldoende uit welke formele afweging uiteindelijk voor Haulerveld is gekozen.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.2
De impact op de bestaande woonomgeving is van belang bij de keuze tussen woningbouwlocaties. Dit is echter niet het enige aspect dat moet worden afgewogen. Zoals ook is verwoord in de brief van de gemeente aan indiener (zie reactie 3.1) hebben onder meer landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, woningbouwprogrammering, ontsluitingsmogelijkheden, netcapaciteit, nabijheid van bedrijvigheid een rol gespeeld bij de locatieafweging.
De gemeente is zich ervan bewust dat Haulerveld gevolgen heeft voor de directe woonomgeving. Daarom is onder meer ingezet op een uitgebreid participatietraject, zijn substantiële groene buffers opgenomen tussen de bestaande en nieuwe woonomgeving.
De overige afwegingen die relevant zijn voor de beoordeling van Haulerveld als geschikte woningbouwlocatie, zijn terug te vinden in de motivering bij de omgevingsplanwijziging.

Opmerking 3.3
Gesteld wordt dat de gemeente geen zelfstandige locatieafweging heeft gemaakt en zich daarbij voornamelijk heeft gebaseerd op de door de initiatiefnemer aangeleverde stukken, waaronder het rapport ‘Haulerveld – Analyse en locatieonderzoek’. Volgens indiener is de beoordeling van Plan Noord daarin onvolledig en feitelijk onjuist weergegeven. Daarbij wordt aangevoerd dat Plan Noord volgens indiener ruimtelijk en verkeerskundig beter inpasbaar is en juist om minder ruimtebeslag per woning vraagt dan Haulerveld. Volgens indiener is daarom onvoldoende gemotiveerd waarom Plan Noord niet als logisch alternatief is aangemerkt.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.3
De stelling dat de gemeente geen zelfstandige locatieafweging heeft gemaakt, wordt niet gedeeld. Aan de keuze voor Haulerveld ligt een zelfstandige gemeentelijke afweging ten grondslag, waarbij onder meer overleg heeft plaatsgevonden met interne vakspecialisten en de provincie. De uitkomsten van deze afweging zijn met indiener gedeeld in de brief van het college van 25 juni 2025.

Plan Noord is bij de locatieafweging betrokken, maar op dit moment niet als voorkeurslocatie aangemerkt. De door indiener gemaakte vergelijking van het ruimtebeslag is gebaseerd op een ontwerp dat niet inhoudelijk door de gemeente of provincie is beoordeeld. Daaraan kunnen geen conclusies over haalbaarheid worden verbonden.
Zoals ook toegelicht in de motivering en de brief van 25 juni 2025, is Haulerveld als geschikte uitbreidingslocatie beoordeeld vanwege de aansluiting op het bestaande dorp, de goede ontsluitingsmogelijkheden, de logische afronding van de dorpsstructuur, de tijdig beschikbare netcapaciteit en het feit dat de ontwikkeling, in combinatie met de overige woningbouwprojecten in Haulerwijk, past binnen de woningbouwopgave tot en met 2030. Daarnaast is aangegeven dat het plan relatief snel uitvoerbaar is.

Ten aanzien van Plan Noord is toegelicht dat de omvang van het plan op dit moment niet past binnen het woningbouwprogramma voor Haulerwijk tot en met 2030. Daarnaast zijn aandachtspunten benoemd ten aanzien van de ligging nabij de Leeksterweg, de verkeerskundige en ruimtelijke uitdagingen die daarmee samenhangen en de mogelijke belemmeringen in relatie tot het nabijgelegen bedrijventerrein.
Dat indiener deze aspecten anders waardeert of tot een andere vergelijking komt, betekent niet dat de gemeentelijke locatieafweging onzorgvuldig of onvoldoende gemotiveerd is.

Opmerking 3.4
Gesteld wordt dat in het rapport ‘Haulerveld – Analyse en locatieonderzoek’ onvoldoende rekening is gehouden met de functionele ligging van woningbouwlocaties binnen de dorpsstructuur van Haulerwijk. Daarbij wordt aangevoerd dat Plan Noord functioneel beter aansluit op de ligging van maatschappelijke voorzieningen en dagelijkse voorzieningen binnen het dorp dan Haulerveld. Volgens indiener zouden deze voorzieningen vanuit Plan Noord beter en veiliger bereikbaar zijn voor voetgangers en fietsers, terwijl Haulerveld zou leiden tot meer verkeersbewegingen, meer afhankelijkheid van autoverkeer en een minder logische aansluiting op de bestaande dorpsstructuur. Volgens indiener schiet het rapport daarom tekort in de analyse en conclusies.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.4
Plan Noord is, zoals ook in de voorgaande reacties is aangegeven, niet als voorkeurslocatie aangemerkt. Dat laat onverlet dat deze locatie op onderdelen positief kan worden beoordeeld, waaronder de functionele ligging ten opzichte van voorzieningen. Tegelijkertijd moet worden opgemerkt dat Haulerveld op dit punt ook goed scoort. Verwezen wordt naar de gemeentelijke Woningbouwprogrammering 2022-2030 (vastgesteld 16 december 2025) waaruit blijkt dat binnen 500 m van Haulerveld een supermarkt, huisarts/apotheek, twee ontmoetingsplekken, een fysiotherapeut en meerdere bushaltes zijn gelegen (zie blz. 20).
De keuze voor Haulerveld berust op een bredere integrale afweging, waarbij niet alleen is gekeken naar de ligging ten opzichte van voorzieningen, maar ook naar aspecten als ruimtelijke inpassing, woningbouwprogrammering, uitvoerbaarheid, ontsluiting, milieusituatie, beschikbare netcapaciteit en de aansluiting op de bestaande dorpsstructuur.
Deze afweging volgt niet alleen uit het rapport ‘Haulerveld – Analyse en locatieonderzoek’, maar is nader gemotiveerd in de motivering bij de omgevingsplanwijziging en de brief van het college van 25 juni 2025 aan indiener. Daarin is onder meer toegelicht waarom Haulerveld op dit moment als geschikte uitbreidingslocatie is aangemerkt en waarom Plan Noord op dit moment geen prioriteit heeft gekregen. Dat indiener bepaalde aspecten anders waardeert of tot een andere vergelijking tussen locaties komt, betekent niet dat de locatieafweging onvoldoende zorgvuldig of onvoldoende gemotiveerd is.

Opmerking 3.5
Gesteld wordt dat in het rapport ‘Haulerveld – Analyse en locatieonderzoek’ en het waterhuishoudkundig plan van onjuiste of onvolledige uitgangspunten is uitgegaan ten aanzien van de hoogteligging en waterhuishoudkundige situatie van het plangebied. Daarbij wordt aangevoerd dat het plangebied volgens hoogtekaarten lager ligt dan in de stukken is weergegeven en momenteel een waterbergende functie vervult. Volgens indiener zijn de noodzakelijke ophogingen, het verlies van waterbergingscapaciteit en de gevolgen voor wateroverlast onvoldoende in de berekeningen betrokken. Daarnaast wordt aangevoerd dat in het waterhuishoudkundig plan zelf wordt vermeld dat de berekende bergingscapaciteit mogelijk afneemt doordat geen rekening is gehouden met volumevermindering door taluds. Ook wordt gewezen op bestaande wateroverlast in de omgeving van de Dollerwijk en Haulerwijkstervaart.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.5
De hoogtekaart uit het rapport ‘Haulerveld – Analyse en locatieonderzoek’ is bedoeld om een algemeen beeld van de locatie te schetsen. In paragraaf 4.16 van de motivering en het

waterhuishoudkundig plan wordt uitgebreid ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie, waaronder de hoogteligging, waterberging en benodigde ophogingen. De gemeente deelt de stelling niet dat daarbij van onjuiste of onvolledige uitgangspunten is uitgegaan.
Over de waterhuishoudkundige uitwerking heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met Wetterskip Fryslân. Daarbij zijn de relevante onderzoeken en stukken beoordeeld. Wetterskip Fryslân heeft ingestemd met de voorgenomen waterhuishoudkundige uitgangspunten, zoals ook blijkt uit de motivering bij de omgevingsplanwijziging. De benodigde ophogingen zijn ook afgestemd met Wetterskip Fryslân. In het kader van de civieltechnische uitwerking wordt nader beoordeeld of hiermee een voldoende ontwateringsdiepte wordt bereikt en/of aanvullende maatregelen nodig zijn, zoals drainage. Daarbij vormen de bestaande hoogteligging en natte terreincondities mede uitgangspunt voor de verdere technische uitwerking van het plan.

De stelling dat geen rekening is gehouden met de bestaande waterbergende functie van het gebied is niet juist. Binnen het plan worden substantiële groene buffers en waterbergende voorzieningen aangelegd. Daarbij kan meer water worden opgevangen dan strikt noodzakelijk is voor compensatie van de toename aan verhard oppervlak. Daarbij is van belang dat het feit dat zich in de huidige situatie bij hevige neerslag tijdelijk water ophoopt binnen het plangebied niet betekent dat deze bestaande situatie als zodanig behouden moet blijven. Het uitgangspunt van het plan is juist dat hemelwater binnen het plangebied in de toekomstige situatie gecontroleerd wordt opgevangen, geborgen en afgevoerd. Een en ander is vastgelegd in het waterhuishoudkundig plan en gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting in de regels.

De in het waterhuishoudkundig plan genoemde mogelijke vermindering van de berekende bergingscapaciteit heeft uitsluitend betrekking op de wadi aan de zuidzijde van het plangebied. Uit het waterhuishoudkundig plan volgt dat dit niet tot knelpunten leidt, omdat sprake is van een overmaat aan waterbergingscapaciteit. De waterbergingsberekeningen zijn bovendien beoordeeld in het overleg met Wetterskip Fryslân en hebben geen aanleiding gegeven voor het oordeel dat onvoldoende waterberging wordt gerealiseerd.
Dat de Dollerwijk in natte perioden tijdelijk buiten de oevers kan treden is bekend. Door de ophogingen binnen het plangebied en het waterbergend vermogen van de groene buffers, leidt dit niet tot onaanvaardbare situaties. Daarnaast voert Wetterskip Fryslân werkzaamheden uit om de afvoer vanuit de Dollerwijk te verbeteren.
De gemeente ziet gelet op het voorgaande geen aanleiding voor het oordeel dat het waterbelang in deze fase van de planvorming onvoldoende is onderzocht of afgewogen.

<u>Opmerking 3.6</u>
Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling onvoldoende verenigbaar is met de geldende beheersverordening en welstandsnota en dat in het rapport ‘Haulerveld – Analyse en locatieonderzoek’ onvoldoende rekening is gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het verveningslandschap, waaronder de openheid van het landschap, de wijken- en vaartenstructuren, zichtlijnen en de overgang tussen dorp en landschap. Volgens indiener vormt de bestaande open dorpsrand een wezenlijk onderdeel van deze ruimtelijke kwaliteit en leidt de woningbouwontwikkeling tot een aantasting van de open ruimtelijke structuur. Daarnaast wordt aangevoerd dat in het rapport te veel nadruk ligt op technische inpasbaarheid en woningbouwpotentie en dat de voorgestelde landschappelijke maatregelen en groenbuffers deze aantasting niet wegnemen. Verder wordt gesteld dat onvoldoende wordt gemotiveerd waarom van het bestaande beleid wordt afgeweken en dat hierdoor sprake is van strijd met de rechtszekerheid en een inconsistente toepassing van gemeentelijk beleid.

<u>Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.6</u>
Het is juist dat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen de huidige beheersverordening en welstandsnota. Daarom wordt een omgevingsplanwijziging voorbereid en is voor de ontwikkeling een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dat bestaande beleidskaders bescherming bieden aan

landschappelijke en cultuurhistorische waarden betekent echter niet dat toekomstige dorpsuitbreidingen op voorhand zijn uitgesloten. Het gaat erom dat bij nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig rekening wordt gehouden met de aanwezige landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten.

In het kader van de planvorming zijn daarom een landschappelijke analyse, cultuurhistorische analyse en ruimtelijke analyse uitgevoerd. Deze analyses zijn samengebracht in het rapport 'Haulerveld – Analyse en locatieonderzoek'. In dat rapport wordt expliciet ingegaan op de kenmerken van het hoogveenontginningslandschap, waaronder de open landschappelijke structuren, wijken- en vaartenstructuren, de opstrekkende verkaveling, zichtlijnen en de overgang tussen dorp en landschap. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de bestaande dorpsrand van Haulerwijk en de meer waardevolle open ruilverkavelingsgronden ten zuiden van het plangebied. Het plangebied zelf wordt daarin niet aangemerkt als onderdeel van deze meest waardevolle open ruimte.
De gemeente deelt daarnaast niet de stelling dat uitsluitend is gestuurd op technische inpasbaarheid en woningbouwpotentie. Uit het rapport 'Haulerveld – Analyse en locatieonderzoek', het beeldkwaliteitsplan en de motivering bij de omgevingsplanwijziging volgt juist dat de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken richtinggevend zijn geweest voor de stedenbouwkundige opzet van het plan. Daarbij is onder meer rekening gehouden met de historische verkavelingsrichting, de bestaande groen- en waterstructuren, de herkenbaarheid van het hoogveenontginningslandschap en de overgang tussen dorp en landschap. Ook is bewust afstand gehouden tot het historische lint van de Kerkstraat om de zelfstandige leesbaarheid daarvan te behouden.

Verder is in de motivering beschreven dat de huidige dorpsrand op meerdere plekken wordt gekenmerkt door achterkantsituaties met schuttingen en bijgebouwen. Ook blijkt dat de landschappelijke waarden van het plangebied zelf beperkt zijn (zie ook reactie 2.4). In het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan is ingezet op een zorgvuldige overgang tussen woongebied en het omliggende landschap. De gemeente is van oordeel dat daarmee op zorgvuldige wijze invulling is gegeven aan de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

De gemeente volgt ten slotte niet de stelling dat sprake zou zijn van strijd met de rechtszekerheid of een inconsistente toepassing van beleid. Een beheersverordening en welstandsnota zijn, zoals gezegd, geen statische beleidskaders die toekomstige ontwikkelingen uitsluiten. De Omgevingswet biedt ruimte om, na een integrale belangenafweging en deugdelijke motivering, andere ruimtelijke keuzes te maken. In dit geval is die afweging gemaakt en gemotiveerd in de ontwerp-omgevingsplanwijziging en de onderliggende onderzoeken. Daarmee is voldoende gemotiveerd waarom de ontwikkeling met behoud van genoemde waarden op deze locatie planologisch aanvaardbaar wordt geacht.

<u>Opmerking 3.7</u>
Gesteld wordt dat de landschappelijke inpassing in de aanvraag niet juist is weergegeven. Daarbij wordt aangevoerd dat de bouwlocatie vanwege het hoge waterpeil aanzienlijk moet worden opgehoogd, waardoor volgens indiener feitelijk een dijk- of terpachtige situatie ontstaat ten opzichte van het omliggende landschap. Volgens indiener is deze hoogteligging onvoldoende verwerkt in de profielschetsen en wordt daardoor een onjuist beeld gegeven van de feitelijke landschappelijke inpassing van het plan.

<u>Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.7</u>
De profiel- en dwarsdoorsneden in het stedenbouwkundig ontwerp zijn primair bedoeld om inzicht te geven in de ruimtelijke opzet van het plan, waaronder de inrichting van de openbare ruimte en de overgang naar het landschap. Deze schetsen zijn niet bedoeld als civieltechnische hoogteprofielen en bevatten daarom geen exacte maaiveldhoogten of ophoogmaten.

Daarnaast wordt de stelling dat sprake zou zijn van een dijk- of terpachtige situatie niet gedeeld. Daarbij is van belang dat de uiteindelijke bouw- en maaiveldhoogten in aansluiting op het bestaande woongebied worden uitgewerkt. Voor de hoogteligging, waterhuishoudkundige situatie en benodigde ophogingen wordt verwezen naar reactie 3.5. In deze reactie is aangegeven dat er een waterhuishoudkundige analyse heeft plaatsgevonden, dat over de beoogde maatregelen in het waterhuishoudkundig plan (incl. ophogingen/peilen) uitgebreid overleg is gevoerd met Wetterskip Fryslân en dat het plan nog civieltechnisch wordt uitgewerkt.

Ter aanvulling: De landschappelijk inpassing stoelt vooral op afstemming op de historische verkavelingsrichting en de bestaande groen- en waterstructuren, de herkenbaarheid van het hoogveenontginningslandschap en de overgang tussen dorp en landschap. Aan deze punten kan ook met ophoging invulling worden gegeven.

Opmerking 3.8
Gesteld wordt dat de geplande bomenrij aan de westzijde van de Dollerwijk niet past binnen de landschappelijke beleidsintenties van de gemeente. Daarbij wordt verwezen naar een eerdere reactie van een gemeentelijke beleidsmedewerker over het plaatsen van bomen op deze locatie.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.8
Voor de landschappelijke inpassing van het plan en de afweging die daaraan ten grondslag ligt wordt verwezen naar reactie 3.6.
De beoordeling van een afzonderlijk verzoek tot het plaatsen van bomen is niet één-op-één vergelijkbaar met de integrale landschappelijke en stedenbouwkundige afweging die in het kader van deze omgevingsplanwijziging heeft plaatsgevonden.

Opmerking 3.9
Gesteld wordt dat het plan ten onrechte als kleinschalig wordt gepresenteerd. Daarbij wordt aangevoerd dat het plan vanwege de stedenbouwkundige uitstraling aan de zuidwestzijde van Haulerwijk juist een massaal en projectmatig karakter krijgt. Volgens indiener leidt de vorm van het plangebied ertoe dat een lange rij woningen ontstaat met voorgevels gericht op het landschap. Daarbij wordt gewezen op een volgens indiener “Vinex-achtige” uitstraling, waarbij sprake zou zijn van een harde scheiding tussen bebouwing, geparkeerde auto’s en het open landschap, waardoor de dorpse uitstraling van Haulerwijk aan de zuidwestzijde verloren gaat.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.9
De gemeente deelt niet de stelling dat sprake is van een massale of “Vinex-achtige” uitstraling. Het plan is juist relatief kleinschalig van opzet vanwege het beperkte aantal woningen en de relatief lage bebouwingsdichtheid. In het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan is daarnaast rekening gehouden met de overgang tussen dorp en landschap. Om de landschappelijke structuur te respecteren is het noodzakelijk om nieuwe woningen te ordenen in rijen. Midden in het plan is een duidelijke onderbreking aangebracht, juist om de rij langs de Dollerwijk visueel te geleden. Ook de verandering in woningtypologie draagt bij aan deze geleding. De lengte van de afzonderlijke delen zijn vergelijkbaar met de Steenpoel, Valckeniersweg en de Molenweg en daarmee passend in de huidige ruimtelijke structuur. Het plan wordt weliswaar in een keer gebouwd, maar is door de onderbreking in de stedenbouwkundige structuur ruimtelijk opgedeeld in een noordelijk en een zuidelijk deel. Het plan heeft hierdoor op zichzelf een kleinschalige opzet.

Langs de zuid- en westzijde van het plangebied zijn groene overgangszones opgenomen, waarmee de nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast. Daarnaast wordt het parkeren binnen het plan grotendeels opgelost in groen omzoomde parkeerkoffers en op eigen terrein, zodat geen straatbeeld ontstaat dat wordt gedomineerd door geparkeerde auto’s langs de randen van het plangebied.

Haulerwijk is in de afgelopen decennia vaker uitgebreid, in verschillende stappen en omvang. De uitbreiding Opzienersweg en Haulerwijk Noordwest zijn bijvoorbeeld aanzienlijk forsere uitbreidingen dan plan Haulerveld. Maar ook de woonomgeving van indiener maakt onderdeel uit van een redelijk forse uitbreiding die in de jaren ’50 tot ’70 aan de dorpskern is toegevoegd. De gemeente ziet daarom geen aanleiding voor het oordeel dat de voorgenomen ontwikkeling qua schaal en uitstraling niet passend zou zijn binnen de ruimtelijke structuur van Haulerwijk.

