

Aan de bewoner(s) van dit adres

Contactpersoon

F. Roodbergen

Kenmerk

1969176900

Datum

4 juli 2025

Onderwerp

Stand van zaken Tolbertervaart Noord

Beste lezer,

Op 18 juni 2025 heeft de gemeenteraad 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. Er is onvoldoende ruimte binnen de bebouwde kom om aan de hoge woningvraag te voldoen. Aan de noord-, oost- en zuidzijde van Leek zijn geen mogelijkheden voor uitbreiding. Daarom is uitbreiding aan de westkant in beeld: Tolbertervaart Noord.

De raad 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 was een nader onderzoek naar de haalbaarheid van woningbouw in dit gebied. In deze brief informeren wij u over de uitkomsten en de vervolgstappen.

Haalbaarheidsonderzoek

Tolbertervaart Noord ligt aan de westkant van Leek-Tolbert, in een karakteristiek coulisselandschap dat beschermd is via provinciaal en gemeentelijk beleid. Dat maakt de mogelijke ontwikkeling van woningen 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 het haalbaarheidsonderzoek is verkend hoe we kunnen variëren in de balans tussen woningbouw en landschap. In het onderzoek zijn drie stedenbouwkundige modellen ontwikkeld:

1. De Nieuwe Erven: behoudt de houtsingelstructuur en de beleving van het karakteristieke landschap en biedt ruimte voor 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 voor een model gemaakt. Dit hangt af van de uitkomsten van nader onderzoek. De vervolgstappen worden hieronder beschreven. Het haalbaarheidsonderzoek bevat vertrouwelijke financiële informatie en is daarom niet geschikt voor openbare publicatie.

Vervolgstappen

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

1. Juli 2025 – najaar 2026: opstellen omgevingsprogramma
 2. Juli 2025 – najaar 2026: onderzoek compensatie houtsingels en overleg provincie
 3. Najaar 2025 – najaar 2026: diverse vervolgonderzoeken
-
1. *Omgevingsprogramma*
Op 13 december 2023 heeft de raad een besluit genomen over het vestigen van WVG. De WVG is drie jaar geldig en 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 daarvan wordt 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. We maken met de provincie afspraken over het zoeken naar compensatiemogelijkheden voor houtsingels die verloren gaan en over het proces om te komen tot een goede belangenafweging tussen landschap en woningbouw.

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 in het plangebied
- Juridisch-planologisch onderzoek naar omliggende bedrijven en eventuele hindercontouren en mogelijke mitigerende maatregelen
- Grondwaterpeilmetingen gedurende een jaar. Wanneer dit betrekking heeft op uw perceel, nemen wij hierover binnenkort contact met u op.

Participatie en communicatie

We maken een communicatie- en participatieplan voor het omgevingsprogramma. Hierin staat hoe inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en overige bestuursorganen betrokken worden. U ontvangt daar later meer informatie over.

Planning

We verwachten het omgevingsprogramma eind 2026 vast te stellen. Daarna kan een omgevingsplan worden voorbereid. De eerste woningbouw kan op zijn vroegst in 2031 starten.

Neem gerust contact op

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, neemt u dan gerust contact op met onze projectleider, Femke Roodbergen. U kunt haar bereiken via het algemene mailadres info@westerkwartier.nl of bel 14 0594.

Op de hoogte blijven?

Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen over de Tolbertervaart Noord? Houd dan onze website in de gaten: <https://www.westerkwartier.nl/tolbertervaart-noord>

U kunt zich daar ook aanmelden voor de digitale nieuwsbrief.

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

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris