

de raad van de gemeente Westerkwartier
per mail via griffie@westerkwartier.nl

Contactpersoon
F. Roodbergen

Kenmerk
1969176900

Datum
4 juli 2025

Onderwerp

Stand van zaken Tolbertervaart Noord

Geachte leden van de raad,

Aanleiding en inleiding

Op 18 juni jl. heeft u het Masterplan voor Leek-Tolbert vastgesteld. In het Masterplan zijn zeven prioritaire gebieden aangewezen. Eén van deze prioritaire gebieden betreft de ontwikkeling van woningbouw in Leek-Tolbert. Omdat er onvoldoende ruimte binnen de bebouwde kom is om aan de hoge woningvraag te voldoen en er aan de noord-, oost- en zuidzijde van Leek geen mogelijkheden voor uitbreiding zijn, is uitbreiding aan de westkant in beeld: Tolbertervaart Noord.

U heeft op 13 december 2023 ingestemd met het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) op het plangebied Tolbertervaart Noord. Na het vestigen van de WVG is het project verder in voorbereiding genomen. De eerste stap betrof een nader onderzoek naar de haalbaarheid van woningbouw in dit gebied. In deze brief informeren wij u over de uitkomsten en de vervolgstappen.

Haalbaarheidsonderzoek

De woningbouwopgave in Leek-Tolbert is groot. Tegelijkertijd zijn de mogelijkheden om uit te breiden beperkt. Tolbertervaart Noord ligt in het westen van Leek, in een karakteristiek coulisselandschap dat beschermd is via provinciaal en gemeentelijk beleid. Dat maakt de mogelijke ontwikkeling hier complex. Er ligt een duidelijke bestuurlijke en politieke afweging tussen twee grote maatschappelijke belangen: het realiseren van voldoende, passende woningen én het behouden van waardevol landschap.

In de haalbaarheidsstudie is verkend hoe we kunnen variëren in de balans tussen woningbouw en landschap. In de modellenstudie zijn drie varianten ontwikkeld:

1. De Nieuwe Erven: behoudt de houtsingelstructuur en de beleving van het karakteristieke landschap en biedt ruimte circa 250 woningen met een kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.
2. De Lange Lijnen: behoudt grotendeels de houtsingelstructuur en biedt een balans tussen natuurbehoud en woonontwikkeling met circa 350 woningen.
3. Uitbreiding: maximaliseert woningbouw tot circa 840 woningen, maar met aanzienlijke inbreuk op de landschappelijke waarden.

De drie modellen zijn vervolgens beoordeeld op kwaliteit, maakbaarheid, betaalbaarheid en bestuurbaarheid. Er is nog geen definitieve keuze gemaakt, dit hangt af van de uitkomsten van nader onderzoek, zoals hieronder beschreven bij de vervolgstappen.

Het haalbaarheidsonderzoek bevat vertrouwelijke financiële informatie en is daarom niet geschikt voor openbare publicatie. Wij willen graag een raadsactiviteit organiseren om u meer te vertellen over de conclusies uit het haalbaarheidsonderzoek en de vervolgstappen.

Wij stellen aan uw agendacommissie voor om deze bijeenkomst te laten plaatvinden op 17 september 2025. Na instemming van de commissie ontvangt u daarvoor een uitnodiging.

Vervolgstappen

Om te kunnen besluiten of woningbouw in Tolbertervaart Noord daadwerkelijk mogelijk en wenselijk is, doorlopen we gelijktijdig drie sporen:

- ◇ juni 2025 – najaar 2026: opstellen omgevingsprogramma
- ◇ juni 2025 – najaar 2026: onderzoek compensatie houtsingels en overleg provincie
- ◇ najaar 2025 – najaar 2026: diverse vervolgonderzoeken

1. *Omgevingsprogramma*

Op 13 december 2023 heeft uw raad een besluit genomen over het vestigen van WVG. De WVG is drie jaar geldig, dus verloopt op 12 december 2026. De WVG loopt van rechtswege door wanneer binnen deze termijn een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan wordt vastgesteld. Wij maken een omgevingsprogramma. In het kader van het opstellen van het omgevingsprogramma wordt conform ons participatiebeleid een apart participatietraject doorlopen.

2. *Overleg met de provincie over houtsingelbeleid*

Het plangebied Tolbertervaart Noord ligt in het houtsingellandschap van het Zuidelijk Westerkwartier. Deze houtsingelhoofdstructuur is beschermd in de provinciale omgevingsverordening en het gemeentelijk beleid. Alle houtsingels in de gemeente zijn beschermd. Sommige houtsingels zijn extra beschermd omdat ze individueel in het omgevingsplan zijn opgenomen. Sinds begin 2024 zijn ambtelijk gesprekken gevoerd tussen gemeente en provincie over de afweging van de strijdige maatschappelijke belangen, namelijk de ontwikkelingsmogelijkheden van Leek versus de bescherming van het waardevolle landschap. Om hierin stappen te zetten willen we met de provincie afspraken maken over het proces om te komen tot een goede belangenafweging en samen met de provincie onderzoek doen naar compensatiemogelijkheden voor houtsingels die verloren gaan.

3. *Uitvoeren vervolgonderzoeken*

Om tot een definitieve keuze voor een ontwerpvariant te kunnen komen is naast bovenstaande ook inhoudelijk vervolgonderzoek noodzakelijk:

- ◇ Taxatie van de gronden.
- ◇ Juridisch-planologisch onderzoek naar omliggende bedrijven en eventuele hindercontouren en mogelijke mitigerende maatregelen.
- ◇ Grondwaterpeilmetingen gedurende een jaar.

Participatie en communicatie

We stellen een communicatie- en participatieplan op voor het omgevingsprogramma. Hierin leggen we vast hoe u als raad, maar ook inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en overige bestuursorganen betrokken worden.

Rol van de raad

Het college stelt het omgevingsprogramma vast. De gemeenteraad heeft WVG gevestigd, het Masterplan Leek-Tolbert vastgesteld en is aan zet bij het vaststellen van het omgevingsplan. Omdat het hier om een belangrijke politieke en bestuurlijke afweging gaat tussen wonen en landschap, zien wij dit nadrukkelijk als een gezamenlijke bestuurlijke en politieke verantwoordelijkheid.

Planning

In het vierde kwartaal van 2026 kunnen we dan het omgevingsprogramma vaststellen. Vervolgens kan een omgevingsplan worden voorbereid. Als alles volgens planning verloopt, kan woningbouw op zijn vroegst in 2031 starten.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,

A. van der Tuuk, burgemeester
R. Kleijnen, secretaris