Opmerking 3.10
Gesteld wordt dat de spuitvrije zone deels buiten het plangebied op gronden van derden wordt gerealiseerd, waardoor volgens indiener de uitvoerbaarheid van het plan afhankelijk wordt gemaakt van gronden die niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer.
Verder wordt aangevoerd dat bij het alternatieve plan Plan Noord een eventuele spuitvrije zone binnen de ontwikkeling zelf en op gronden van de ontwikkelaar kan worden opgelost. Volgens indiener is dat ruimtelijk logischer en beter uitvoerbaar. Daarbij wordt gesteld dat onvoldoende is gemotiveerd waarom desondanks voor Haulerveld is gekozen en niet voor Plan Noord.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.10
Voor de spuitvrije zones wordt verwezen naar reactie 1.5. Daaruit blijkt dat de spuitvrije zone zo beperkt mogelijk is gehouden. Daarbij is van belang dat minder dan een vijfde deel van de spuitvrije zone betrekking heeft op gronden waarop feitelijk agrarische activiteiten plaatsvinden waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Dit is ook inzichtelijk gemaakt in afbeelding 4.2 van de motivering. Het betreft gronden die worden verpacht en waarop maïs en raaigras worden geteeld, waarbij beperkt gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

Daarnaast is voorzien in een overgangsregeling en een vergunningstelsel voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen binnen de zone (zie reactie 1.5). Indien een grondeigenaar meent alsnog schade te lijden, kan een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend.

De gemeente is van oordeel dat ook op dit punt sprake is van een zorgvuldige belangenafweging en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De enkele omstandigheid dat bij een andere locatie mogelijk een andere ruimtelijke oplossing denkbaar zou zijn, geeft geen aanleiding de locatiekeuze voor Haulerveld te heroverwegen. Voor de afweging tussen Haulerveld en Plan Noord wordt verder verwezen naar reactie 3.1 tot en met 3.4.

Opmerking 3.11
Gesteld wordt dat de ecologische onderbouwing van het plan onvoldoende zorgvuldig en volledig is uitgevoerd. Daarbij wordt aangegeven dat tegen de verleende omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit eveneens bezwaar is ingediend.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.11
De beoordeling van de flora- en fauna-activiteit maakt onderdeel uit van een afzonderlijke vergunningprocedure op grond van de Omgevingswet, waarvoor gedeputeerde staten van de provincie Fryslân het bevoegd gezag zijn. Tegen die vergunning staat een zelfstandige bezwaar- en beroepsprocedure open.

Voor de voorliggende omgevingsplanwijziging geldt dat aannemelijk moet zijn dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. Nu voor de flora- en fauna-activiteit reeds een omgevingsvergunning door de provincie Fryslân is verleend, ziet de gemeente geen aanleiding voor het oordeel dat de wettelijke soortenbescherming op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Opmerking 3.12
Gesteld wordt dat in de ecologische beoordeling gebruik is gemaakt van gegevens uit de NDFF en waarneming.nl, maar dat niet alle daarin genoemde soorten terugkomen in het ecologisch rapport.

Daarbij wordt aangevoerd dat onvoldoende inzichtelijk is welke waarnemingen zijn betrokken en hoe de selectie en beoordeling van soorten heeft plaatsgevonden. Volgens indiener ontbreekt daardoor een volledig en controleerbaar beeld van de aanwezige natuurwaarden.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.12
In het bureauonderzoek is gebruikgemaakt van algemeen geaccepteerde natuurdatabronnen, waaronder de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) en openbare bronnen zoals waarneming.nl. Het is aan de deskundig ecoloog om deze gegevens te beoordelen op actualiteit, betrouwbaarheid, ruimtelijke relevantie en ecologische betekenis voor het plangebied.

Het ecologisch rapport bevat daarom geen integrale weergave van alle geraadpleegde waarnemingen, maar een professionele selectie en beoordeling van gegevens voor zover deze relevant zijn voor de toets aan de soortenbeschermingsregels en de uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente deelt daarom niet de stelling dat sprake zou zijn van een onvolledig of onvoldoende controleerbaar ecologisch onderzoek.

Opmerking 3.13
Gesteld wordt dat het ecologisch onderzoek is gebaseerd op een beperkt aantal veldbezoeken en dat slechts voor een beperkt aantal soorten nader soortgericht onderzoek is uitgevoerd. Daarbij wordt aangevoerd dat in het rapport op meerdere plaatsen soorten worden uitgesloten zonder dat daarvoor volgens indiener voldoende soortgericht of jaarrond onderzoek heeft plaatsgevonden, met name bij seizoensgebonden, nachtactieve of schuwe soorten.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.13
Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd door een deskundig en extern ecologisch adviesbureau en bestond uit een combinatie van bureauonderzoek, veldbezoeken en – waar nodig – soortgericht nader onderzoek. Op basis van habitatgeschiktheid, veldwaarnemingen en beschikbare verspreidingsgegevens is beoordeeld welke soorten nader onderzoek vereisten. Daarbij geldt dat indien op basis van de feitelijke habitatkenmerken redelijkerwijs kan worden uitgesloten dat sprake is van geschikt leefgebied of beschermde functies, aanvullend soortgericht onderzoek niet noodzakelijk is.

De gebruikte formuleringen zoals “op voorhand uit te sluiten” en “kan worden uitgesloten” sluiten aan bij de gebruikelijke ecologische beoordelingssystematiek. Daarbij is van belang dat gedeputeerde staten van de provincie Fryslân in het kader van de verleende flora- en fauna-activiteit evenmin aanleiding hebben gezien om aanvullend onderzoek naar andere soorten te verlangen. De gemeente deelt daarom niet de stelling dat sprake zou zijn van een onvoldoende zorgvuldig onderzoek of van ecologisch en juridisch te stellige conclusies.

Opmerking 3.14
Gesteld wordt dat de watergang langs het plangebied (Dollerwijk), vanwege de natuurlijke oevers, de beperkte onderhoudsintensiteit en de aanwezige oeverzones, potentieel geschikt leefgebied, foerageergebied en een verbindingszone vormt voor beschermde soorten. Daarbij wordt aangevoerd dat de feitelijke inrichting en ecologische waarde van deze watergang in het ecologisch rapport onvoldoende zijn betrokken.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.14
De Dollerwijk en de aangrenzende oeverzone zijn tijdens het veldonderzoek expliciet beoordeeld, inclusief de feitelijke inrichting, het beheer en het omliggende agrarische gebruik. Daarbij is gekeken naar het mogelijke gebruik van de watergang en oeverzones als leefgebied, foerageergebied en verbindingsroute voor beschermde soorten, waaronder vleermuizen, kleine marterachtigen, otter, amfibieën en reptielen.

Op basis van de vastgestelde habitatkenmerken is beoordeeld welke ecologische functies de watergang wel en niet vervult. Uit het ecologisch onderzoek volgt dat de Dollerwijk mogelijk functioneert als vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen. Om die reden is in de omgevingsplanwijziging een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter beperking van lichtuitstraling richting de Dollerwijk. De gemeente deelt daarom niet de stelling dat de feitelijke inrichting van de watergang onvoldoende in het ecologisch onderzoek is betrokken.

Opmerking 3.15
Gesteld wordt dat in het ecologisch rapport onvoldoende is onderbouwd dat de watergang vanwege de voedselrijkdom ongeschikt zou zijn voor beschermde soorten, met name amfibieën. Daarbij wordt aangevoerd dat deze conclusie niet is gebaseerd op meetgegevens, waterkwaliteitsanalyses of andere objectieve brongegevens. Ook wordt gewezen op soortwaarnemingen van omwonenden die volgens indiener juist wijzen op een goede waterkwaliteit.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.15
De beoordeling van de watergang is niet uitsluitend gebaseerd op aannames over de waterkwaliteit, maar op de tijdens het veldonderzoek vastgestelde habitatkenmerken, waaronder de oeverinrichting, vegetatiestructuur, het agrarisch gebruik en het reguliere beheer van de watergang. Waterkwaliteit is daarbij in samenhang met deze feitelijke habitatkenmerken beoordeeld en niet als zelfstandige uitsluitingsgrond gehanteerd.
Op basis van deze veldwaarnemingen is gemotiveerd geconcludeerd dat binnen het plangebied geen sprake is van geschikt of essentieel leefgebied voor beschermde amfibieën. De enkele verwijzing naar losse soortwaarnemingen in de omgeving leidt niet tot een andere conclusie. De gemeente deelt daarom niet de stelling dat sprake zou zijn van een onvoldoende onderbouwde ecologische beoordeling.

Opmerking 3.16
Gesteld wordt dat onvoldoende zorgvuldig is onderzocht of de otter gebruik maakt van het plangebied en de directe omgeving daarvan. Daarbij wordt aangevoerd dat de uitsluiting van de otter voornamelijk is gebaseerd op het ontbreken van sporen tijdens beperkte veldbezoeken, terwijl geen systematisch soortgericht onderzoek heeft plaatsgevonden. Ook wordt gewezen op waarnemingen van otters door omwonenden.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.16
Tijdens het veldonderzoek zijn geen sporen of verblijfplaatsen van otter aangetroffen. Ook uit de habitatkenmerken volgt niet dat het plangebied als essentieel leefgebied kan worden aangemerkt. De enkele omstandigheid dat otters in de omgeving zijn waargenomen of het gebied incidenteel gebruiken, betekent niet dat sprake is van essentieel functioneel leefgebied binnen het plangebied. Daarbij is van belang dat de Dollerwijk behouden blijft en geen sprake is van een fysieke onderbreking van een mogelijke migratieroute.
De gemeente deelt daarom niet de stelling dat aanvullend soortgericht onderzoek naar de otter noodzakelijk was of dat sprake is van een onvoldoende zorgvuldig ecologisch onderzoek.

Opmerking 3.17
Gesteld wordt dat in het ecologisch rapport voor bunzing, wezel en hermelijn niet op voorhand significante negatieve effecten op mogelijk essentieel leefgebied konden worden uitgesloten. Daarbij wordt aangevoerd dat deze constatering aanleiding had moeten geven tot nader onderzoek of aanvullende beschermingsmaatregelen.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.17
Dat negatieve effecten voor bunzing, wezel en hermelijn niet op voorhand konden worden uitgesloten, betekent niet dat uitsluitend nader soortgericht onderzoek mogelijk was. Het bevoegd gezag biedt in dergelijke situaties ook de mogelijkheid om direct een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit

aan te vragen en eventuele effecten via mitigerende en compenserende maatregelen te ondervangen. Van die mogelijkheid is in dit geval gebruikgemaakt door voor genoemde soorten een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aan te vragen en daarbij maatregelen op te nemen in het Activiteitenplan. De mogelijke effecten op deze soorten zijn daarmee in de vergunningprocedure beoordeeld en afgewogen. De gemeente deelt daarom niet de stelling dat sprake is van een onvoldoende zorgvuldig ecologisch onderzoek of onvoldoende beschermingsmaatregelen.

Opmerking 3.18
Gesteld wordt dat het ecologisch rapport op meerdere punten is gebaseerd op aannames, beperkte veldinspanning en algemene habitatbeoordelingen, terwijl tegelijkertijd onzekerheden worden erkend ten aanzien van mogelijk essentieel leefgebied voor beschermde soorten. Volgens indiener is de ecologische onderbouwing daarom onvoldoende geschikt als basis voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling en is onvoldoende aangetoond dat het plan ecologisch uitvoerbaar is.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.18
De aangevoerde gronden betreffen grotendeels een samenvatting en herhaling van eerdere opmerkingen over de onderzoeksopzet, de gebruikte waarnemingen, habitatbeoordeling en de beoordeling van beschermde soorten. Hiervoor wordt verwezen naar de reacties 3.11 tot en met 3.17.

De gemeente deelt niet de stelling dat het ecologisch onderzoek onvoldoende zorgvuldig is of dat onvoldoende is aangetoond dat het plan ecologisch uitvoerbaar is. Het onderzoek is uitgevoerd door een deskundig ecologisch adviesbureau op basis van bureauonderzoek, veldonderzoek, habitatbeoordeling en beschikbare verspreidingsgegevens. Daarbij zijn – waar noodzakelijk – mitigerende en compenserende maatregelen opgenomen en vergund. Daarbij is van belang dat gedeputeerde staten van de provincie Fryslân als bevoegd gezag voor de flora- en fauna-activiteit de ecologische rapporten, het activiteitenplan en de voorgestelde maatregelen hebben beoordeeld en op basis daarvan een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit hebben verleend. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om te twijfelen aan de ecologische uitvoerbaarheid van het plan.

Opmerking 3.19
Gesteld wordt dat binnen het plan onvoldoende is onderbouwd welke gevolgen de waterbuffers, groenstructuren en ecologische zones hebben voor de directe woonomgeving en hoe mogelijke negatieve effecten worden voorkomen. Daarbij wordt gewezen op mogelijke overlast door plaagdieren, beheer- en onderhoudsvraagstukken en een mogelijk spanningsveld tussen natuurontwikkeling en woongebruik, onder meer vanwege het creëren van leefgebied voor kleine marterachtigen nabij woningen. Volgens indiener ontbreekt een voldoende integrale afweging van deze belangen in relatie tot leefbaarheid, woonkwaliteit en beheer.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.19
De groene bufferzones vervullen meerdere functies, waaronder waterberging, klimaatadaptatie, landschappelijke inpassing, versterking van natuurwaarden en het creëren van een zorgvuldige overgang tussen het bestaande dorp, de nieuwe wijk en het open landschap.

Anders dan indiener stelt, zijn de gevolgen van deze inrichting voor de woonomgeving wel degelijk betrokken bij de planvorming. In hoofdstuk 2 van de motivering is beschreven op welke wijze het stedenbouwkundig ontwerp, de landschappelijke inpassing, de waterhuishouding en de ecologische inrichting in samenhang zijn uitgewerkt. Daarbij is rekening gehouden met aspecten als leefbaarheid, woonkwaliteit, beheer, verkeersveiligheid en de relatie met bestaande woonpercelen.

De gemeente deelt niet de stelling dat sprake zou zijn van een onaanvaardbaar spanningsveld tussen natuurontwikkeling en wonen. Groene structuren, watergangen en natuurvriendelijke inrichting maken in woongebieden onderdeel uit van een goede ruimtelijke inrichting. De door indiener genoemde

mogelijke negatieve effecten, zoals rattenoverlast of schade door kleine marterachtigen, zijn algemeen en speculatief van aard en niet concreet onderbouwd voor deze ontwikkeling.
De gemeente is daarom van oordeel dat er in dit opzicht sprake is van een zorgvuldige integrale belangenafweging en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Opmerking 3.20
Gesteld wordt dat het stikstofonderzoek onvoldoende concreet, projectspecifiek en controleerbaar is. Daarbij wordt aangevoerd dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt welke feitelijke werkzaamheden, vervoersbewegingen en emissies samenhangen met het bouwrijp maken, ophogen en realiseren van het plan. Verder wordt gesteld dat de berekening in belangrijke mate is gebaseerd op aannames over de inzet van elektrisch materieel, zonder dat duidelijk is gemaakt hoe deze inzet feitelijk wordt uitgevoerd en voorzien van de benodigde energie- en laadinfrastructuur. Volgens indiener is daarom onvoldoende aangetoond dat het plan uitvoerbaar is zonder negatieve gevolgen voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.20
De gemeente deelt de stelling niet dat het stikstofonderzoek onvoldoende concreet of controleerbaar zou zijn. Daarbij wordt benadrukt dat het hier gaat om een plantoets en niet om een projecttoets. Een plantoets is globaler van opzet dan de uiteindelijke projecttoets.
Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling is een afzonderlijke AERIUS-berekening opgesteld waarin zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn doorgerekend. Daarbij zijn onder meer de aanleg van waterbuffers, bouw- en woonrijp maken, verharding, woningbouw, werkverkeer en verkeersgeneratie expliciet meegenomen.

In het stikstofonderzoek is inzichtelijk gemaakt welke werkzaamheden in de aanlegfase plaatsvinden en welke emissiebronnen daarbij horen. Daarbij is gerekend met mobiele werktuigen, werkverkeer, koude starts en stationair draaiende vrachtwagens. Ook zijn oppervlaktes, aantallen woningen, verkeersbewegingen, draaiuren en voertuigcategorieën in de berekening betrokken.

In de berekening is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van het plan (worst case), waarbij gebruik is gemaakt van reële en aannemelijke uitgangspunten. Dit is in overeenstemming met vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2024:4859). Aanvullend is in het stikstofrapport vermeld dat een deel van de woningen fabrieksmatig wordt gebouwd en dat de feitelijke emissies daardoor naar verwachting lager zullen uitvallen dan waarvan in de berekening is uitgegaan.

De omstandigheid dat bij de berekening gebruik is gemaakt van kengetallen, ervaringscijfers en aannames afkomstig uit een bronbestand maakt niet dat het onderzoek onzorgvuldig is. Het gebruik van dergelijke invoergegevens is inherent aan stikstofberekeningen in de planfase (plantoets) en sluit aan bij de systematiek van AERIUS Calculator en het Handboek Werken met AERIUS. Daarbij is bovendien expliciet aangesloten bij landelijke bronnen, waaronder gegevens van TNO en voertuigcategorieën van het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO).

De gemeente ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de gehanteerde uitgangspunten voor de inzet van elektrisch materieel in deze planfase niet als reëel en aannemelijk konden worden beschouwd. Daarbij is van belang dat niet uitsluitend is gerekend met elektrisch materieel, maar dat voor onderdelen van de werkzaamheden eveneens dieselmaterieel (Stage IV) in de berekening is betrokken. Zo wordt gebruikgemaakt van een door diesel aangedreven heistelling en betonstorter.

Dat in deze fase nog geen definitieve uitvoeringsplanning, aannemer of concrete laadlocaties beschikbaar zijn, maakt niet dat de gehanteerde uitgangspunten onrealistisch of niet aannemelijk zijn. Daarbij is van belang dat de gehanteerde uitgangspunten aansluiten bij de huidige ontwikkelingen binnen de bouwsector en in deze planfase als reëel en aannemelijk kunnen worden beschouwd. In dat

kader zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de materieelinzet tevens besproken met een van de beoogde uitvoerende partijen, die heeft bevestigd dat de inzet van emissiearm en elektrisch materieel voor een ontwikkeling als deze binnen de huidige bouwpraktijk haalbaar en gebruikelijk is. Ook de provincie Fryslân heeft in het kader van het vooroverleg kennisgenomen van het stikstofonderzoek en daarin geen aanleiding gezien om nadere opmerkingen te maken over de gehanteerde uitgangspunten.
Uit de AERIUS-berekening volgt dat geen sprake is van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De gemeente is daarom van oordeel dat het stikstofonderzoek voldoende zorgvuldig is opgesteld, uitgaat van reële en aannemelijke uitgangspunten en aan het ontwerpbesluit ten grondslag mocht worden gelegd.

Opmerking 3.21
Indiener stelt dat de verkeerskundige gevolgen van het plan onvoldoende zijn onderzocht en onderbouwd. Volgens indiener wordt de impact van de nieuwe ontsluitingen en de toename van verkeersbewegingen op de directe woonomgeving onderschat.
Ten aanzien van de ontsluiting aan de Kerkstraat wordt aangevoerd dat ter plaatse meerdere verkeersstromen samenkomen, waaronder autoverkeer, recreatief verkeer en fietsverkeer van schoolgaande kinderen. Volgens indiener leidt dit tot zorgen over de verkeersveiligheid en overzichtelijkheid van de verkeerssituatie, met name tijdens piekmomenten.
Verder wordt aangevoerd dat de Kerkstraat momenteel een relatief rustige route richting Waskemeer vormt, die veel door fietsers en schoolgaande kinderen wordt gebruikt. Indiener vreest dat de ontwikkeling leidt tot een toename van de verkeersdruk en gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid op deze route.
Ook ten aanzien van de ontsluiting via de Steenpoel en Valckeniersweg worden zorgen geuit over de toename van verkeersbewegingen en de gevolgen daarvan voor de leefbaarheid, het woon- en leefklimaat en de verkeersveiligheid in deze woonstraten.
Volgens indiener ontbreekt een concrete en controleerbare verkeerskundige onderbouwing waaruit blijkt dat de verkeerssituatie aanvaardbaar is. Indiener is daarom van mening dat de verkeerskundige gevolgen onvoldoende zorgvuldig zijn onderzocht en afgewogen.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.21
De gemeente deelt de stelling niet dat de verkeerskundige gevolgen van het plan onvoldoende zijn onderzocht of onderbouwd. In de motivering van de omgevingsplanwijziging is een berekening van de verkeersgeneratie opgenomen, die is afgezet tegen de bestaande verkeerssituatie. De ontwikkeling leidt tot circa 253 tot 283 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Daarbij wordt het verkeer verdeeld over twee ontsluitingen: circa 65% via de Kerkstraat en circa 35% via de Steenpoel/Valckeniersweg. Uit het onderzoek wegverkeerslawaai volgt dat de huidige verkeersintensiteit op de Kerkstraat circa 1.000 mvt/etmaal bedraagt en op de Steenpoel/Valckeniersweg circa 400 mvt/etmaal. De toename bedraagt respectievelijk circa 213 mvt/etmaal op de Kerkstraat en circa 51 mvt/etmaal op de Steenpoel/Valckeniersweg. Dergelijke verkeersintensiteiten kunnen op een veilige en aanvaardbare wijze door de bestaande infrastructuur worden verwerkt. Het profiel en de inrichting van de Kerkstraat, Steenpoel en Valckeniersweg worden hiervoor toereikend geacht.

Naar aanleiding van de participatie is een tweede ontsluiting aan het plan toegevoegd, zodat het verkeer over twee ontsluitingen wordt gespreid en niet via één route wordt afgewikkeld. Daarmee is nadrukkelijk rekening gehouden met de verkeersafwikkeling in de omliggende woonstraten. Op beide ontsluitingspunten is goed zicht op het aankomende verkeer. Verder is in de motivering vermeld dat de aansluiting van Haulerveld op de Kerkstraat wordt vormgegeven als een (visueel) plateau, overeenkomstig de overige zijstraten in de omgeving. Dit zorgt voor een herkenbare en verkeersveilige ontsluiting. Bij de verdere civieltechnische uitwerking van dit kruispunt wordt tevens aangesloten bij het gemeentelijk Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).
De gemeente ziet gelet op het voorgaande geen aanleiding voor het oordeel dat sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersveiligheid of leefbaarheid ter plaatse. Voor zover indiener

wijst op gevolgen voor het woon- en leefklimaat, wordt verwezen naar reactie 1.2, waarin de akoestische gevolgen van het plan zijn beoordeeld. De gemeente is van oordeel dat de verkeerskundige gevolgen van het plan voldoende inzichtelijk zijn gemaakt en zorgvuldig zijn afgewogen.

Opmerking 3.22

Indiener stelt dat geen sprake is geweest van een volwaardig en zorgvuldig participatieproces. Volgens indiener heeft participatie voornamelijk plaatsgevonden nadat reeds een positief principebesluit over de ontwikkeling was genomen en heeft het participatieproces zich vervolgens hoofdzakelijk gericht op informatieverstrekking en planoptimalisatie.

In dat verband wordt aangevoerd dat tijdens de participatiebijeenkomsten geen open afweging meer heeft plaatsgevonden over de locatiekeuze of de wenselijkheid van woningbouw op Haulerveld. Volgens indiener zijn alternatieve locaties, waaronder Plan Noord, onvoldoende transparant in de afweging betrokken en ontbreekt een duidelijk en objectief afwegingskader waaruit blijkt waarom voor Haulerveld is gekozen.
Verder wordt aangevoerd dat ook de gemeente een zelfstandige verantwoordelijkheid heeft bij de beoordeling van de zorgvuldigheid van de voorbereiding, de belangenafweging en de locatiekeuze.

Daarnaast wordt gesteld dat de tweede participatiebijeenkomst voornamelijk was gericht op wijzigingen en optimalisaties binnen het bestaande plan, waaronder aanpassingen aan de ontsluiting, parkeervoorzieningen, woningtypen en groene buffers.
Ten aanzien van de strook grond langs de Steenpoel wordt aangevoerd dat onduidelijkheid bestaat over de uitvoerbaarheid, de juridische borging en de voorwaarden waaronder overdracht van deze gronden aan omwonenden kan plaatsvinden.
Indiener is daarom van mening dat zowel het participatieproces als de belangenafweging rondom de locatiekeuze onvoldoende zorgvuldig zijn geweest.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.22

De gemeente deelt de stelling niet dat sprake is geweest van een gebrekkig of onzorgvuldig participatieproces. In hoofdstuk 6 van de motivering is uiteengezet op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden en welke aanpassingen dit tot gevolg heeft gehad. Daarbij geldt dat de Omgevingswet geen vaste participatievorm voorschrijft en dat zowel uit landelijke handreikingen als gemeentelijk beleid volgt dat per ontwikkeling een passende vorm van participatie kan worden gekozen.

Voor deze ontwikkeling is gekozen voor een combinatie van bewonersavonden, nieuwsbrieven en individuele gesprekken met omwonenden. De gemeente en initiatiefnemer hebben hiervoor gedurende langere tijd actief contact onderhouden met de omgeving. De gemeente is van oordeel dat hiermee op zorgvuldige wijze invulling is gegeven aan participatie passend bij de aard en omvang van de ontwikkeling.
Daarnaast blijkt uit hoofdstuk 6 van de motivering dat de participatie daadwerkelijk heeft geleid tot aanpassingen van het plan. Zo zijn onder meer een tweede ontsluiting toegevoegd, woningtypen aangepast, sociale huurwoningen verplaatst, het aantal woningen achter de Opzienersweg verminderd en extra groene buffers opgenomen. Ook zijn verschillende stedenbouwkundige en landschappelijke onderdelen nader uitgewerkt naar aanleiding van reacties uit de omgeving. De stelling dat uitsluitend sprake zou zijn geweest van informeren wordt daarom niet gedeeld.

Dat de locatiekeuze zelf tijdens de participatiebijeenkomsten niet opnieuw open ter discussie heeft gestaan, is niet ongebruikelijk. Het college heeft voorafgaand aan de planuitwerking een principebesluit genomen over de geschiktheid van Haulerveld als woningbouwlocatie en de afweging tussen Haulerveld en Plan Noord in een afzonderlijke brief gemotiveerd (zie reacties 3.1 t/m 3.4). Daarnaast is de locatiekeuze inhoudelijk onderbouwd in het document ‘Haulerveld – Analyse en locatieonderzoek’, waarin de landschappelijke, cultuurhistorische en ruimtelijke afwegingen zijn

gemotiveerd. Het principebesluit vormde een eerste bestuurlijke beoordeling van de geschiktheid van de locatie, waarna het plan - mede in samenspraak met de omgeving - verder is uitgewerkt en op onderdelen aangepast.
Voor zover reclamant stelt dat de gemeente haar verantwoordelijkheid onvoldoende heeft ingevuld, merkt de gemeente op dat onder de Omgevingswet de initiatiefnemer primair verantwoordelijk is voor het organiseren van participatie bij een aanvraag voor een omgevingsplanwijziging of omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het bevoegd gezag beoordeelt vervolgens of de participatie en belangenafweging voldoende zorgvuldig zijn geweest. De gemeente is van oordeel dat daarvan in dit geval sprake is.

Ook de opmerkingen over de strook grond langs de Steenpoel leiden niet tot een ander oordeel. Anders dan indiener stelt, is deze oplossing wel degelijk planologisch en juridisch verankerd. In het omgevingsplan is aan de betreffende gronden reeds de functie Wonen toegekend, zodat rekening is gehouden met de mogelijkheid om deze strook aan aangrenzende bewoners over te dragen. De uitvoerbaarheid van het plan op dit punt is niet afhankelijk van deze eigendomsoverdracht. Indien (enkele) aanwonenden ervoor kiezen het aanbod niet te accepteren, blijft de betreffende strook inclusief de daarin voorziene afschermende beplanting onderdeel van de groene buffer binnen het plan. Daarmee blijft de landschappelijke inpassing en afscherming ook in die situatie gewaarborgd.
De gemeente is gelet op het voorgaande van oordeel dat sprake is geweest van een zorgvuldig participatieproces en een voldoende kenbare en evenwichtige belangenafweging.

Opmerking 3.23
Indiener stelt dat gedurende het proces rondom de ontwikkeling van Haulerveld sprake is geweest van onvoldoende duidelijkheid en transparantie over de besluitvorming, verantwoordelijkheden en uitvoering van het plan.
In dat verband wordt aangevoerd dat voor omwonenden onduidelijkheid bestaat over de rolverdeling tussen Vierkant Groep BV, Buitenplans en een eventuele toekomstige uitvoerende partij. Volgens indiener is niet voldoende duidelijk welke partij verantwoordelijk is voor de planvorming, uitvoering en naleving van gemaakte afspraken.
Daarnaast wordt gesteld dat tijdens het participatie- en planvormingstraject voor vragen over de uitvoering regelmatig is verwezen naar een toekomstige uitvoerende partij, terwijl volgens indiener onvoldoende duidelijkheid bestaat over welke partij deze rol uiteindelijk zal vervullen. Volgens indiener leidt dit tot onduidelijkheid over de uitvoering van het plan, de inrichting van de openbare ruimte, verkeersmaatregelen, bouwfasering en de uitvoering van participatieafspraken. Indiener is daarom van mening dat het besluitvormingsproces onvoldoende inzichtelijk en transparant is geweest.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.23
Tijdens de eerste omwonendenavond van 3 oktober 2024 is toegelicht dat de gronden in eigendom zijn van Vierkant Groep BV, dat Vierkant Groep BV een overeenkomst heeft gesloten met Buitenplans over de overdracht van de gronden en dat Buitenplans verantwoordelijk is voor de planvorming en projectontwikkeling. Daarbij is ook aangegeven dat de gemeente en omwonenden voor de planvorming en participatie contact onderhouden met Buitenplans als initiatiefnemer van het plan. Een en ander is tevens opgenomen in het verslag van de omwonendenavond, dat als bijlage bij de omgevingsplanwijziging is gevoegd. Over de uiteindelijke bouwer van het plan is op dit moment nog geen besluit genomen.

Verder zijn de ruimtelijke uitgangspunten en afspraken die in het kader van de planvorming en participatie zijn gemaakt juridisch vertaald in de omgevingsplanwijziging en de daarbij behorende stukken. Daarnaast zijn aanvullende privaatrechtelijke afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Deze verplichtingen uit de omgevingsplanwijziging en anterieure overeenkomst gelden niet alleen voor de initiatiefnemer, maar zijn eveneens bindend voor eventuele toekomstige uitvoerende partijen. Voor de uitvoerbaarheid van de

omgevingsplanwijziging is niet vereist dat reeds vaststaat welke aannemer of bouwer de ontwikkeling uiteindelijk zal realiseren.

De gemeente ziet daarom geen aanleiding voor het oordeel dat sprake is van onvoldoende duidelijkheid over verantwoordelijkheden, uitvoering of de wijze waarop gemaakte afspraken juridisch zijn geborgd.

Opmerking 3.24
Indiener stelt dat gedurende het proces verschillende signalen zijn afgegeven over de beoordeling van Haulerveld en mogelijke alternatieve woningbouwlocaties, waaronder Plan Noord. Volgens indiener is hierdoor onvoldoende inzichtelijk op basis van welke criteria de uiteindelijke locatiekeuze heeft plaatsgevonden.

In dat verband wordt aangevoerd dat tijdens gesprekken met de gemeente aanvankelijk is gesproken over de mogelijkheid om Plan Noord alsnog nader te beoordelen, terwijl op een later moment is aangegeven dat bestuurlijk werd ingezet op Haulerveld als voorkeurslocatie.
Daarnaast wordt gesteld dat vanuit de gemeente bezwaren zouden zijn genoemd tegen de initiatiefnemer van Plan Noord, terwijl volgens indiener niet duidelijk is waarop deze bezwaren zijn gebaseerd.

Verder wordt aangevoerd dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt op welke wijze de verschillende woningbouwinitiatieven zijn beoordeeld en afgewogen en waarom uiteindelijk voor Haulerveld is gekozen. Volgens indiener roept dit vragen op over de transparantie, objectiviteit en gelijke behandeling van de verschillende initiatieven.
Volgens indiener leidt de opeenstapeling van onduidelijkheden over de locatiekeuze, initiatiefnemerschap, uitvoering en communicatie tot twijfel over de zorgvuldigheid, transparantie en controleerbaarheid van het besluitvormingsproces.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.24
De keuze voor Haulerveld als voorkeurslocatie boven Plan Noord is door het college gemotiveerd in een afzonderlijke brief en daarnaast ruimtelijk onderbouwd in het document ‘Haulerveld – Analyse en locatieonderzoek’. Daarbij zijn onder meer landschappelijke, stedenbouwkundige, programmatische en uitvoeringsaspecten betrokken. Voor een inhoudelijke reactie op de vergelijking tussen Haulerveld en Plan Noord wordt verwezen naar reactie 3.1 tot en met 3.4.

Het is juist dat gedurende het participatieproces diverse gesprekken zijn gevoerd over mogelijke alternatieven, aandachtspunten en bestuurlijke afwegingen. Dergelijke gesprekken vinden in meerdere kernen plaats en hangen samen met de grote woningbouwopgave waarvoor de gemeente zich gesteld ziet. Dat in gesprekken verschillende scenario’s, aandachtspunten of bestuurlijke inzichten aan de orde zijn geweest, maakt niet dat sprake is van een onzorgvuldige of niet-objectieve beoordeling van woningbouwlocaties.
De uiteindelijke locatiekeuze is gebaseerd op de ruimtelijke en programmatische afweging zoals opgenomen in genoemde brief en het locatieonderzoek. Daarbij zijn verschillende woningbouwinitiatieven beoordeeld en afgewogen. De aan deze keuze ten grondslag liggende afwegingen zijn kenbaar gemotiveerd en controleerbaar vastgelegd.
Dat indiener tot een andere waardering van deze afweging komt, is voorstelbaar, maar maakt niet dat de locatiekeuze daarmee onzorgvuldig tot stand is gekomen.

Opmerking 3.25
Indiener stelt dat de situering van nieuwe woningen nabij bestaande woonpercelen leidt tot aantasting van privacy en woonkwaliteit. Volgens indiener ontstaat met name langs de Steenpoel, Valckeniersweg en Opzienersweg sprake van inkijk in bestaande woningen en achtertuinen en neemt de beslotenheid van de percelen af. Verder wordt aangevoerd dat de huidige overgang naar het

agrarisch gebied verandert in een intensiever woonmilieu direct achter bestaande woningen. Volgens indiener bieden de voorgestelde groene buffers en afstandsmaatregelen onvoldoende compensatie voor deze ruimtelijke gevolgen. Daarnaast wordt gesteld dat bij Plan Noord de gevolgen voor privacy en inkijk beperkter zouden zijn vanwege de aanwezigheid van een bestaande boswal achter de woonpercelen. Indiener is daarom van mening dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van privacy, wooncomfort en woonkwaliteit.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.25
Langs de Steenpoel wordt een groene buffer van circa 9,4 m aangelegd. De daarnaast gelegen strook van circa 3 m wordt toegevoegd aan de bestaande woonpercelen dan wel onderdeel van de groene buffer (zie reactie 3.22). Daarmee ontstaat een buffer met een totale breedte van circa 12,4 m. De afstand tussen de bestaande woningen langs de Steenpoel en de nieuwe woningen in het plangebied bedraagt circa 45 m. Dit is verbeeld in de dwarsdoorsnede in hoofdstuk 2 van de motivering. Deze afstand is groter dan de onderlinge afstanden tussen de woningen binnen de Steenpoel zelf (circa 25 m).

Achter de woonpercelen langs de Valckeniersweg en Opzienersweg is reeds een groenstrook van circa 3,5 m aanwezig. Naar aanleiding van de participatie is hier aanvullend een groene buffer met een breedte van circa 6,3 m toegevoegd. Ook hier worden de nieuwe woonpercelen afgeschermd met een winterharde laurierhaag van 2 m. De afstand tussen de bestaande woningen langs de Valckeniersweg en Opzienersweg en de nieuwe woningen in het plangebied bedraagt circa 37 m. Ook deze afstand is groter dan de onderlinge afstanden tussen de woningen in beide straten zelf (circa 25 m).

Daarnaast zijn naar aanleiding van de participatie wijzigingen aangebracht in de stedenbouwkundige opzet achter de Opzienersweg. Het aantal woningen is verminderd en in plaats van reguliere gezinswoningen worden hier seniorenwoningen in één laag met kap gerealiseerd.

De aanleg en instandhouding van de groene bufferzones, hagen en overige groenvoorzieningen zijn juridisch geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de omgevingsplanwijziging. De gemeente ziet gelet op de onderlinge afstanden, de groene buffers en de aangepaste stedenbouwkundige opzet geen aanleiding voor het oordeel dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van privacy of woonkwaliteit.

Opmerking 3.26
Indiener stelt dat de voorziene woningen, in combinatie met de ophoging van het terrein en de bouwhoogte van de bebouwing, gevolgen kunnen hebben voor de bezonning en schaduwwerking ter plaatse van bestaande woningen en tuinen. Volgens indiener kan dit gevolgen hebben voor de lichtinval in woningen, de bezonning van achtertuinen, de gebruiksmogelijkheden van buitenruimtes en het wooncomfort van omwonenden. Verder wordt aangevoerd dat de gevolgen voor bezonning en schaduwwerking bij Plan Noord beperkter zouden zijn vanwege de ligging van de woningen. Daarnaast stelt indiener dat in de ruimtelijke onderbouwing geen afzonderlijke bezonningsanalyse is opgenomen waaruit blijkt wat de gevolgen voor direct omwonenden zijn.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.26
Op dit punt wordt verwezen naar reactie 3.25, waarin is toegelicht dat tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen ruime afstanden worden aangehouden. Langs de Steenpoel bedraagt deze afstand circa 45 m en langs de Valckeniersweg en Opzienersweg circa 37 m. De woningen binnen het plangebied worden uitgevoerd in maximaal twee lagen met kap en hebben, afhankelijk van het woningtype, een bouwhoogte van circa 9 tot 11 m. Gelet op de onderlinge afstanden en de situering van de woningen acht de gemeente de effecten ten aanzien van bezonning en schaduwwerking beperkt. Daarbij komt dat achter de Opzienersweg reeds opgaande beplanting aanwezig is en een

deel van de percelen langs de Steenpoel momenteel al wordt afgeschermd door bebouwing en erfafscheidingen.
De gemeente ziet gelet op het voorgaande geen aanleiding voor het oordeel dat sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Ook bestaat gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling geen aanleiding voor het uitvoeren van een afzonderlijke bezonningsanalyse.

Opmerking 3.27
Indiener stelt dat de ontwikkeling leidt tot verlies van uitzicht en aantasting van het open karakter van het gebied. Volgens indiener wordt de huidige overgang tussen het dorp en het open buitengebied aangetast door de voorziene woningbouw.
Verder wordt aangevoerd dat de gevolgen voor het uitzicht en de ruimtelijke beleving volgens indiener niet volledig kunnen worden gecompenseerd door groenstroken of landschappelijke buffers.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.27
Dat het uitzicht vanuit bestaande woningen als gevolg van de ontwikkeling zal veranderen, is inherent aan woningbouw aan de rand van een dorp. De gemeente is echter van oordeel dat hiermee geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het open karakter of de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.
Verwezen wordt naar reactie 3.7, waarin nader is ingegaan op de landschappelijke inpassing van Haulerveld en de wijze waarop rekening is gehouden met de overgang tussen het dorp en het omliggende landschap.

Opmerking 3.28
Indiener stelt dat de gezamenlijke effecten van de ontwikkeling, waaronder gevolgen voor privacy, verkeer, uitzicht, bezonning en ruimtelijke kwaliteit, kunnen leiden tot waardevermindering van bestaande woningen en aantasting van het woon- en leefklimaat.
Verder wordt aangevoerd dat deze gevolgen volgens indiener onvoldoende zijn onderzocht en meegewogen in de belangenafweging. Volgens indiener zijn de ruimtelijke gevolgen van het plan onvoldoende onderzocht en meegewogen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf op opmerking 3.28
Voor de aspecten privacy, bezonning, uitzicht, landschappelijke inpassing en verkeer wordt verwezen naar de reacties 3.7 en 3.22 tot en met 3.27. Daarin is gemotiveerd dat bij de planvorming rekening is gehouden met de belangen van omwonenden door onder meer ruime afstanden tussen bestaande en nieuwe woningen aan te houden, groene bufferzones aan te leggen, afschermende beplanting toe te passen, woningtypen aan te passen en de verkeersafwikkeling over twee ontsluitingen te spreiden.
De gemeente is gelet hierop van mening dat de ruimtelijke gevolgen van het plan voor de directe woonomgeving voldoende zijn onderzocht en zorgvuldig zijn afgewogen. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat of een onevenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Voor zover reclamanten van mening zijn dat sprake is van schade als gevolg van deze planologische ontwikkeling, bestaat de mogelijkheid om een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen.

5. Lijst van wijzigingen

5.1. Aanpassingen n.a.v. zienswijzen

Uit de zienswijzen volgen een aantal aanpassingen. In onderstaande tabel zijn de aanpassingen weergegeven.

Zienswijze	Aanpassing artikel/paragraaf motivatie omgevingsplan	Ontwerpwijziging omgevingsplan	Vast te stellen omgevingsplan
2 t/m 18.	Artikel 4.6 van de motivering		Het Verkeersmemo Haulerveld van Goudappel BV is verwerkt in paragraaf 4.6 van de motivering (verkeer en parkeren) en opgenomen als bijlage 21 bij de motivering.

6. Bijlagen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn achttien zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Omdat zienswijze drie tot en met achttien dezelfde inhoud hebben is één kopie als bijlage bijgevoegd.

Gemeente Ooststellingwerf
Ontvangstdatum
29 APR 2026

AANTEKENEN

Gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Datum	28 april 2026	Behandeld door	
Ons kenmerk	02048841	Telefoonnummer	
Uw kenmerk		Faxnummer	
Onderwerp	Woningbouw Haulerveld zienswijze	E-mail	

Geachte heer, mevrouw,

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Ooststellingwerf maken bekend dat zij het ontwerp voor de wijziging op de regeling "Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf" vrijgeven voor terinzagelegging. Het ontwerp voor het wijzigen van het "Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf" betreft: De bouw van 36 grondgebonden woningen in het gebied langs de zuidwestelijke dorpsrand van Haulerwijk. Daarnaast wordt één extra wooneenheid gecreëerd door de splitsing van de voormalige boerderij aan de Kerkstraat 18 te Haulerwijk.

Het ontwerp omgevingsplan, met de daarbij behorende stukken, liggen met ingang van 20 maart 2026 gedurende een termijn van zes weken, tot en met 30-04-2026 ter inzage. Namens cliënte, wonende op het adres te Haulerwijk die ik hiermee een zienswijze in tegen.

Gevolgen van enige betekenis
Bij publicatie van de Woondeal Zuidoost Fryslân 2022-2030 op 24 april 2023 was deze nieuwe woningbouwlocatie nog niet bekend. Op 9 juni 2023 hebben cliënten een bod gedaan op hun woning, in de veronderstelling dat er de komende jaren geen bouwplannen waren voor de naastgelegen kavel. Zij zochten een rustige woonomgeving met vrij uitzicht om te genieten van de natuur en de paarden aan huis te kunnen stallen. Na meerdere woningen bezichtigd te hebben, vonden zij dit in het huis op Al op 9 juli 2024 ging het mis toen het college van burgemeester en wethouders een principebesluit heeft genomen om deze woningbouwlocatie mogelijk te maken.

Door de komst van 36 woningen naast het perceel wordt het woongenot ernstig verminderd. Er wordt geluids- en verkeersoverlast verwacht van deze bouwplannen. Langs de gehele zijdelingse perceelgrens komen woningen die georiënteerd zijn op het westen met parkeerplaatsen.

9000 (01-25)

De verkeersbewegingen over de nieuwe toegangsweg naar de Kerkstraat (aan de andere kant van het water) zorgen voor een groei aan verkeerslawaai. Dit betekent dat cliënten hinder zullen ondervinden. Tevens is het deel van de Kerkstraat waar de woning van cliënten aan gelegen is niet geschikt voor zoveel verkeersstromen, passeren is niet mogelijk en de conditie van de weg is slecht. Laat staan hoeveel geluidsoverlast cliënten hiervan gaan ondervinden.

Het plan is nu zo opgezet is dat juist naast het huis geen vrijstaande woningen komen. Dit betekent dat het rustiger had gekund. De vrijstaande woningen staan ook op de grootste kavel, de twee-onder-een-kap woningen staan op veel smallere kavels.

Cliënten hebben voor deze locatie gekozen vanwege de prachtige natuur. Op hun perceel, zijkant weiland, is een hele strook ingericht om de biodiversiteit te vergroten. Ook hangen diverse vogelhuisjes en een nestkast voor de Kerkuil en vleermuizen op hun terrein. Er leven hier verschillende beschermde diersoorten. Het is cliënten een doorn in het oog dat zij hun best doen om de biodiversiteit te verbeteren en verschillende flora en fauna te faciliteren in een optimale leefomgeving en dat dit vervolgens verstoord wordt door de nieuwe bouwplannen.
Deze plannen zorgen voor ernstig verlies in het woongenot, een sterke waardevermindering van de woning en verstoring van de bestaande flora en fauna in het gebied.

Afstand tussen de mestplaat en de nieuwbouw (Artikel 5.120 Bkl)
Zoals bekend hebben cliënten paarden. Op deze locatie werden al decennialang paarden gehouden en gefokt door . Er bevindt zich dus ook een mesthoop op het terrein van cliënten.

"In een omgevingsplan dat het opslaan van vaste mest met een totaal volume van ten hoogste 600 m^3, champost of dikke fractie, bedoeld in artikel 4.835 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bkl), toelaat bij een activiteit als bedoeld in het eerste lid, wordt vanaf de opslagplaats ten minste de afstand, bedoeld in tabel 5.120, in acht genomen."

Er zijn veel nieuwe woningen geprojecteerd, die gelegen zal zijn binnen de minimale afstand van 100 meter ten opzichte van de mestvaalt. Aan de afstandseis van Artikel 5:120 van het Bkl wordt moet voldaan gewijzigd.

Cliënt ontplooit wel een agrarische activiteit, al heeft zij geen agrarisch bedrijf. In de rechtspraak is in maart 2025 stilgestaan bij het verschil tussen een agrarische activiteit en een agrarisch bedrijf. Niet dat bij iedere agrarische activiteit is sprake van een agrarisch bedrijf. [1]

"Uit de rechtspraak van de Afdeling volgt dat ook indien in de planregels geen eisen worden gesteld aan de omvang van de agrarische bedrijfsuitoefening om te kunnen spreken van een 'agrarisch bedrijf', moet worden bezien of kan worden gesproken van 'agrarische activiteiten met een – werkelijk agrarisch bedrijfsmatig karakter'. Indien van dergelijke agrarische activiteiten sprake is, wordt gesproken van een 'reëel agrarisch bedrijf'. Daarmee worden bedrijfsmatige agrarische activiteiten onderscheiden van activiteiten met een meer hobbymatig karakter. Verwezen wordt naar de uitspraken van 30 maart 2005 (ECLI:NL:RVS:2005:AT2820) en 2 november 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2876), waarin is

[1] Rechtbank Rotterdam, 10 maart 2025, Rechtsoverweging 20, Zaaknummer ROT 23/8416, ECLI:NL:RBROT:2025:3022.

geoordeeld dat voor de beantwoording van de vraag of (een aanzet tot) een reëel grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig is bijkomende gegevens gewicht in de schaal kunnen leggen, zoals, onder meer, het grondareaal, de veebezetting, de courantheid en de omvang/capaciteit van de aanwezige bebouwing (hoeveel vee kan daarin worden gehouden?), de intentie waarmee de agrarische activiteiten worden ondernomen, de tijd die hieraan wordt besteed en de al of niet agrarische herkomst van betrokkene en de mogelijkheid om met die agrarische activiteiten een reëel inkomen te genereren. Uit deze gegevens kan veelal worden afgeleid of de agrarische activiteiten een bedrijfsmatig dan wel een daarvan te onderscheiden hobbymatig karakter dragen."

Cliënte voert wel een agrarische activiteit uit, zonder dat sprake is van een agrarisch bedrijf. De afstandsnorm is echter wel van toepassing, al dient nog vastgesteld te worden welke. Het opslaan van vaste mest, champost en dikke fractie dient op een afstand van 100 meter ten opzichte van elk geurgevoelig object gelegen binnen de bebouwde kom plaats te vinden.[2]

Op pagina 35 van de Memorie van toelichting bij de bruidsschat blijkt echter dat wanneer voor invoering van de Omgevingswet sprake was van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, dat de houder van die inrichting zich nog steeds aan de afstandsnormen moet houden.

"Als een hobby een bepaalde omvang overstijgt kan dit ertoe leiden dat het verrichten van een activiteit niet meer onder wonen valt. Denk hierbij aan het in een bepaalde omvang houden van dieren, sleutelen aan auto's, meubels maken of bereiden van voedingsmiddelen. Waar de grens ligt, is een grijs gebied."[3]

"Bij de interpretatie van het algemene toepassingsbereik van deze afdeling, is het raadzaam om aan te sluiten bij de praktijk van de voormalige regelgeving. Als een activiteit als Wet milieubeheer-inrichting werd beschouwd, kan deze ook onder de regels voor milieubelastende activiteiten van deze afdeling vallen." Er is op zich al meer dan 10 m^3 mest aanwezig en alleen daarom al was reeds sprake van een inrichting[4].

Wij spreken van een ligging in de bebouwde kom omdat er sprake is van een woonwijk. "Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 31 juli 2002 in zaak nr. 200103657/1; www.raadvanstate.nl) is de vraag of een perceel al dan niet binnen de bebouwde kom ligt van feitelijke aard. Niet de plaats van het verkeersbord dat de bebouwde kom aangeeft, is bepalend, doch de aard van de omgeving. Van belang is waar de bebouwing feitelijk (nagenoeg) ophoudt."[5] Relevant is of de geurgevoelig gebouwen gelegen zijn binnen de bebouwingscontour geur en dat is zeker het geval, het gaat om een woonwijk.

---

[2] Tabel 22.3.17 Afstand tot een geurgevoelig object bij geur door het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie.
[3] Bruidsschat omgevingsplan, Artikelsgewijzgde toelichting, Geconsolideerde versie, pagina 36.
[4] Zie voor het oude recht: Besluit omgevingsrecht, Bijlage I. Behorende bij de artikelen 2.1, 3.3, 6.3 en 6.16, Categorie 7, onder 7.1 en 7.2.
[5] Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Rechtsoverweging 2.3.1, Zaaknummer 200802250/1, ECLI:NL:RVS:2008:BG4684.

Aangezien de minimale afstand van de mestvaalt van 100 meter tot vele huizen niet wordt gehaald, kunnen als die nieuwe woningen niet gebouwd worden. Daarmee wordt tevens voorkomen dat cliënte op een later tijdstip toch aangesproken wordt op de afstandseis.

Laddertoets
"Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien."[6]

Wij hebben tussen de stukken geen laddertoets gevonden. Het ontbreekt vooral aan een onderzoek naar de behoefte van deze woningen in verhouding tot het hier gecreëerde nieuwe aanbod.

Er is wel een Presentatie resultaten Woningmarktonderzoek van 11 november 2025 aangeboden aan de gemeenteraad. Uit de Kwalitatieve woningbehoefte t/m 2035[7] blijkt dat de behoefte aan vrijstaande woningen met een prijs vanaf € 405.000, - negatief is. Van dit type woning maakt het plan er dus ten onrechte acht mogelijk.

Door de ruime kavels en het fraaie uitzicht vanuit veel van de 2-onder-1-kapwoningen zullen die het prijspeil van € 405.000, - waarschijnlijk ook te boven gaan.

Volgens het onderzoek naar behoefte, ontbreekt de behoefte in de prijscategorie vanaf € 405.000, -. De duurdere vrijstaande, maar mogelijk ook veel 2-onder-1-kapwoningen doorstaan de laddertoets dan ook niet.

Gewasbeschermingsmiddelvrije zones
"Het instellen van een gewasbeschermingsmiddelvrije zone over agrarische gronden is niet zonder financiële risico's. Door het instellen ervan ontstaat een risico op directe schade (schade als gevolg van een nadelige wijziging van de eigen aanwendingsmogelijkheden van de binnen de zone gelegen gronden). Dat de oorzaak van de ingreep van buiten komt – in casu: woningbouw – doet daar niet aan af.

Bij een bestaande exploitatie, waarbij feitelijk al gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen, is dit risico evident en kan het instellen van een gewasbeschermingsmiddelvrije zone, afhankelijk van het teeltplan en het in acht te nemen overgangsrecht, voor de betrokken exploitant tot behoorlijke inkomensschade leiden.

Ook echter in de gevallen dat de betrokken gronden momenteel niet worden bespoten, is sprake van financieel risico, namelijk in de vorm van vermogensschade ofwel waardevermindering. Met name dit aspect wordt wel eens over het hoofd gezien. Het enkele feit dat momenteel geen gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen, wil niet

[6] Besluit kwaliteit leefomgeving, § 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking, Artikel 5.129g, tweede lid (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand).
[7] (Bron: WoON2024, CBS-Microdata, behoeftemodel Companen) pagina 18 van 25.

zeggen dat de betrokken gronden aan die mogelijkheid geen "meerwaarde" zouden ontlenen, die verloren gaat indien een gewasbeschermingsmiddelvrije zone wordt ingesteld.

Het antwoord op de vraag of sprake is van nadeel (en de omvang daarvan) is daarbij in de praktijk afhankelijk van omstandigheden zoals onder meer de huidige bestemming en het huidige gebruik van de gronden en de mate waarin een perceel wordt geraakt."[8]

In Haulerwijk is blijkbaar geoordeeld, dat het instellen van een gewasbeschermingsmiddelvrije zone onvermijdelijk is. Er is een keuze gemaakt voor een algeheel verbod, dat is de meest belastende keuze. Cliënten wensen te benadrukken, dat ze hun grond agrarisch willen blijven gebruiken dan wel onder gunstige voorwaarden willen kunnen verkopen voor agrarisch gebruik. Het telen van gewassen kan een alternatief vormen voor de huidige hippische activiteiten, maar de gewasbeschermingsmiddelvrije zones vormt daarbij een obstakel. Wij verzoeken u de inperkingen op agrarisch gebied te verminderen.

Verzoek
Ik verzoek u onze zienswijze over te nemen. Ik verzoek u vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden.

[8] www.saoz.nl/nieuws/to-spray-of-not-to-spray-thats-the-question.

99000 (01-25)

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Franco

POSTNL Aangetekend Pakket

Gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430AA OOSTERWOLDE FR

AD

Alleen Huisadres
Handtekening voor ontvangst

1 Collo

ZL-G-B ASN-K 1604

Postbus 38 8430AA
Naam: Gemeente Ooststellingwerf
Adres: GRIFFIOENPARK 1 8471KB WOLVEGA

99003 (01-25)

Zienswijze op het ontwerp wijziging omgevingsplan Woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk
H21 Woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk
Perceel Donkerbroek (DKB00) K 810

Aan:
Raad ~~Het college van Burgemeester~~ en Wethouders van Gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38, 8430 AA Oosterwolde

Van:

Datum: 28 april 2026

Geacht college,

Hierbij maak ik gebruik van de mogelijkheid om een **zienswijze** in te dienen op het ontwerpbesluit inzake H21 Woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk, waarin wordt voorzien in de realisatie van een woonwijk en een ontsluitingsweg richting de Kerkstraat.

Ik acht het van belang mijn zorgen en aandachtspunten reeds in deze fase kenbaar te maken, zodat deze zorgvuldig kunnen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

1. Riolering – toezeggingen en ontbreken van borging

In eerdere overleggen en procedures is door de gemeente erkend dat sprake is van **structurele rioolproblemen** in het gebied. Daarbij is toegezegd dat hierover contact zou worden opgenomen met betrokken omwonenden. Dit contact is, ondanks herhaald initiatief van mijn zijde, niet tot stand gekomen.

Daarnaast is aangegeven dat **nieuwe aansluitingen op de bestaande riolering van de Kerkstraat ongewenst zijn**. Tijdens de bezwaarprocedure van de splitsing en extra te bouwen woning aan de Kerkstraat 18, is toegezegd dat de riolering niet aangesloten zal worden op de riolering van de Kerkstraat of leidend naar de Kerkstraat. In het ontwerpbesluit ontbreekt echter een expliciete en juridisch borgde vastlegging hiervan. Dit roept vragen op over de uitvoerbaarheid en betrouwbaarheid van deze toezeggingen.

2. Ontsluitingsweg – verkeersveiligheid en situering

De beoogde ontsluitingsweg is gesitueerd:

- direct nabij de aansluiting met de bebouwde kom;
- op het **smalste deel van de Kerkstraat**;
- ter plaatse van **drie aansluitingen van rechts binnen een zeer korte afstand**.

De Kerkstraat kent bovendien reeds een verhoogde verkeersdruk door **sluipverkeer**, mede als gevolg van verkeersremmende maatregelen op de Hoofdweg / Compagnonsweg.

De weg wordt intensief gebruikt door **kwetsbare verkeersdeelnemers**, waaronder schoolgaande fietsers richting Waskemeer, kinderen van en naar het zwembad en recreanten van en naar het Blauwe Bos.

In de ontwerpstukken is onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe deze specifieke combinatie van factoren is meegewogen in de verkeerskundige beoordeling en hoe een veilige verkeerssituatie duurzaam wordt geborgd.

---

3. Bouwverkeer, geluid en licht

Tijdens de bouwfase zal sprake zijn van zwaar verkeer. De Kerkstraat is hiervoor, gelet op haar beperkte breedte en gemengd gebruik, **niet geschikt**. In het ontwerpbesluit ontbreken bindende voorwaarden waaruit blijkt dat bouwverkeer uitsluitend via de Hoofdweg zal worden geleid. Tevens dient hierbij rekening gehouden te worden met kwetsbare verkeersdeelnemers zoals beschreven bij 3.

Daarnaast leidt de ontsluitingsweg tot extra geluid- en lichthinder. De voorgestelde maatregel van het aanplanten van wilde bloemen biedt met name in de winterperiode **geen effectieve afscherming** tegen strooilicht van voertuigen. Daarnaast is er geen duidelijke beschrijving gegeven wan de verlichting van de aansluiting met de Kerkstraat en aan de nieuwe ontsluitingsweg.

---

4. Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

De beoogde woonwijk betekent een aanzienlijke verandering van het open en groene karakter van het gebied. In de ontwerpstukken is onvoldoende aangetoond dat deze ontwikkeling **ruimtelijk en landschappelijk passend** is en dat alternatieven of minder ingrijpende oplossingen volwaardig zijn onderzocht.

Dit is een ingrijpend besluit dat aanzienlijke gevolgen heeft voor de leefomgeving en recreatieve waarde.

5. Consistentie van ruimtelijke en welstandscriteria

Bij een eerdere aanvraag van mijn zijde voor een dakkapel buiten de standaardmaatvoering is deze afgewezen, onder meer omdat zichtbaarheid vanaf het zwembadpad onwenselijk werd geacht. Tegen deze achtergrond is het moeilijk te begrijpen dat een volledige woonwijk, die permanent zichtbaar zal zijn vanaf onder andere het zwembadpad, wél aanvaardbaar wordt geacht.

Dit wekt de indruk dat **verschillende beoordelingscriteria worden toegepast**, hetgeen nadere toelichting en motivering behoeft.

6. Slotopmerking

Met deze zienswijze verzoek ik u bovenstaande punten zorgvuldig te betrekken bij de verdere besluitvorming en de ontwerpplannen waar nodig aan te passen of beter te onderbouwen. Ik vertrouw erop dat u oog blijft houden voor een evenwichtige afweging tussen ontwikkelambities en het bestaande woon- en leefklimaat.

Aan: Gemeenteraad Ooststellingwerf
Betreft: Zienswijze tegen ontwerp wijziging omgevingsplan woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk

Locatie: Haulerveld / omgeving Kerkstraat, Haulerwijk
Publicatiedatum: 19 maart 2026

Geachte gemeenteraad,

Hierbij dien ik als direct aanwonende een zienswijze in tegen het ontwerp tot wijziging van het omgevingsplan voor de woningbouwontwikkeling Haulerveld te Haulerwijk.

Volgens de ontwerpwijziging wordt voorzien in de bouw van 36 grondgebonden woningen, bestaande uit sociale huurwoningen, levensloopbestendige woningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, en ook aanvullende wooneenheden aan de zuidwestelijke dorpsrand van Haulerwijk.

Ik ben direct belanghebbende, omdat mijn woning direct grenst aan dan wel in de onmiddellijke nabijheid ligt van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft daardoor rechtstreeks invloed op mijn woon- en leefklimaat, privacy, uitzicht, verkeerssituatie en de ruimtelijke kwaliteit van mijn directe woonomgeving.

1. Locatiekeuze en alternatievenafweging

Gemeente

Naar onze mening is de alternatievenafweging van de gemeente onvoldoende zorgvuldig geweest.

Medio mei 2023 speelden er drie actuele bouwlocaties in Haulerwijk:

- Plan Hummel: reeds in vergevorderd stadium;
- Plan Noord: principeverzoek was ingediend;
- Haulerveld: de gemeente gaf aan open te staan voor een schetsplan.

Op 16 mei 2023 gaf de provincie aan dat er ruimte bestond voor buitenstedelijk bouwen t.b.v. van plan Noord (bijlage 1 mailprovincie). In juni 2023 ontving Plan Noord echter een afwijzing op het ingediende principeverzoek, met als reden dat er onvoldoende ruimte zou zijn voor buitenstedelijk bouwen, terwijl het plan inhoudelijk verder akkoord was en reëel werd geacht zodra er weer ruimte beschikbaar kwam, zie ook bijlage 3.

Tegelijkertijd gaf de gemeente richting de initiatiefnemer van Haulerveld aan dat zij openstond voor het ontvangen van een schetsplan.

Vanaf oktober 2024, toen de ontwikkelingen van het Haulerveld bij ons als omwonenden bekend werden, hebben wij het college meerdere keren gevraagd om het afwegingskader waarop deze beslissing genomen is.

De gemeente heeft ons geen duidelijk en in de tijd plaatsbaar afwegingskader kunnen overleggen. Er zijn meerdere keren wisselende, niet feitelijk onderbouwde argumenten gegeven. Daarbij zijn vooral negatieve punten over Plan Noord gedeeld en uitsluitend positieve punten over Haulerveld.

Onevenredige aantasting van bestaande omwonenden

Bij de keuze tussen Haulerveld en Plan Noord had bijvoorbeeld ook de directe impact op bestaande bewoners zwaar moeten meewegen.

De locatie Haulerveld grenst direct aan een groot aantal bestaande woonpercelen. Hierdoor worden circa 26 bestaande huishoudens rechtstreeks geraakt door:

- verlies van privacy;
- extra verkeersdruk;
- aantasting van uitzicht;
- schaduwwerking;
- verlies van rust en woonkwaliteit;
- waardedaling van woningen.

Bij het alternatief Plan Noord is sprake van aanzienlijk minder directe aanwonenden, naar schatting circa 9 huishoudens, en daarmee ook van aanzienlijk minder directe ruimtelijke hinder voor bestaande bewoners. Dit verschil is planologisch zeer relevant.

Mede hierdoor ontstaat de indruk dat geen zorgvuldige en evenwichtige afweging heeft plaatsgevonden. En houden wij volgende vraag:

Waar is het formele afwegingsdocument?"

Stukken initiatiefnemer

Ten behoeve van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan heeft de gemeente geen eigen locatieafweging opgenomen en is deze kenbaar gebaseerd op de door de initiatiefnemer ingediende stukken.

Voor de wijziging van het omgevingsplan wordt voor de alternatievenafweging en locatiekeuze primair verwezen naar: Bijlage 1 – Landschappelijke analyse en locatieonderzoek

Dit onderzoek is op meerdere punten feitelijk zwak en onvolledig. Het lijkt vooral opgesteld om uitsluitend de bouw van Haulerveld te ondersteunen.

Plan Noord als reëel alternatief

Het belangrijkste reële alternatief, bouwen aan de noordoosthoek van Haulerwijk (Plan Noord / Meester van der Meistraat), wordt in het rapport als minder geschikt beoordeeld vanwege vermeende zware infrastructurele ingrepen, grote groene buffers en een slechte aansluiting op het dorp en het bedrijventerrein.

Deze beoordeling is feitelijk onjuist. Stevige ingrepen zijn niet nodig. Er bestaat deels al een logische aansluiting op de huidige infrastructuur. Aan de zijde van de Leeksterweg is voldoende ruimte aanwezig om een goede verkeerskundige inpassing te maken. Er ligt zelfs een grote kans om hier de verkeerskundige situatie voor het hele dorp te verbeteren.

Daarnaast blijkt uit de feitelijke vergelijking:

- grondbeslag per wooneenheid Plan Noord, inclusief buffers en infrastructuur: 479,12 m²
- grondbeslag per wooneenheid Haulerveld, inclusief buffers en infrastructuur: 573,50 m²

Plan Noord vraagt dus minder ruimtebeslag en minder infrastructuur dan Haulerveld. Ook aan de vereiste afstand tot het bedrijventerrein wordt binnen Plan Noord voldaan.

De conclusie dat Plan Noord geen logisch alternatief zou zijn, is daarom onvoldoende gemotiveerd.

Ter ondersteuning een afbeelding van de planschets van Plan Noord:



Logische dorpsstructuur en bereikbaarheid

Naast de ruimtelijke vergelijking tussen Haulerveld en Plan Noord is ook de functionele ligging binnen de dorpsstructuur van Haulerwijk van belang.

In de landschappelijke analyse wordt terecht benoemd dat Haulerwijk ruimtelijk kan worden gezien als opgebouwd uit vier kwadranten, gescheiden door de belangrijkste verkeersaders voor doorgaand verkeer.

Juist vanuit deze analyse is de keuze voor Haulerveld minder logisch dan voor Plan Noord.

De meeste maatschappelijke voorzieningen van het dorp bevinden zich namelijk in of direct nabij het noordoostelijke kwadrant, waaronder onder andere:

- Multifunctionele accommodatie "De Samensprong" met daarin basisschool, kinderopvang, buitenschoolse opvang, bibliotheek, speel-o-theek, jeugdhonk, consultatiebureau en historische vereniging.
- Gezondheidscentrum "De Nije Rank" met daarin o.a. tandarts, fysiotherapeut en Certe
- dagelijkse voorzieningen als de supermarkt
- sport- en ontmoetingsfuncties.

Plan Noord sluit direct aan op dit deel van het dorp en heeft daardoor als belangrijk voordeel dat deze voorzieningen grotendeels bereikbaar zijn zonder het oversteken van de belangrijkste verkeersaders voor doorgaand verkeer.

Voor bewoners betekent dit een veel veiligere en logischere bereikbaarheid te voet en per fiets, met name voor kinderen, ouderen en dagelijkse woonbewegingen.

Bij Haulerveld ligt dit anders. Vanuit deze locatie moeten bewoners voor veel dagelijkse voorzieningen juist wel gebruik maken van routes waarbij doorgaande verkeersstromen worden gekruist, wat leidt tot:

- minder verkeersveiligheid;
- meer afhankelijkheid van autoverkeer;
- extra verkeersdruk op bestaande woonstraten;
- minder logische aansluiting op de bestaande dorpsstructuur.

Juist vanuit het uitgangspunt van duurzame en toekomstbestendige woningbouw had deze functionele ligging zwaar moeten meewegen in de locatiekeuze.

Daarnaast ligt het voor de hand dat een locatie die beter aansluit op voorzieningen en veilige fiets- en looproutes ook leidt tot minder autobewegingen en daarmee minder verkeersdruk binnen het dorp.

Het rapport schiet ook daarom ernstig te kort in haar analyse en conclusies.

Waterkundige situatie

In het locatieonderzoek wordt verwezen naar een hoogtekaart waarbij wordt gesteld dat Haulerveld op een hoger gelegen locatie ligt. Dit is feitelijk onjuist.

De gebruikte kaart is te ver uitgezoomd en geeft onvoldoende inzicht.

Wanneer wordt gekeken naar de Algemene Hoogtekaart Nederland op locatieniveau blijkt dat de planlocatie juist behoort tot relatieve laagtes van circa 6,0 tot 6,4 meter boven NAP.

Ingezoomd op het perceel bron Nationale Hoogte Kaart:



Het feitelijke grondwaterpeil bevindt zich hier op of rond het maaiveldniveau. De locatie door het waterschap expliciet aangeduid als overstromingsgevoelig.

De locatie is daarmee juist laaggelegen en zal fors moeten worden opgehoogd om geschikt te zijn als bouwlocatie. Hetgeen in het rapport gesteld wordt is feitelijk onjuist.

Ook het waterhuishoudkundig plan, Bijlage_13_Waterhuishoudkundig_plan_v2, gaat daarbij op meerdere punten uit van onjuiste of onvolledige uitgangspunten, waardoor de conclusie dat sprake zou zijn van voldoende watercompensatie en beheersbare wateroverlast onvoldoende betrouwbaar is.

In het waterhuishoudkundig plan wordt uitgegaan van een maaiveldhoogte van circa +6,5 m NAP." Op basis van de feitelijke situatie en hoogtekaarten (AHN) ligt het maaiveld echter op grote delen van het plangebied aantoonbaar lager, eerder tussen circa +6,0 en +6,4 m NAP.

De noodzakelijke ophogingen zijn ook onvoldoende meegenomen in de berekeningen. Het rapport erkent zelf dat het plangebied moet worden opgehoogd om te voldoen aan de ontwateringseisen en om grondwateroverlast te voorkomen. Daarbij worden minimale ophoogniveaus genoemd tot onder andere:

- +7,30 m NAP voor primaire wegen;
- +7,00 m NAP voor secundaire wegen;
- +7,00 m NAP voor bebouwing met kruipruimte

Dit betekent feitelijk een zeer substantiële ophoging van delen van het terrein welke kenbaar niet in de berekeningen is meegenomen. De hoogte neemt nog verder toe in verband met noodzakelijk afschot, dit bijvoorbeeld vanaf de woning tot aan de weg.

De bestaande bergingsfunctie van het weiland ontbreekt in de berekening. In de huidige situatie functioneert het plangebied niet alleen als akker of weiland, maar ook als natuurlijke tijdelijke waterbuffer. Bij hevige neerslag en natte perioden loopt het terrein regelmatig deels onder water, waarmee het een belangrijke bergingsfunctie vervult voor het omliggende gebied. Deze bestaande bergingscapaciteit verdwijnt grotendeels door de aanleg van verharding, ophoging en woningbouw.

In de berekeningen wordt uitsluitend gekeken naar compensatie van nieuw verhard oppervlak en gedempte watergangen, maar niet naar het verlies van deze bestaande natuurlijke bufferfunctie. Hierdoor wordt de feitelijke waterbergingsopgave onderschat.

Opvallend is dat het rapport zelf in de conclusie aangeeft dat de berekening van de bergingscapaciteit nog geen rekening houdt met volumevermindering door taluds:

"De berekening in tabel 6 houdt echter geen rekening met de volumevermindering door de taluds. Het is mogelijk dat het meenemen van het talud in de berekeningen de berekende bergingscapaciteit aanzienlijk verlaagt"

De Dollerwijk stroomt in de huidige inrichting al regelmatig over. In de praktijk zijn er nu al problemen met de afvoer van het water via de Dollerwijk en Haulerwijkstervaart. In natte periodes treedt de wijk buiten zijn oevers en raken het planperceel en de weg naar het zwembad onder water. Deze situatie is ook blijven bestaan na het recente uitbaggeren van de Haulerwijkstervaart. Veel omwonenden moeten hun kruipruimtes in deze periodes nu al actief leegpompen.

De Dollerwijk in de kijkrichting Steenpoel normale en natte periode:





Strijd met welstandsnota, beheersverordening en rechtszekerheid

De landschappelijke onderbouwing van het plan strookt niet met de geldende beheersverordening en de welstandsnota van de gemeente Ooststellingwerf.

In het locatieonderzoek en de landschappelijke analyse wordt de indruk gewekt dat de belangrijkste landschappelijke waarden zich vooral bevinden op de open ruilverkavelingsgronden ten zuiden van Haulerwijk en dat woningbouw op Haulerveld daarom ruimtelijk goed inpasbaar zou zijn.

Deze benadering is onjuist en doet onvoldoende recht aan de bestaande beleidskaders.

Beschermd verveningslandschap en historische structuur

Volgens de geldende beheersverordening en de welstandsnota maakt het plangebied onderdeel uit van een waardevol verveningslandschap, gekenmerkt door:

- open landschappelijke structuren;
- oorspronkelijke wijken- en vaartenstructuren;
- lange zichtlijnen;
- een duidelijke overgang tussen dorp en open landschap;
- cultuurhistorische ruimtelijke kwaliteit.

Juist deze kenmerken vormen volgens het gemeentelijk beleid de kernkwaliteiten die behouden en versterkt moeten worden.

De bestaande open dorpsrand aan de zuidwestzijde van Haulerwijk is daarin geen "restgebied", maar juist een wezenlijk onderdeel van deze ruimtelijke kwaliteit.

Strijd met de bedoeling van het beleid

In de welstandsnota wordt niet alleen gekeken naar bebouwing zelf, maar juist ook naar de manier waarop nieuwe ontwikkelingen zich verhouden tot het landschap en de bestaande structuur.

Daarbij geldt dat het karakter van het gebied voor nu en in de toekomst behouden moet blijven. Handhaven betekent in deze context niet alleen "niet volledig aantasten", maar juist het beschermen van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en waar mogelijk het versterken van de oorspronkelijke structuur.

Een grootschalige woningbouwontwikkeling op deze locatie, met ophoging van gronden, nieuwe wegen, projectmatige woningbouw en een harde bebouwingsrand richting het open landschap, staat hiermee op gespannen voet.

De ruimtelijke overgang tussen dorp en landschap wordt hierdoor niet versterkt maar juist permanent doorbroken.

In bijlage 2, met het antwoord van een beleidsmedewerker op vragen van een omwonende om bomen langs de Dollerwijk te plaatsen, wordt onze interpretatie van de welstandsnota verder bevestigd, de openlandschappelijke waarden hier dienen gehandhaafd te blijven.

Onvoldoende juiste toepassing van beleidskaders

De opstellers van het locatieonderzoek hebben deze kernkwaliteiten onvoldoende betrokken bij de beoordeling van de locatie.

Er wordt vooral gestuurd op technische inpasbaarheid en woningbouwpotentie, terwijl de beschermingsdoelstelling van het landschap onvoldoende zwaar wordt meegewogen.

Ook de voorgestelde landschappelijke inpassing — zoals extra groenstroken of bomenrijen — herstelt deze aantasting niet, omdat de kern van het probleem juist ligt in het verdwijnen van de open ruimtelijke structuur zelf.

Een landschappelijke buffer maakt van een onjuiste locatiekeuze nog geen passende locatie.

Rechtszekerheid en gerechtvaardigd vertrouwen

Omwonenden mogen erop vertrouwen dat bestaand vastgesteld ruimtelijk beleid zorgvuldig en consistent wordt toegepast.

Wanneer in de welstandsnota en beheersverordening wordt uitgegaan van behoud van het open verveningslandschap en bescherming van de bestaande dorpsrand, mag niet zonder een zeer zware en goed gemotiveerde onderbouwing van dat uitgangspunt worden afgeweken.

Bewoners hebben hun woon- en leefomgeving mede ingericht op basis van deze bestaande beleidskaders en de verwachting dat deze ruimtelijke structuur behouden blijft.

Wanneer de gemeente nu alsnog kiest voor intensieve woningbouw op deze locatie zonder duidelijke en zwaarwegende motivering, raakt dit rechtstreeks aan het beginsel van rechtszekerheid.

Gelijke toepassing van beleid

Daarnaast raakt dit ook aan het beginsel van gelijke behandeling.

Wanneer voor deze en andere locaties en andere inwoners streng wordt vastgehouden aan de welstandsnota, landschappelijke bescherming en behoud van open structuur, moet inzichtelijk worden gemaakt waarom daarvan voor deze ontwikkeling op deze locatie wel wordt afgeweken.

Zonder een consistente toepassing van het eigen beleid ontstaat willekeur in de ruimtelijke besluitvorming.

Conclusie

Ik ben van mening dat de voorgenomen ontwikkeling onvoldoende verenigbaar is met de geldende welstandsnota, de beheersverordening en de daarin opgenomen bescherming van het verveningslandschap.

De open dorpsrand en landschappelijke structuur vormen juist de kwaliteiten die volgens gemeentelijk beleid behouden moeten blijven.

Door deze locatie alsnog planologisch mogelijk te maken voor intensieve woningbouw, zonder een zwaarwegende en objectief gemotiveerde afwijking van dat beleid, handelt de gemeente in strijd met de beginselen van rechtszekerheid, zorgvuldige besluitvorming en consistente toepassing van eigen beleidskaders.

Ter verduidelijking de paragraaf uit de beheersnota:

2.2 Haulerwijk

Het dorp Haulerwijk ligt in het noordoosten van de gemeente. De basis van het dorp werd gelegd door het graven van kanalen voor de ontginning van het veengebied ten noorden van Haulerwijk. Aanvankelijk ontstond een lintvormige nederzetting langs de Haulerwijkstervaart. De bebouwing breidde zich geleidelijk uit langs een aantal dwarswijken en -paden, onder andere langs de Leeksterweg en de Eikensingel. In de loop van de vorige eeuw vestigden in het dorp zich enkele bedrijven, waardoor de woningbehoefte toenam. Aanvankelijk ontwikkelde het dorp zich tot een kruisweg-kanaaldorp. Na de Tweede Wereldoorlog vond een verdere kernvorming plaats voor de ontwikkeling van specifieke woongebieden buiten de oorspronkelijke structuur in de [redacted]. Het noordwestelijke kwadrant is het recentste woningbouwgebied in het dorp.

[redacted] de Haulerwijkstervaart. [redacted] de karakteristieke beplanting op de kavelgrenzen en verspreide bebouwing in het buitengebied. [redacted] Ook komen er enkele houtwallen in het dorp voor die behoudenswaardig zijn. Om deze reden zijn deze in de beheersverordening voorzien van een beschermende regeling.

Ter verduidelijking de paragraaf welstandsnota:

Ruimtelijke beleidsintenties Haulerwijk

Huidig en toekomstig beleid.

Bestemmingsplan Haulerwijk: [redacted] de karakteristieke beplantingsstructuur langs de vaart , de Eikensingel en de doorgaande noord-zuid route dient worden gehandhaafd; bij eventuele ontwikkeling van nieuw woongebied of bedrijfsterrein zal worden ingespeeld op de landschappelijke karakteristiek; het karakter van de lintbebouwing langs de Haulerwijkstervaart, zoals blijkt situering, (goot)hoogte, dakhelling en nokrichting wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Om het centrumgebied nader te accentueren is in dat gedeelte van het oorspronkelijke dorpsgebied een hogere gootlijn toegestaan, bijvoorbeeld ten behoeve van bovenwoningen.
Nadere richtlijnen architectuur Haulerwijk noord-west fase II: Teneinde samenhang in de bebouwde omgeving te bewerkstelligen zijn nadere architectonische eisen gesteld aan de situering, nokrichting, kapvorm, materiaalgebruik en kleurstelling. Dit voor elke woonsituatie afzonderlijk.
Alle woningen binnen het plangebied zijn inmiddels gerealiseerd.
De nadere eisen worden toegevoegd aan de welstandsnota en vormen voor het betreffende gebied mede de welstandscriteria.

Ter verduidelijking het landschap ten zuidwesten van Haulerwijk begrenst door het Blauwe Bos aan de zuidzijde, het plangebied in het rode kader. Bron Google Maps.:

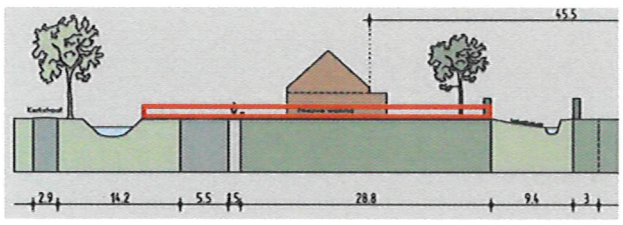


Landschappelijke inpassing:

De landschappelijke inpassing wordt in de aanvraag niet goed weergeven.

Ter wille van het hoge waterpeil dient de bouwlocatie ter hoogte van de wegen c.a. 1,5 meter opgehoogd te worden. Dit betekent dat er vanuit het landschap een dijk- of terpachtige situatie ontstaat welke niet benoemd en kenbaar niet opgelost wordt. De profielschets van Buitenplans neemt deze situatie ook niet mee, deze is getekend alsof de gronden even hoog liggen.

Profielschets Buitenplans, nu met de feitelijke toekomstige hoogte in het rood ingetekend:



Deze veel hogere ligging als het landschap maakt dat de landschappelijke inpassing in de praktijk onmogelijk is.

Bomen:

Aan de westzijde van de Dollerwijk staat een bomenrij gepland om hiermee een meer groene overgang te maken naar het landschap. Het plaatsen van een bomenrij hier past niet in de landschappelijke beleidsintenties van gemeente (dit is onlangs nog door beleidsmakers van gemeente aangegeven toen de eigenaar van het aanliggende weiland hiernaar gevraagd heeft, zie ook bijlage 2)

Uitstraling:

Er wordt door de initiatiefnemer gesproken over de inpassing van een kleinschalig plan. Qua aantal woningen klopt dit maar wat betreft de impact op de stedenbouwkundige uitstraling van de zuidwestkant van Haulerwijk is dit plan eerder massaal te noemen.

Door de vorm van het plangebied ontstaat de noodzaak alle woningen in een rij te bouwen met de oriëntatie van de voorgevel naar het landschap. Het ligt in de planning hier een lange rij woningen te bouwen welke projectmatige van gelijke kleur en bouw zullen zijn. Een gemeenteraadslid heeft dit zelfs een "Vinex" uitstraling genoemd.

De initiatiefnemer heeft argumenten bedacht om de oriëntatie van de voorgevels naar het landschap goed te praten en stelt zelfs dat dit een rustiger beeld zal geven dan groene achtertuinen. In de praktijk ontstaat er nu een harde scheiding tussen een projectmatige bebouwing, een straat met geparkeerde auto's (in alle formaten en kleuren) en een waardevol landschap, hetgeen de uitstraling van Haulewijk vanuit de richting zuidwest voor altijd ten negatieve zal bepalen, de dorpse uitstraling verdwijnt hier.

spuitzone en locatiekeuze

Voor de nieuwe woningen is een spuitzone nodig vanwege de aangrenzende agrarische gronden en het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

In het ontwerp wordt deze spuitzone gerealiseerd door beperkingen op te leggen aan gronden van derden buiten het plangebied. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het plan afhankelijk wordt gemaakt van gronden die niet van de initiatiefnemer zijn. Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing wordt daarmee afgewenteld op andere grondeigenaren, terwijl de initiatiefnemer zelf deze beperking niet draagt.

Bij het alternatieve plan Plan Noord ligt dit anders. Daar kan een eventuele spuitzone binnen de ontwikkeling zelf en op gronden van de ontwikkelaar worden opgelost. Dat is ruimtelijk logischer, beter uitvoerbaar en geeft meer duidelijkheid voor alle betrokkenen.

Ook op dit punt is onvoldoende gemotiveerd waarom toch voor Haulerveld is gekozen en niet voor het beter uitvoerbare alternatief Plan Noord.

Een aantal foto's van de huidige landschappelijke overgangssituatie bron google:





Impressie situatie met nieuwe woningen en straat, eigen impressie:



2. Flora en fauna / ecologische onderbouwing

De ecologische onderbouwing van het plan is naar mijn mening onvoldoende zorgvuldig en onvoldoende volledig uitgevoerd.

Hoewel voor het plan een flora- en fauna-activiteit is vergund, blijkt uit de onderliggende stukken dat de ecologische beoordeling op meerdere punten tekortschiet. De provincie Fryslân heeft hiervoor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verleend (zaaknummer 296034), waartegen eveneens bezwaar is ingediend.

De initiatiefnemer verwijst hiervoor naar: Bijlage_7_Ecologisch_onderzoek

Onvolledige ecologische onderbouwing

In de ecologische beoordeling wordt verwezen naar NDFF-gegevens en waarneming.nl. Bij raadpleging van deze bronnen blijkt dat in de periode 2020–2025 in en rond het plangebied aanzienlijk meer soorten zijn waargenomen dan in het rapport zijn betrokken.

Niet inzichtelijk is:

- welke concrete waarnemingen daadwerkelijk zijn gebruikt;
- waarom bepaalde soorten wel en andere niet zijn beoordeeld;
- hoe deze selectie zich verhoudt tot de uiteindelijke conclusies.

Hierdoor ontbreekt een volledig en controleerbaar beeld van de aanwezige natuurwaarden.

Beperkt veldonderzoek en te stellige conclusies

Het veldonderzoek waarop de ecologische beoordeling is gebaseerd bestaat uit slechts twee visuele veldbezoeken (april en oktober), aangevuld met nader onderzoek uitsluitend voor das en kerkuil. Voor overige soortgroepen is geen jaarrond of soortgericht onderzoek uitgevoerd. Desondanks worden in het rapport op meerdere plaatsen stellige conclusies getrokken zoals:

- “op voorhand uit te sluiten”
- “kan worden uitgesloten”

Deze conclusies zijn ecologisch en juridisch te stellig, zeker bij soorten die seizoensgebonden, nachtactief of schuw zijn.

Watergang en natuurlijke oeverzone

Langs het plangebied bevindt zich een watergang met een natuurlijke oever zonder beschoeiing, verharding of andere kunstmatige materialen. Historisch is langs deze watergang een niet-bewerkte oeverzone van circa 2 meter aanwezig. Daarnaast geldt een teeltvrije zone van circa 3 meter langs oppervlaktewater.

De watergang wordt beperkt onderhouden en functioneert daardoor als een relatief stabiele ecologische overgangszone.

Deze situatie wijst juist op potentieel leefgebied, foerageergebied en verbindingszones voor beschermde soorten.

Het ecologisch rapport reduceert deze watergang echter grotendeels tot een theoretische aanname en betrekt de feitelijke inrichting onvoldoende.

Aannames over waterkwaliteit

In het rapport wordt gesteld dat de watergang te voedselrijk zou zijn door mestuitspoeling. Deze aanname wordt vervolgens gebruikt om de aanwezigheid van beschermde soorten, met name amfibieën, uit te sluiten.

Deze conclusie is echter niet onderbouwd met:

- meetgegevens;
- waterkwaliteitsanalyses;
- monitoringresultaten;
- objectieve brongegevens.

Zonder dergelijke gegevens kan waterkwaliteit niet als uitsluitingsgrond worden gebruikt.

Eigen soorten waarnemingen van omwonenden bij de watergang suggereren juist een goede waterkwaliteit. Bijvoorbeeld de Zwarte Woelrat welke onlangs werd gezien heeft een voorkeur voor schoon water.

Reptielen en amfibieën

Het rapport erkent dat beschermde reptielen- en amfibiesoorten in de omgeving voorkomen, maar sluit deze soorten binnen het plangebied uit op basis van algemene habitatbeschrijvingen.

Opvallend is dat niet-beschermde kikkers wel zijn waargenomen. Dit ondermijnt juist de conclusie dat het gebied ongeschikt zou zijn voor amfibieën.

Daarnaast wordt onvoldoende rekening gehouden met het gebruik van kleinschalige landschapselementen, oeverzones en overgangsgebieden door deze soorten.

Zonder soortgericht onderzoek in het relevante actieve seizoen kan deze uitsluiting niet zorgvuldig worden gedragen.

Otter

De otter is een strikt beschermde soort die in de omgeving is waargenomen. De uitsluiting van deze soort is voornamelijk gebaseerd op het ontbreken van sporen tijdens beperkte veldbezoeken. Het ontbreken van sporen tijdens enkele bezoeken is onvoldoende om gebruik van het gebied uit te sluiten. Er is geen systematisch soortgericht onderzoek uitgevoerd, terwijl dit gezien de beschermingsstatus van de otter wel verwacht had mogen worden.

Omwonenden hebben camerabeelden van de otter bij het plangebied.

Kleine marterachtigen

Voor bunzing, wezel en hermelijn stelt het ecologisch rapport expliciet dat significante negatieve effecten op mogelijk essentieel leefgebied niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Daarbij worden concrete aanwijzingen genoemd zoals dekking, wissels en mogelijke holen.

Deze constatering had moeten leiden tot:

- nader onderzoek;
- aanvullende voorwaarden;
- of strengere beschermingsmaatregelen.

Alternatieven flora en fauna

Er wordt niet ingegaan op alternatieven. De alternatieve locatie Plan Noord heeft qua flora en fauna geen bezwaren staat bijvoorbeeld in mails van de provincie.

Conclusie flora en fauna

Het ecologisch rapport bevat meerdere uitsluitingsconclusies die zijn gebaseerd op:

- aannames in plaats van meetgegevens;
- beperkte veldinspanning;
- algemene habitatredeneringen;
- onvoldoende transparantie in gebruikte waarnemingen.

Tegelijkertijd erkent het rapport zelf onzekerheden ten aanzien van mogelijk essentieel leefgebied voor beschermde soorten.

Hierdoor is de ecologische onderbouwing onvoldoende geschikt als dragende basis voor deze woningbouwontwikkeling.

Ik ben daarom van mening dat onvoldoende is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is zonder onevenredige aantasting van beschermde soorten, natuurwaarden en ecologische structuren.

Flora en fauna / waterstructuren en leefomgeving

Binnen het ontwerpplan is veel ruimte opgenomen voor waterberging, groenbuffers en natuurlijke overgangszones. Deze worden enerzijds gepresenteerd als noodzakelijke watercompensatie en anderzijds als ecologische zones en leefgebied voor onder andere kleine marterachtigen.

Hoewel waterberging en ecologische versterking op zichzelf begrijpelijke doelen zijn, wordt onvoldoende onderbouwd welke gevolgen deze inrichting heeft voor de directe woonomgeving en hoe mogelijke negatieve effecten worden voorkomen.

Risico op plaagdiervorming

De combinatie van waterbuffers, natuurlijke oevers, beperkte onderhoudszones en beschutte groenstructuren kan ook leiden tot verhoogde aanwezigheid van plaagdieren zoals ratten en andere ongewenste soorten.

In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt iedere concrete beoordeling van:

- risico op rattenoverlast;
- (ecologisch) beheer en onderhoud van deze water- en groenzones;
- verantwoordelijkheid voor plaagdierbeheersing;
- gevolgen voor aangrenzende bestaande woningen.

Juist bij een plan dat direct grenst aan bestaande woonpercelen had deze afweging expliciet moeten worden gemaakt.

Spanning tussen beschermde soorten en woongebruik

Daarnaast wordt het plan mede onderbouwd vanuit het creëren van leefgebied voor beschermde soorten zoals kleine marterachtigen. Hierdoor ontstaat echter ook een spanningsveld tussen natuurontwikkeling en regulier woongebruik.

Kleine marterachtigen staan erom bekend dat zij schade kunnen veroorzaken aan onder andere:

- (elektrische) voertuigen; ter info: wat nu al voorkomt
- laadvoorzieningen;
- warmtepompen;
- technische installaties rondom woningen.

Wanneer bewust leefgebied voor dergelijke soorten direct grenzend aan woonpercelen wordt gecreëerd, moet ook worden beoordeeld hoe deze belangen tegen elkaar worden afgewogen.

Deze spanning tussen ecologische inrichting en praktische woonkwaliteit wordt in het ontwerpplan geheel niet benoemd.

Onvoldoende integrale belangenafweging

De waterbuffers en ecologische zones worden nu uitsluitend positief gepresenteerd als landschappelijke en ecologische meerwaarde, terwijl de mogelijke nadelige gevolgen voor bestaande bewoners buiten beschouwing blijven.

Een zorgvuldige ruimtelijke onderbouwing vraagt echter om een integrale afweging, waarbij niet alleen natuurwaarden maar ook gezondheid, leefbaarheid, onderhoud en woonkwaliteit worden betrokken.

Nu deze afweging ontbreekt, is onvoldoende onderbouwd dat de voorgestelde inrichting daadwerkelijk leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3. Stikstofonderzoek onvoldoende concreet en onvoldoende controleerbaar

De stikstofberekening die ten grondslag ligt aan het ontwerpbesluit is naar mijn mening onvoldoende concreet, onvoldoende projectspecifiek en daardoor onvoldoende controleerbaar.

Hoewel het plan feitelijk een ingrijpende ontwikkeling betreft, waarbij sprake is van omvangrijk bouwrijp maken van de locatie, aanleg van waterbuffers, wegen en woningbouw, wordt in het rapport onvoldoende inzichtelijk gemaakt welke feitelijke werkzaamheden hierbij horen en welke emissies daarmee samenhangen.

Onvoldoende inzicht in grondverzet en ophoging

Uit de stukken blijkt dat de locatie laaggelegen is en dat aanzienlijke ophoging noodzakelijk zal zijn om het terrein geschikt te maken voor woningbouw. Bij een locatie van circa 2,2 hectare die op 1,5 hectare ongeveer 1 tot 1,5 meter moet worden opgehoogd, gaat het om een zeer substantieel grondverzet.

Het stikstofrapport maakt echter niet inzichtelijk:

- hoeveel kubieke meters grond moeten worden aangevoerd of afgevoerd;
- hoeveel vrachtbewegingen hiermee gemoeid zijn;
- welke transportroutes worden gebruikt;
- welke inzet van zwaar materieel hiervoor noodzakelijk is;
- hoe deze werkzaamheden zijn verwerkt in de AERIUS-berekening.

In de aanlegfase wordt slechts algemeen gesproken over "grond gereed maken voor bebouwing", een onderdeel "Laagte 9.000 m²" en gemiddelden uit een intern bronbestand van het adviesbureau.

Een projectspecifieke onderbouwing van het daadwerkelijke grondverzet ontbreekt.

Onvoldoende onderbouwing elektrisch materieel

In tabel 1 van het stikstofrapport is voor vrijwel alle mobiele werktuigen uitgegaan van elektrisch materieel, waaronder:

- graafmachines;
- kranen;
- trilplaten;
- verreikers;
- walsen.

Alleen de heistelling en betonstorter zijn als dieselmaterieel (Stage IV) opgenomen.

Het rapport vermeldt echter expliciet dat deze invoergegevens zijn gebaseerd op aannames uit een door het adviesbureau bijgehouden bronbestand en niet op een concrete uitvoeringsplanning of contractuele verplichting.

Niet inzichtelijk is:

- Of deze inzet van elektrisch materieel feitelijk haalbaar is;
- Of dit als harde uitvoeringsvoorwaarde is vastgelegd;
- Of de aannemer deze werkwijze daadwerkelijk zal toepassen;
- Hoe hiermee juridisch afdwingbaar rekening wordt gehouden.

Zonder dergelijke borging kan deze uitgangssituatie niet zonder meer als realistisch worden beschouwd.

Geen inzicht in laadinfra en energievoorziening

Wanneer voor vrijwel alle mobiele werktuigen elektrisch materieel wordt aangenomen, moet ook inzichtelijk worden gemaakt waar en hoe deze machines worden geladen. Het rapport maakt dit niet inzichtelijk.

Er ontbreekt informatie over:

- aanwezigheid van een voldoende zware netaansluiting;
- tijdelijke bouwaansluitingen;
- laadvoorzieningen op locatie;
- inzet van batterijcontainers;
- eventuele aggregaten;
- laadlocaties buiten het terrein;
- extra verkeersbewegingen of emissies die hiermee samenhangen.

Voor het laden van elektrisch bouwmaterieel ontbreekt iedere concrete uitwerking.

Conclusie stikstofonderzoek

De AERIUS-berekening is hierdoor gebaseerd op aannames die onvoldoende concreet, onvoldoende projectspecifiek en onvoldoende controleerbaar zijn.

Met name bij een ontwikkeling waarbij aanzienlijke ophoging, grondverzet en bouwverkeer noodzakelijk zijn, mag worden verwacht dat de feitelijke uitvoering nauwkeurig en transparant wordt onderbouwd.

Nu dit ontbreekt, is onvoldoende aangetoond dat de stikstofdepositie daadwerkelijk juist is berekend en dat het plan uitvoerbaar is zonder negatieve gevolgen voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Ik ben daarom van mening dat het stikstofonderzoek niet zonder nadere onderbouwing als dragende basis voor dit ontwerpbesluit kan dienen.

4. Verkeerskundige situatie en verkeersveiligheid

De gemeente heeft aangegeven dat de verkeerskundige situatie is getoetst en dat de toegenomen verkeersdruk als aanvaardbaar wordt beschouwd. Naar onze mening is deze conclusie onvoldoende onderbouwd en worden de feitelijke gevolgen voor de directe woonomgeving onderschat. In de aanvraag wordt de ontsluiting slechts als voldoende benoemd en wordt de impact op de omgeving niet meegenomen

Ontsluiting Kerkstraat

De nieuwe ontsluiting aan de Kerkstraat wordt direct naast de bestaande ontsluiting van het Blauwe Bos en het zwembad gerealiseerd, ook nog eens een erg smalle straat. Hierdoor ontstaat een verkeerskundig onoverzichtelijk punt, waar meerdere verkeersstromen samenkomen:

- bewoners van de nieuwe woonwijk;
- bezoekers van het Blauwe Bos en zwembad (veelal te voet of op de fiets)
- bestaande verkeersstromen vanuit de Kerkstraat;
- fietsverkeer van schoolgaande kinderen naar en van Waskemeer

Deze concentratie van verkeersbewegingen leidt tot een onveilige en onoverzichtelijke situatie, met name tijdens piekmomenten zoals schooltijden, recreatieve drukte en spitsuren. Zowel de gemeente als de initiatiefnemer erkennen bij navraag de verkeerskundige aandachtspunten, maar komen niet met een duidelijke en overtuigende oplossing voor deze ontsluiting.

De schoolroute blauw, extra aansluiting oranje, fiets en wandelroutes bos en zwembad groen:



Toename verkeersdruk op de Kerkstraat

De Kerkstraat wordt binnen Haulerwijk juist gezien als de rustige kant route naar Waskemeer, het snelverkeer gaat over de Hoofdweg-boven. Juist hierdoor wordt deze route veel gebruikt door schoolgaande kinderen als veilige fietsverbinding.

Door de toevoeging van tientallen woningen neemt de verkeersdruk op deze route aanzienlijk toe. Dit geldt niet alleen voor verkeer vanuit de nieuwe wijk zelf, maar ook voor extra verkeersbewegingen vanuit omliggende straten zoals de Steenpoel. Hierdoor neemt de verkeersveiligheid voor fietsers, voetgangers en met name kinderen aantoonbaar af.

Ontsluiting Steenpoel en Valckeniersweg

Ook de ontsluiting richting de Steenpoel en Valckeniersweg zorgt voor aanzienlijke zorgen. Deze bestaande woonstraten hebben momenteel een rustig karakter en zijn ingericht als woonomgeving, niet als verbindingsroute voor extra wijkverkeer.

Door de nieuwe woningbouw ontstaat:

- extra verkeersdruk;
- verlies van rust en leefkwaliteit;
- vermindering van verkeersveiligheid;
- beperking van de mogelijkheid voor kinderen om veilig buiten te spelen.

Met name het spelen op straat door kinderen wordt hierdoor sterk beperkt of feitelijk onmogelijk. Een rustige woonstraat verandert daarmee in de praktijk in een verbindingsweg voor extra verkeer, hetgeen niet past bij het huidige karakter van deze woonomgeving.

Onvoldoende concrete verkeerskundige onderbouwing

Hoewel wordt gesteld dat de verkeerskundige situatie aanvaardbaar is, ontbreekt een concrete en controleerbare onderbouwing.

Conclusie verkeerskundige situatie

Ik ben van mening dat de verkeerskundige gevolgen van dit plan onvoldoende zorgvuldig zijn onderzocht en onvoldoende evenwichtig zijn afgewogen.

De toename van verkeersdruk, de onveilige ontsluitingssituatie aan de Kerkstraat en de aantasting van de woonkwaliteit aan de Steenpoel en Valckeniersweg maken dat het plan in de huidige vorm niet zorgvuldig ruimtelijk is onderbouwd.

Huidige situatie, met spelende kinderen op hoek van Steenpoel en Valkeniersweg:





5. Gebrekkig participatieproces

Hoewel door de initiatiefnemer en de gemeente wordt gesteld dat een zorgvuldig participatietraject is doorlopen, is feitelijk vooral sprake geweest van informeren en beperkte planoptimalisatie, niet van volwaardige participatie.

De locatiekeuze en de principiële keuze voor woningbouw op Haulerveld waren al gemaakt voordat omwonenden daadwerkelijk bij het proces werden betrokken. Daarbij heeft ook de gemeente een eigen verantwoordelijkheid, die onvoldoende is ingevuld.

Participatie begon nadat het principebesluit al was genomen

In het verslag van de eerste participatiebijeenkomst van 3 oktober 2024 staat expliciet dat het doel van de avond was: "informeren over het plan en het ophalen van ideeën en wensen bij omwonenden"

Dit betekent dat de bijeenkomst niet was bedoeld om samen met omwonenden de locatiekeuze of de wenselijkheid van het plan te bespreken, maar om een reeds ontwikkeld plan toe te lichten.

De wethouder gaf daarbij aan dat het college in juli al een positief principebesluit had genomen over het plan Haulerveld.

De belangrijkste ruimtelijke keuze — namelijk bouwen op deze locatie — was daarmee feitelijk al gemaakt vóórdat direct omwonenden werden betrokken.

Ook de gemeente heeft hierin een zelfstandige verantwoordelijkheid

De gemeente stelt dat het participatietraject primair de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer. Dat is slechts ten dele juist. Juist bij een wijziging van het omgevingsplan heeft de gemeente een zelfstandige verantwoordelijkheid om te beoordelen of sprake is van een zorgvuldige voorbereiding, een evenwichtige belangenafweging en een transparante locatiekeuze.

In dit geval was er aantoonbaar sprake van meerdere mogelijke woningbouwlocaties, waaronder Haulerveld en Plan Noord. De keuze tussen deze locaties is echter niet open en transparant met omwonenden besproken. De gemeente heeft geen duidelijk, objectief en tijdig afwegingskader overgelegd waaruit blijkt waarom Haulerveld uiteindelijk de voorkeur kreeg boven Plan Noord.

Hierdoor is niet alleen de participatie van de initiatiefnemer onvoldoende geweest, maar heeft ook de gemeente haar eigen verantwoordelijkheid onvoldoende ingevuld.

Gevoel van voldongen feit

Tijdens de eerste bijeenkomst van 3 oktober 2024 is door bewoners letterlijk benoemd: "Er is het gevoel overvallen te worden met een plan dat nu al als een voldongen feit voelt." Deze opmerking bevestigt dat omwonenden het participatieproces niet hebben ervaren als een open en eerlijke afweging, maar als een traject waarin het besluit in hoofdzaak al vaststond.

Dat gevoel is ook begrijpelijk, omdat alternatieve locaties zoals Plan Noord niet transparant met omwonenden zijn besproken en de onderliggende afweging daarvoor niet inzichtelijk is gemaakt.

Tweede bijeenkomst uitsluitend gericht op planoptimalisatie

De tweede participatiebijeenkomst van 26 mei 2025 was expliciet bedoeld om terug te koppelen wat er met de opmerkingen van omwonenden was gedaan.

De besproken aanpassingen betroffen uitsluitend wijzigingen binnen het bestaande plan, zoals:

- een tweede ontsluiting via de Kerkstraat;
- verplaatsing van de parkeerkoffer;
- verplaatsing van sociale huurwoningen;
- minder woningen achter de Opzienersweg;
- extra groene buffers;
- aanpassing van woningtypen

Van een open gesprek over de vraag of Haulerveld als locatie ruimtelijk de juiste keuze is, was geen sprake.

Participatie ging daarmee vooral over de vraag:

"Hoe bouwen we hier?" En niet over de wezenlijke vraag: "Moeten we hier überhaupt bouwen?"

Onduidelijkheid over de toegezegde strook grond aan de Steenpoel

In het kader van de participatie is richting omwonenden aangegeven dat een strook grond van circa 3 meter langs de Steenpoel zou worden toegevoegd aan de bestaande achtertuinen als extra privébuffer richting Haulerveld. Dit werd gepresenteerd als belangrijke maatregel om de gevolgen voor omwonenden te beperken. In de praktijk blijkt echter dat deze oplossing onzeker is.

Er wordt aangegeven dat deze overdracht alleen mogelijk is wanneer alle betrokken omwonenden én de betrokken woningbouwstichting hiermee akkoord gaan. Daarnaast laat de initiatiefnemer expliciet weten dat deze afspraken pas later, via de toekomstige bouwer (Van Wijnen), met bewoners zullen worden uitgewerkt.

Dit betekent feitelijk dat deze "oplossing" niet juridisch is vastgelegd, niet zeker is en zelfs pas ná vaststelling van het omgevingsplan zou worden geregeld.

Dat voelt voor omwonenden onzorgvuldig en onbetrouwbaar, omdat een belangrijk onderdeel van de participatie wordt gepresenteerd als oplossing, terwijl de feitelijke uitvoering onzeker blijft.

Daarnaast is onvoldoende duidelijk waarom unanimiteit van alle bewoners noodzakelijk zou zijn en op welke juridische grondslag deze voorwaarde rust.

Conclusie participatie

Ik ben daarom van mening dat geen sprake is geweest van een volwaardig en zorgvuldig participatieproces zoals passend is bij een ontwikkeling van deze omvang.

De participatie heeft vooral het karakter gehad van informeren en beperkte optimalisatie van een reeds vastgesteld plan, terwijl een open en transparante afweging van alternatieven en belangen had moeten plaatsvinden vóór het nemen van de principiële locatiekeuze.

Zowel de initiatiefnemer als de gemeente hebben hierin onvoldoende zorgvuldig gehandeld.

6. Openheid, transparantie en zorgvuldigheid van het besluitvormingsproces

Gedurende het gehele traject rond de ontwikkeling van Haulerveld is sprake geweest van onduidelijkheid, wisselende informatie en beperkte transparantie. Dit roept serieuze vragen op over de zorgvuldigheid van de besluitvorming en de wijze waarop belangen van omwonenden zijn meegewogen. Bij een wijziging van het omgevingsplan mag van de gemeente worden verwacht dat het proces inzichtelijk, controleerbaar en zorgvuldig verloopt. Naar mijn mening is dat hier onvoldoende het geval.

Onduidelijkheid over initiatiefnemer en verantwoordelijkheden

Tijdens de eerste participatiebijeenkomst is aangegeven dat Buitenplans Projectontwikkeling de initiatiefnemer is van het plan Haulerveld. Uit eerder verkregen Woo-stukken blijkt echter dat de Vierkant Groep tot in een vergevorderd stadium als initiatiefnemer werd genoemd. Daarnaast is de Vierkant Groep eigenaar van de gronden en blijft dat ook tot het moment waarop het omgevingsplan definitief wordt vastgesteld. Pas daarna vindt overdracht plaats aan Buitenplans, waarna de ontwikkeling naar verwachting zal worden uitgevoerd door een derde partij, naar alle waarschijnlijkheid Van Wijnen.

Hierdoor ontstaat voor omwonenden onduidelijkheid over:

- wie feitelijk verantwoordelijk is voor het plan;
- wie aanspreekbaar is op keuzes en gevolgen;
- wie verantwoordelijk is voor de uitvoering;
- wie de uiteindelijke ontwikkelende partij is.

Een transparante besluitvorming vraagt juist dat voor direct omwonenden duidelijk is met welke partij zij feitelijk te maken hebben en welke partij verantwoordelijk is voor toezeggingen en uitvoering.

Onvoldoende duidelijkheid over uitvoerbaarheid en uitvoering

Tijdens het participatietraject wordt voor concrete vragen over uitvoering regelmatig verwezen naar een toekomstige bouwer, terwijl tegelijkertijd wordt aangegeven dat deze partij nog niet definitief bekend zou zijn. Voor omwonenden is echter bekend dat Van Wijnen als uitvoerende partij bij de ontwikkeling betrokken zal zijn.

Het structureel verwijzen naar een "nog onbekende" uitvoerende partij, terwijl feitelijk al duidelijkheid lijkt te bestaan, draagt niet bij aan een open en controleerbaar proces.

Hierdoor blijven belangrijke vragen over:

- uitvoering van de woonwijk;
- inrichting van de openbare ruimte;
- verkeersmaatregelen;
- bouwfasering;
- uitvoering van participatieafspraken

Wisselende en tegenstrijdige communicatie vanuit de gemeente

Omwonenden hebben in het kader van de participatie meerdere gesprekken gevoerd met de gemeente, onder meer met verantwoordelijke wethouder Jelke Nijboer.

In een gesprek is aangegeven dat onderzocht zou worden of het proces tijdelijk kon worden stilgelegd om het alternatief Plan Noord alsnog serieus te beoordelen.

In een vervolggesprek, korte tijd later, werd dit standpunt volledig gewijzigd en werd aangegeven dat de gemeente volledig inzet op Haulerveld en dat hiervoor bestuurlijk draagvlak aanwezig was.

Daarnaast werd aangegeven dat er vanuit de gemeente bezwaren zouden bestaan tegen de initiatiefnemer van Plan Noord.

Bij navraag bij de betrokken partij van Plan Noord blijkt dat zij naar eigen zeggen alle formele stappen correct hebben doorlopen en niet bekend zijn met de genoemde bezwaren.

Deze tegenstrijdige signalen maken voor omwonenden onvoldoende inzichtelijk op basis van welke objectieve criteria de uiteindelijke locatiekeuze is gemaakt.

Gelijke behandeling van verschillende initiatieven

Nu sprake was van meerdere potentiële woningbouwlocaties, waaronder Plan Noord en Haulerveld, dient de gemeente deze op een gelijke, objectieve en transparante wijze te beoordelen.

De gang van zaken wekt echter de indruk dat:

- niet alle initiatieven op gelijke wijze zijn behandeld;
- niet alle afwegingscriteria inzichtelijk zijn gemaakt;
- de motivering voor de voorkeurslocatie onvoldoende transparant is.

Dit raakt aan het beginsel van gelijke behandeling en aan de eis van een zorgvuldige en controleerbare besluitvorming.

Juist wanneer een gemeente kiest tussen concurrerende woningbouwinitiatieven, moet inzichtelijk zijn waarom de ene locatie wel en de andere niet planologisch wordt ondersteund.

Vertrouwen in de besluitvorming

Door de opeenstapeling van onduidelijkheden over initiatiefnemerschap, uitvoering, locatiekeuze en communicatie ontstaat bij omwonenden een gebrek aan vertrouwen in de zorgvuldigheid van het proces.

Het gaat daarbij niet om persoonlijke verwijten aan betrokken partijen, maar om de vraag of de besluitvorming voldoet aan de eisen van transparantie, zorgvuldigheid en controleerbaarheid die bij een wijziging van het omgevingsplan mogen worden verwacht.

Conclusie openheid en transparantie

Ik ben van mening dat het besluitvormingsproces onvoldoende transparant en onvoldoende controleerbaar is verlopen. Er bestaat onvoldoende duidelijkheid over de feitelijke initiatiefnemer, de uitvoerende partij, de objectieve locatiekeuze en de wijze waarop verschillende initiatieven zijn beoordeeld.

7. Privacy, bezonning, uitzicht en waardedaling

De voorgenomen woningbouw heeft directe gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de bestaande omwonenden. Met name de aantasting van privacy, bezonning, uitzicht en de verwachte waardedaling van bestaande woningen zijn onvoldoende meegewogen in de ruimtelijke onderbouwing.

Privacy en inkijk

Door de situering van nieuwe woningen direct grenzend aan bestaande woonpercelen ontstaat een aanzienlijke aantasting van privacy. Met name aan de zijde van de Steenpoel, Valckeniersweg en Opzienersweg zullen nieuwe woningen op korte afstand van bestaande achtertuinen en woningen worden gerealiseerd.

Hierdoor ontstaat:

- directe inkijk in bestaande woningen;
- verlies van beslotenheid van achtertuinen;
- aantasting van het privékarakter van tuinen;
- vermindering van wooncomfort en dagelijks woongenot.

Bij Plan Noord zal de aantasting van privacy en inkijk minder zijn, omdat er achter de bestaande achtertuinen een boswal loopt.

Waar momenteel sprake is van een open en relatief rustige overgang naar agrarisch gebied, ontstaat een intensieve woonbebouwing direct achter bestaande percelen. De voorgestelde groene buffers of afstandsmaatregelen bieden hiervoor onvoldoende compensatie, omdat de ruimtelijke impact structureel en permanent is.

Bezonning en schaduwwerking

De toevoeging van meerdere woningen, in combinatie met ophoging van het terrein en hogere bebouwingsmassa, leidt naar verwachting tot extra schaduwwerking op bestaande woningen en tuinen.

Met name in de middag- en avonduren zal dit gevolgen hebben voor:

- lichtinval in woningen;
- bezonning van achtertuinen;
- gebruiksmogelijkheden van buitenruimtes;
- algemeen wooncomfort.

Bij Plan Noord hebben direct aanwonenden i.v.m. de ligging van de woningen geen last van bezonning en schaduwwerking.

Omdat het terrein bovendien aanzienlijk moet worden opgehoogd om bouwrijp te worden gemaakt, wordt dit effect versterkt. De feitelijke hoogtewerking is daardoor groter dan wanneer uitsluitend naar de bouwhoogte van de woningen zelf wordt gekeken.

In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een concrete bezonningsanalyse waaruit blijkt wat deze gevolgen voor direct omwonenden zijn.

Verlies van uitzicht en aantasting open karakter

De huidige situatie wordt gekenmerkt door open zichtlijnen richting het landschap en een duidelijke overgang tussen dorp en open buitengebied. Deze openheid vormt voor bestaande bewoners een wezenlijk onderdeel van de woonkwaliteit.

Deze ruimtelijke aantasting is permanent en niet volledig te compenseren met groenstroken of landschappelijke buffers.

Waardedaling van bestaande woningen

De combinatie van verlies aan privacy, toename van verkeersdruk, vermindering van uitzicht, schaduwwerking en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit leidt naar verwachting ook tot waardevermindering van bestaande woningen.

Hoewel waardedaling op zichzelf niet altijd doorslaggevend is voor planologische besluitvorming, vormt dit wel een relevante aanwijzing dat sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Juist omdat relatief veel bestaande bewoners direct worden geconfronteerd met de negatieve ruimtelijke gevolgen van het plan, had dit aspect expliciet moeten worden betrokken in de belangenafweging.

Conclusie

Ik ben van mening dat de gevolgen voor privacy, bezonning, uitzicht en waarde behoud van bestaande woningen onvoldoende zijn onderzocht en onvoldoende zijn meegewogen. Hierdoor is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en is het woon- en leefklimaat van direct omwonenden onvoldoende beschermd.

Eindconclusie en verzoek

Gelet op het voorgaande ben ik van mening dat het ontwerp tot wijziging van het omgevingsplan voor de woningbouwontwikkeling Haulerveld onvoldoende zorgvuldig is voorbereid, onvoldoende objectief is gemotiveerd en leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van direct omwonenden.

De keuze voor Haulerveld als woningbouwlocatie is onvoldoende onderbouwd, terwijl een reëel en ruimtelijk logischer alternatief in de vorm van Plan Noord beschikbaar is. Niet inzichtelijk is gemaakt waarom deze locatie niet gelijkwaardig en transparant is onderzocht, terwijl deze aantoonbaar minder directe hinder veroorzaakt voor bestaande bewoners, beter aansluit op de dorpsstructuur en minder ruimtelijke en ecologische knelpunten kent.

Daarnaast bestaan ernstige tekortkomingen in de onderbouwing van:

- de waterhuishouding en noodzakelijke ophoging van het terrein;
- de landschappelijke inpassing en strijd met de welstandsnota en beheersverordening;
- de ecologische uitvoerbaarheid en bescherming van flora en fauna;
- de stikstofberekening en de aannames over uitvoering en bouwmaterieel;
- de verkeerskundige veiligheid en ontsluitingssituatie;
- de bescherming van privacy, bezonning, uitzicht en woonkwaliteit van bestaande bewoners.

Ook het participatieproces en de bestuurlijke besluitvorming voldoen naar mijn mening niet aan de eisen van zorgvuldigheid, transparantie en gelijke behandeling die bij een wijziging van het omgevingsplan mogen worden verwacht. Omwonenden zijn pas laat betrokken, terwijl de principiële locatiekeuze feitelijk al was gemaakt en een objectieve afweging tussen alternatieve locaties onvoldoende inzichtelijk is gebleven.

Hierdoor is onvoldoende sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals vereist onder de Omgevingswet en ontbreekt een deugdelijke motivering voor deze ingrijpende ruimtelijke ontwikkeling.

Ik verzoek u daarom nadrukkelijk:

1. het ontwerpbesluit **niet** ongewijzigd vast te stellen;
2. de wijziging van het omgevingsplan voor Haulerveld in de huidige vorm **niet** vast te stellen;
3. eerst een volledige, objectieve en controleerbare herbeoordeling uit te voeren van de locatiekeuze, waarbij Plan Noord als volwaardig alternatief wordt betrokken;
4. aanvullend onderzoek te verrichten naar:
    - waterhuishouding en ophoging;
    - verkeersveiligheid en ontsluiting;
    - flora en fauna;
    - stikstofdepositie;
    - privacy, bezonning en woonkwaliteit;
5. de belangen van direct omwonenden volwaardig en aantoonbaar mee te nemen in de verdere besluitvorming;
6. bestaande beleidskaders zoals de welstandsnota, beheersverordening en landschappelijke beschermingsdoelstellingen consequent toe te passen.

Zonder deze nadere onderbouwing en zorgvuldige heroverweging is vaststelling van het plan naar mijn mening niet verenigbaar met een zorgvuldige ruimtelijke ordening en een rechtmatige besluitvorming.

Ik verzoek u mijn zienswijze volledig en inhoudelijk mee te nemen bij de verdere behandeling van dit ontwerpbesluit en mij op de hoogte te houden van de verdere procedure.

Hoogachtend,

Naam:

Adres:

Email:

Telefoon:

Datum:

Handtekening:

Bijlage 1. mail Provincie Fryslan:

Van: "[redacted]"
Verzonden: woensdag 17 mei 2023 14:58
Aan: "[redacted]" <[redacted]@ooststellingwerf.nl>
Cc: "Team Romte Provincie Fryslan" <romte@fryslan.frl>
Onderwerp: RE: Digitaal inloopspreekuur 56 woningen noordzijde Haulerwijk

Dag [redacted]

Dinsdag 16 mei is onderstaande besproken in het spreekuur.
Nu de 56 woningen qua programmering binnen de woondeal passen, zien wij geen belemmeringen voor deze uitbreiding. Het grenst aan het BSG en ook zijn er geen belemmeringen vanuit natuur en weidevogelkansgebied.

Wel zijn er meerdere ontwikkelingen in Haulerwijk. Het is dan ook van belang een goede mix aan kwaliteiten in de markt te zetten (waar ligt de behoefte?). Zijn ontwikkelingen gelijktijdig mogelijk of is het beter een prioritering in tijd aan te brengen?
Eventueel kan hierover nog afstemming worden gezocht met [redacted] van Wonen.

Groet
[redacted]
Team Ruimte

Van: [redacted] <[redacted]@ooststellingwerf.nl>
Verzonden: woensdag 10 mei 2023 11:05
Aan: Team Romte Provincie Fryslan <romte@fryslan.frl>
CC: [redacted] <[redacted]@ooststellingwerf.nl>; [redacted] <[redacted]@ooststellingwerf.nl>
Onderwerp: Digitaal inloopspreekuur

Goedemorgen,

Graag zou ik onderstaande willen voorleggen in het digitale spreekuur.

Er is bij ons een principeverzoek binnengekomen voor de bouw van 56 woningen aan de noordzijde van Haulerwijk.





In eerste instantie wilden we geen medewerking verlenen aan dit plan, omdat wij voldoen aan de plancapaciteit in Haulerwijk. Maar door de nieuwe woningbouwafspraken hebben wij meer ruimte gekregen om te bouwen in onze gemeente (en dus ook in Haulerwijk). Dat betekent dat wij onze plancapaciteit kunnen uitbreiden in Haulerwijk. Tijdens een presentatie aan de gemeenteraad hebben wij een visie getoond met mogelijke uitbreidingslocaties van Haulerwijk.

Bijlage 2

Outlook

RE: Vragen over bomen en schuur op perceel aan de Haulerwijk

Van [redacted]@ooststellingwerf.nl>
Datum Do 3-7-2025 14:12
Aan

1 bijlage (4 MB)
Handleiding erven Ooststellingwerf.pdf;

Nog een kleine aanvulling op mijn vorige mail: wat betreft boomsoorten vinden we belangrijk dat er voor streekeigen soorten wordt gekozen. Voor het hoogveenontginningenlandschap geldt dat er keuze is uit o.a. beuk, eik, linde, populier, kastanje en walnoot. Zie ook de beplantinglijst vanaf pagina 72 bij bijgevoegde handleiding.

Met vriendelijke groet,

Beleidsadviseur Landschap

Aanwezig op: ma, di, wo, do

Bezoekadres
't Oost 11
8431 LE Oosterwolde
Postadres
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Wij zijn Fair Trade - Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen

Van: [redacted]@ooststellingwerf.nl>
Verzonden: donderdag 3 juli 2025 11:17
Aan:
Onderwerp: RE: Vragen over bomen en schuur op perceel aan de Haulerwijk

Goedemorgen,

Zoals ik in mijn eerdere mail al heb toegelicht zien we in dit type landschap graag dat de lengterichting ervan wordt benadrukt door houtsingels in de lengterichting van het perceel aan te planten, en dat de wijken open in het landschap liggen. Wat dat betreft ligt onze voorkeur dus bij het aanplanten van bomen aan de westkant van de paardenbak. Echter begrijp ik ook heel goed dat u uw paarden op warme dagen als deze gewoon lekker (verantwoord) buiten wil laten. We kunnen er dus in meegaan als u een aantal bomen aan de zuidkant van uw perceel aanplant, mits u de volgende richtlijnen aanhoudt:

- De bomen niet verder dan halverwege de totale breedte van het perceel worden aanplanten, zodat het oostelijke deel open blijft en de open ligging van de wijk niet in het geding komt.
- Plant de bomen niet te dicht op elkaar en vermijd (veel) onderbegroeiing als struiken en planten. Normaal gesproken adviseren we (in de lengterichting van het perceel) een stevige, dichte houtsingel, maar door enige lucht en ruimte tussen de bomen te behouden blijven doorkijkjes naar het achterliggende landschap alsnog behouden en wordt deze groenstrook minder gebiedsvreemd.

Wat betreft de ligging van de paardenbak: wij zouden nooit geadviseerd hebben om de paardenbak op deze manier in het landschap in te passen, maar hij ligt er dus al. Het aanleggen van een groenstrook langs de westkant van de paardenbak zou ervoor zorgen dat deze beter wordt ingepast en minder vreemd en verloren in het landschap ligt. Het aanleggen van een groenstrook op deze plek blijft dus onze voorkeur. Hetzelfde geldt voor een groene inpassing bij het trafohuisje.

Nog even een aandachtspuntje wat wellicht handig is om mee te nemen: uw perceel grenst aan de zuidkant aan een sloot. Ik weet natuurlijk niet wie het onderhoud van de sloot momenteel voor zijn rekening neemt, maar dit is wellicht iets om rekening mee te houden bij uw plan. Er moet voorkomen worden dat het plegen van onderhoud aan de sloot onmogelijk of erg moeilijk gemaakt wordt. Dus als het onderhoud niet door u wordt gedaan is het wellicht handig om dit met de grondeigenaren met gronden aangrenzend aan de sloot af te stemmen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur Landschap

Aanwezig op: ma, di, wo, do

Bezoekadres
't Oost 11
8431 LE Oosterwolde
Postadres
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Wij zijn Fair Trade - Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen

Van:
Verzonden: maandag 30 juni 2025 14:46
Aan: [redacted]@ooststellingwerf.nl>;
Onderwerp: Re: Vragen over bomen en schuur op perceel aan de Haulerwijk

Goedemiddag,

Even nog een rechtzetting voor m'n mail, het gaat niet om de grootte van de rijbak maar de ligging. Uit uw vorige mail begreep ik dat het jullie voorkeur heeft om de rijbak een kwartslag te draaien? Klopt dit?
Alvast bedankt

Met vriendelijke groet,

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van:
Verzonden: Monday, June 30, 2025 2:25:14 PM
Aan: [redacted]@ooststellingwerf.nl>;
Onderwerp: Re: Vragen over bomen en schuur op perceel aan de Haulerwijk

Goedemiddag,

De paarden hebben idd de hele wei ter beschikking. Maar wel in delen, zodat het gras ook de kans krijgt om weer aan te groeien. Qua bomen zouden we graag iets in het zuiden willen zetten, maar kan ook een groepje van 5 bomen. Zoals nu kunnen ze smiddags niet buiten staan omdat het veel te heet is en ze nergens kunnen schuilen voor de zon.
Nog even een andere vraag, u had het vorige keer ook over de grootte van wat de paddock mag zijn. Alleen ben ik vergeten hoeveel het was.

Alvast hartelijk dank,

Met vriendelijke groet,

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: [redacted]@ooststellingwerf.nl>
Verzonden: Monday, June 30, 2025 2:15:44 PM
Aan:
Onderwerp: RE: Vragen over bomen en schuur op perceel aan Haulerwijk

Goedemorgen,

Mijn excuses voor de late reactie. Met de zomervakantie die rap dichterbij komt is het nogal druk met het afronden van allerlei zaken op het moment.

Zou u kunnen aangeven/uitleggen op welk deel van het perceel de paarden geweid worden? In mijn advies ben ik er vanuit gegaan dat ze in principe het hele weiland tot hun beschikking hebben (rondom de paardenbak), en er daarnaast ook belang is bij enige schaduw in de bak. De voorgestelde bomenrij ten westen van de bak zou in ieder geval een deel van de middagzon moeten wegenemen.

Het toevoegen van beplanting aan de oostgrens van het perceel is niet wenselijk, gezien we er veel belang aan hechten dat wijken open in het landschap liggen. Daarnaast zou dit in principe alleen de ochtendzon weg nemen.

Ik ben dus eigenlijk wel heel benieuwd in welke richting u zelf zit te denken qua locatie van beplanting.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur Landschap

Aanwezig op: ma, di, wo, do

Bezoekadres
't Oost 11
8431 LE Oosterwolde
Postadres
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Wij zijn Fair Trade - Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen

Van:
Verzonden: vrijdag 20 juni 2025 13:04
Aan: [redacted]@ooststellingwerf.nl>;
Onderwerp: Re: Vragen over bomen en schuur op perceel aan de Haulerwijk

Beste

Bedankt voor de uitgebreide toelichting en het meedenken over wat mogelijk is. Met de voorgestelde situatie verminderen we de ochtendzon. Momenteel moeten we de paarden 's middags binnen zetten omdat het dan te heet wordt doordat er dan geen schaduw is. Wat zou een mogelijkheid zijn om juist in de middag schaduw te creëren?

Alvast een fijn weekend.

Met vriendelijke groet,

[redacted]@ooststellingwerf.nl>
Verzonden: donderdag 19 juni 2025 13:52
Aan:

Onderwerp: Vragen over bomen en schuur op perceel aan de Haulerwijk

Goedemiddag,

Via mijn collega kreeg ik twee vragen van u binnen over uw perceel aan de te Haulerwijk. Uw eerste vraag is of er op het agrarische deel van het perceel meer bomen mogen worden aangelegd om schaduw te creëren voor hun paarden. Daarnaast wilde u graag weten of de zwarte schuur op het perceel een beschermde status heeft.

De zwarte schuur heeft geen beschermde status
Wat betreft de vraag over de zwarte schuur kan ik kort zijn. De schuur heeft geen monumentale of beschermde status. Maar mocht u de schuur willen aanpassen zijn er wel richtlijnen qua uiterlijke vormgeving waar u rekening mee moet houden. Vanuit de gemeente houden we vast aan eenduidige bouwvolumes met natuurlijke en gebiedseigen kleuren en materialen. Dat mogen ook moderne materialen zijn, mits ze donkergekleurd zijn. Wat goed past zijn donkere rode tot bruine baksteen, donker houtwerk en eenvoudige donkergrijze dakpannen. Wat wij in ieder geval afkeuren zijn hoogglanzende geglazuurde dakpannen, veel wit (en andere lichte kleuren) en glimmende oppervlakken.

Het toevoegen van bomen op het agrarische deel is wenselijk, mits dit op de juiste plek gebeurt. ***Hoe wij dit als wenselijk zien kunt u zien in onderstaande figuur.***
Het betreffende deel van het perceel heeft de bestemming 'agrarisch', en deze gronden zijn bestemd voor behoud en herstel van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Deze waarden worden bepaald door het type landschap waar het perceel onderdeel van is. Dit perceel is onderdeel van de hoogveenontginningen. Kenmerkend aan dit type landschap is de rechtlijnige en planmatige structuur met een opstrekkende verkaveling haaks op de hoofdvaart en op regelmatig afstand liggende wijken. De relatief groene erven die vaak een- tot tweezijdig beplant zijn met houtsingels vormen samen met de vaak sterk beplante wegen een groot contrast met het relatief open landschap.

In de huidige situatie is het agrarische deel perceel grotendeels vrij van opgaande begroeiing. Ondanks dat houtsingels in dit type landschap vaak wel passend zijn op de perceelsgrenzen, ligt het bij dit perceel iets complexer. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het open weiland op deze plek juist wenselijk, gezien de oostelijk gelegen wijk nu vrij open in het landschap ligt; iets dat we vanuit ons beleid nastreven. Het is dus ook niet wenselijk om aan de oostkant van het perceel bomen aan te planten omdat hiermee de open ligging van de wijk in het geding komt. Daarnaast zou dit de structuur van de wijk vertroebelen. Nu staat er af en toe afwisselend links en rechts van de wijk een boom. Het toevoegen van beplanting aan de westkant van de weg maakt het beeld van de wijk minder sterk.
Beplanting aan de westkant van het weiland is ook niet erg voor de hand liggend, gezien dit grenst aan de beplanting rond de voormalige rioolwaterzuivering en de daarop aangrenzende lijnvormige beplanting.

Maar waar dan wel beplanting?
Het kan wel wenselijk zijn om enkele bomen langs de paardenbak aan te planten. De bak hecht met de kopse kant nog wel aan de beplanting die rond het erf met de bebouwing aanwezig is. Maar vanuit landschappelijk oogpunt zou het logischer zijn geweest om de bak een kwartslag te draaien. Nu oogt de bak best vreemd in het landschap, omdat deze in het midden van het perceel zo zonder begeleidend groen zo diep het landschap insteekt. Door enkele bomen aan te planten aan de westzijde van de bak wordt nog enige verbinding gelegd met de beplanting rond het erf (zie hieronder suggestie) en het zorgt ervoor dat de paardenbak minder verloren in het landschap ligt. Daarnaast creëer je zowel een schaduwzijde langs de bak als bij een deel van het weiland. Eventueel zou het ook nog een optie zijn om deze bomenrij door te trekken tot 20 à 30 meter voorbij de paardenbak. In ieder geval niet tot precies op het eind van de bak, omdat dit de singel als incident zou koppelen aan de paardenbak.

Daarnaast zouden we erg graag zien dat u een kleine struikzone met streekeigen beplanting zou realiseren ten zuiden van de trafo (zie ook de afbeelding hieronder). Het trafohuisje is met zijn witte kleur en vorm een landschapsvreemd element. Het toevoegen van wat groen haalt net het scherpe randje van dat beeld af.



Suggestie voor het aanplanten van bomen op uw perceel.

Mocht u naar aanleiding van deze mail nog vragen hebben, hoor ik het wel!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur Landschap

Aanwezig op: ma, di, wo, do

Bezoekadres
't Oost 11
8431 LE Oosterwolde
Postadres
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Wij zijn Fair Trade - Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen

Bijlage 3

gemeente ooststellingwerf

Contactpersoon :
Telefoonnummer : 14 0516
Ons kenmerk : Z2025-00000199

Onderwerp: Besluit Woo-verzoek afwijzing principeverzoek woningbouw Haulerwijk-noord

Oosterwolde, 21 januari 2025

Geachte mevrouw

Op 8 januari 2025 deed u een aanvullend verzoek bij ons. U vroeg om informatie over de afwijzing van het principeverzoek woningbouw Haulerwijk-noord. Dat deed u volgens de Wet open overheid (Woo).

Reactie op het aanvullende verzoek
Wij hebben besloten de opgevraagde documenten openbaar te maken.

U vindt de opgevraagde documenten in de bijlage bij deze brief. Op basis van artikel 5.2.1c, artikel 5.2.1d en artikel 5.2.1e van de Woo zijn gedeeltes van de inhoud van de stukken voor u niet zichtbaar.

Bent u het niet eens met ons besluit?
Neem dan eerst contact met ons op door te bellen naar 14 0516. Dat kunt u ook doen als u vragen of opmerkingen heeft over ons besluit. Onze medewerker bespreekt het besluit met u.

Bent u het daarna nog niet eens met ons besluit? Maak dan voor 3 maart 2025 bezwaar.

U kunt op twee manieren bezwaar maken:
1. Digitaal. U vult digitaal een formulier in. Dit formulier vindt u op www.ooststellingwerf.nl/bezwaar. Let op: U heeft hier een DigiD-inlogcode voor nodig.
2. Schriftelijk. Stuur uw bezwaarschrift via de post naar ons op. Dit doet u naar:

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ooststellingwerf
Commissie van advies voor de bezwaarschriften
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

U zet in ieder geval in uw bezwaarschrift:
1. uw naam en adres;
2. de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft;
3. een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
4. waarom u het niet eens bent met ons besluit;
5. uw handtekening.

Neem gerust contact met ons op als u vragen heeft
Wij helpen u graag. Bel ons via het telefoonnummer 14 0516. Of mail naar gemeente@ooststellingwerf.nl. U bereikt ons op maandag tot en met donderdag van 8.30 tot 16.30 uur. En op vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur.

gemeente ooststellingwerf

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

[redacted]

teamleider Ruimte & Economie

Bijlage(n): Opgevraagde documenten

gemeente ooststellingwerf

Contactpersoon : [redacted]
Telefoonnummer : 14 0516
Ons kenmerk : Z2023-00000696

[redacted]

Onderwerp: Principeverzoek Leeksterweg Haulerwijk

Oosterwolde, 7 juni 2023

Beste [redacted]

Op 3 februari 2023 heeft u een principeverzoek ingediend waarmee u het college verzoekt mee te werken aan een afwijking, wijziging of herziening van de regels ruimtelijke ordening voor het wijzigen van het gebruik van een agrarisch perceel naar een woningbouwlocatie t.b.v. 56 wooneenheden. Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Donkerbroek, sectie B, nummer 11500. Het perceel valt onder de beheersverordening 'Haulerwijk 2014' en heeft de aanduiding 'Bestaand'. Op grond van de vigerende beheersverordening is woningbouw op deze locatie niet mogelijk.

Collegebesluit
Op 6 juni 2023 heeft het college besloten om op dit moment geen medewerking te verlenen aan het afwijken of herzien van de beheersverordening voor het wijzigen van een agrarisch perceel naar een woningbouwlocatie. Het betreft een perceel aan de Leeksterweg, kadastraal bekend als gemeente Donkerbroek, sectie B, nummer 11500.

Zij hebben overwogen dat:

1.1. De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied.
De locatie ligt net buiten het bestaand stedelijk gebied (BSG). Daarmee is het een buitenstedelijke locatie. Het toestaan van 56 extra woningen op deze plek past niet direct bij ons eigen uitgangspunt van inbreiden voor uitbreiden.

1.2. De gemeente heeft buitenstedelijk ruimte voor 186 woningen.
Het huidige woonbeleid van de gemeente biedt ruimte voor 186 woningen buiten het BSG. Momenteel wordt het quotum van 186 woningen buiten het BSG in onze planvoorraad overschreden (500 wooneenheden). Dat maakt dat wij zorgvuldig moeten omgaan en afwegingen moeten maken van het bouwen van woningen buiten het BSG. Het toevoegen van 56 woningen op deze locatie past momenteel niet binnen het huidige woonbeleid van de gemeente.

1.3. De huidige planvoorraad voldoet al aan de woningbouwbehoefte in Haulerwijk
Voor de totstandkoming van de woon(zorg)visie is er een onderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente naar de woningbouwbehoefte in onder andere Haulerwijk. Daarin kwam naar voren dat er in het dorp behoefte is aan 60 woningen. Met onze huidige planvoorraad (116 wooneenheden) wordt dit ruimschoots overschreden.

Met daarbij de volgende kanttekeningen:

1.1. Daarmee leveren we een bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort.
Door de snelle huishoudensgroei in de afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Het toevoegen van woningen verlicht de druk op de woningmarkt. Echter wordt met de huidige nieuwbouwplannen al voldaan aan de gewenste woningbouwvoorraad in Haulerwijk (zie argument 1.2. en 1.3.).

1.2. In de nieuwe woondeal is er meer ruimte voor woningbouw in de gemeente.
Op 20 april 2023 zijn de Friese regionale woondeals ondertekend. In deze woondeal zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen die gebouwd mogen worden. Voor de gemeente Ooststellingwerf betekent dit, dat het aantal woningen is verruimd van 520 naar 700. Uit de verdeling van het aantal te bouwen woningen per dorp blijkt dat er in Haulerwijk nu ruimte ontstaat voor 90 woningen (naar rato buitenstedelijk). Door de nieuwe woondeal is er meer ruimte gecreëerd voor bouwen in Haulerwijk, maar er komt geringe ruimte bij voor het bouwen buiten het BSG. De voorkeur blijft echter om binnenstedelijk woningen toe te voegen.

1.3. Dit besluit is een momentopname.
De aangewezen locatie blijkt ruimtelijk gezien een potentiële woningbouwlocatie. Momenteel is er binnen de gegeven woningbouwaantallen geen ruimte voor de bouw van 56 woningen op deze locatie in Haulerwijk. In de toekomst is het mogelijk dat er meer ruimte ontstaat voor woningbouw in Haulerwijk. Als deze situatie zich voordoet, kunnen wij dit plan heroverwegen.

Juridische gevolgen
De principe-uitspraak van 6 juni 2023 is geen besluit in de zin van artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht. Het besluit heeft daarom bestuursrechtelijk geen rechtsgevolg en is niet voor bezwaar en beroep ontvankelijk.

Vragen?
Voor eventuele vragen kunt u zich wenden tot [redacted] afdeling Mens & Omgeving. Zij is te bereiken via het algemene telefoonnummer 14 0516 of per mail via [redacted]

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders

[redacted]
secretaris

Jack Werkman
burgemeester

gemeente ooststellingwerf

Advies aan burgemeester en wethouders

Titel : Principeverzoek woningbouw Leeksterweg Haulerwijk (gemeente Donkerbroek, sectie B, nummer 11500)

Extern zaak ID (zaakcode) : Z2023-00000420

Advies van

Ambtenaar : [redacted]
Teamleider : [redacted]
Portefeuillehouder : Jelke Nijboer

Medeparafen

Ja, Taskforce wonen

Datum collegevergadering

6 juni 2023

Voorgesteld besluit

1. In principe op dit moment geen medewerking verlenen aan de bouw van 56 woningen aan de Leeksterweg in Haulerwijk.

Openbaar

Ja, passief via openbaar BenW-verslag

Bijlagen

1. Principeverzoek
2. Onderbouwing principeverzoek
3. Schets uitbreiding Leeksterweg Haulerwijk
4. Brief aan initiatiefnemer

Inleiding

Er is een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' van het perceel aan de Leeksterweg in Haulerwijk (kadastraal bekend als gemeente Donkerbroek, sectie B, nummer 11500). Daarnaast wil de initiatiefnemer woningbouw (voor 56 wooneenheden) op het perceel mogelijk maken. Zie figuur 1 voor het plangebied. De huidige regels in het bestemmingplan staan dit niet toe.



Figuur 1: Het plangebied (rood omlijnd)

Argumenten

1.1. De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied.

De locatie ligt net buiten het bestaand stedelijk gebied (BSG) (figuur 2). Daarmee is het een buitenstedelijke locatie. Het toestaan van 56 extra woningen op deze plek past niet direct bij ons eigen uitgangspunt van inbreiden voor uitbreiden.



Figuur 2: Bestaand stedelijk gebied (paarse vlak).

1.2. De gemeente heeft buitenstedelijk ruimte voor 186 woningen.
Het huidige woonbeleid van de gemeente biedt ruimte voor 186 woningen buiten het BSG. Momenteel wordt het quotum van 186 woningen buiten het BSG in onze planvoorraad overschreden (500 wooneenheden). Dat maakt dat wij zorgvuldig moeten omgaan en afwegingen moeten maken van het bouwen van woningen buiten het BSG. Het toevoegen van 56 woningen op deze locatie past momenteel niet binnen het huidige woonbeleid van de gemeente.

1.3. De huidige planvoorraad voldoet al aan de woningbouwbehoefte in Haulerwijk
Voor de totstandkoming van de woon(zorg)visie is er een onderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente naar de woningbouwbehoefte in onder andere Haulerwijk. Daarin kwam naar voren dat er in het dorp behoefte is aan 60 woningen. Met onze huidige planvoorraad (116 wooneenheden) wordt dit ruimschoots overschreden.

Kanttekeningen
1.1. Daarmee leveren we een bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort.
Door de snelle huishoudensgroei in de afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Het toevoegen van woningen verlicht de druk op de woningmarkt. Echter wordt met de huidige nieuwbouwplannen al voldaan aan de gewenste woningbouwvoorraad in Haulerwijk (zie argument 1.2. en 1.3.).

1.2. In de nieuwe woondeal is er meer ruimte voor woningbouw in de gemeente.
Op 20 april 2023 zijn de Friese regionale woondeals ondertekend. In deze woondeal zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen die gebouwd mogen worden. Voor de gemeente Ooststellingwerf betekent dit, dat het aantal woningen is verruimd van 520 naar 700. Uit de verdeling van het aantal te bouwen woningen per dorp blijkt dat er in Haulerwijk nu ruimte ontstaat voor 90 woningen (naar rato buitenstedelijk). Door de nieuwe woondeal is er meer ruimte gecreëerd voor bouwen in Haulerwijk, maar er komt geringe ruimte bij voor het bouwen buiten het BSG. De voorkeur blijft echter om binnenstedelijk woningen toe te voegen.

1.3. Dit besluit is een momentopname.
De aangewezen locatie blijkt ruimtelijk gezien een potentiële woningbouwlocatie. Momenteel is er binnen de gegeven woningbouwaantallen geen ruimte voor de bouw van 56 woningen op deze locatie in Haulerwijk. In de toekomst is het mogelijk dat er meer ruimte ontstaat voor woningbouw in Haulerwijk. Als deze situatie zich voordoet, kunnen wij dit plan heroverwegen.

Financiële toelichting
N.v.t.

Publicatie voor bekendmaking
Er is een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' van het perceel aan de Leeksterweg in Haulerwijk (kadastraal bekend als gemeente Donkerbroek, sectie B, nummer 11500). Daarnaast wil de initiatiefnemer woningbouw (voor 56 wooneenheden) op het perceel mogelijk maken. Het college heeft besloten hieraan voorlopig geen medewerking aan te willen verlenen.

Vervolg
Planning & communicatie
Het verzoek wordt, na uitspraak van het college, schriftelijk beantwoord. Tegen het besluit op een principeverzoek kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Evaluatie
N.v.t.