

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	2106041	Raad	18 juli 2017
Documentnummer:	2106045	B. en W.	12 juni 2017
Behandeld door: dhr. W.G.J. Sauer			
E-mail: Werner.Sauer@ommen-hardenberg.nl			

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en de Cirkel'

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en de Cirkel' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0000 BP00293-VG01);
- De ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en De Cirkel' niet in behandeling te nemen wegens overschrijding van de termijn;
- De conclusies uit de deskundigen beoordeling dat de gewenste ontwikkeling niet tot belangrijke milieugevolgen zal leiden, over te nemen;
- Het beeldkwaliteitsplan 'Hardenberg Marslanden De Cirkel' ongewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- De hoofdgrondexploitatie 'Marslanden II en deelgrondexploitaties Marshoogte en de Cirkel' vast te stellen.

Inleiding

Ten noorden van de stad Hardenberg en de N34 is de woonwijk Marslanden in ontwikkeling. Het is de bedoeling dat deze wijk de komende jaren uitgebreid wordt. Marslanden I is nagenoeg afgerond. Om aan de geprognosticeerde woningbehoefte te kunnen voldoen is het van belang dat nieuwe plannen voor woningbouw in procedure gebracht worden. In Marslanden II zijn de gebieden Marshoogte en de Cirkel als eerste aan bod. Het ontwerp van een bestemmingsplan voor deze beide gebieden heeft onlangs ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan kan nu vastgesteld worden. Daarnaast heeft er een beeldkwaliteitsplan als ontwerp ter inzage gelegen welke nu vastgesteld kan worden.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat woningen gebouwd kunnen worden in de deelgebieden Marshoogte en de Cirkel van Marslanden II.

Argumenten

In januari 2016 heeft uw gemeenteraad de samenwerkingsovereenkomst en de gezamenlijke grondexploitatie en de deelgrondexploitatie De Cirkel, Marshoogte en Havezate Es vastgesteld. Deze gebieden zijn gelegen in het toekomstige woongebied Marslanden II. Met de ontwikkeling van Marslanden II wordt uitvoering gegeven aan beleidsdoelstellingen van de gemeente.

Dit geldt op het gebied van wonen maar ook voor het in standhouden van de voorzieningen binnen de gemeente Hardenberg en voor de stad Hardenberg in het bijzonder. Tevens wordt met deze ontwikkeling een deel van de regionale waterbergingsopgave ingevuld.

De ontwikkeling heeft o.a. als doel het realiseren van een woonwijk met een eigen sterke identiteit. Een wijk die nauw verbonden is met het centrum van Hardenberg. Een wijk die visueel en in structuren één gebied vormt met de stad Hardenberg.

De woonwijk dient voor vestiging van mensen zeer aantrekkelijk en wervend te zijn waarmee een wezenlijke bijdrage wordt geleverd aan de groei van het aantal inwoners van Hardenberg. Daarmee wordt invulling gegeven aan gestelde doelstellingen van de gemeente Hardenberg.

Marshoogte en de Cirkel

Marshoogte en de Cirkel zijn twee deelgebieden in Marslanden II. Het deelgebied Marshoogte ligt aan de noordkant van Marslanden I. Dit gebied loopt op naar het midden. Langs de lager gelegen randen grenzen waterpartijen. Het gebied de Cirkel ligt deels in Marslanden I en deels in Marslanden II. Het deel in Marslanden I is al gerealiseerd. Het nog te realiseren deel in Marslanden II is min of meer een voortzetting van het andere deel.

In beide deelgebieden zullen in totaal maximaal 400 woningen gebouwd worden, waarbij een grote differentiatie aan woningtypen en woonmilieus gerealiseerd zal worden. Uitgangspunten daarbij zijn het gemeentelijke woonplan en de behoefte vanuit de woningmarkt.

In de toelichting van het nu voorliggende bestemmingsplan zijn de deelgebieden weergegeven. De concrete invulling voor de Cirkel is gemaakt. De invulling voor de Marshoogte zal nog nader uitgewerkt worden. Als basis daarvoor zal dienen de 'Structuurvisie Marslanden fase II uit 2008'.

Programma Volkshuisvesting

Het onderhavige bestemmingsplan is in procedure gebracht onder de geldende woonafspraken met de provincie, namelijk de van afspraken van 2015. Daarin werd weergegeven dat de voor de periode van 2015-2025 een grote behoefte (1921) aan nieuwe woningen bestond. De gemeente had op dat moment een harde plancapaciteit van 972 woningen. Voldoende ruimte dus om de nieuwe plancapaciteit van De Cirkel en Marshoogte toe te voegen.

De provincie en de gezamenlijke regionale gemeenten hebben inmiddels (mei 2017) nieuwe afspraken gemaakt omtrent de woningbouw in de verschillende gemeenten. De woningbehoefte voor de komende 10 jaar is hiervoor opnieuw geprognosticeerd. Uit het onderzoek van de provincie blijkt dat in Hardenberg de komende jaren nog een grote behoefte is (maximaal 1682) aan nieuwe woningen. De gemeente heeft momenteel (juni 2017) een harde plancapaciteit van ongeveer 1250 woningen. Het aantal woningen in De Cirkel en Marshoogte past dus ook binnen de nieuwe afspraken. Overigens wordt komende periode een deel van de plancapaciteit weg bestemd middels onder andere de structuurvisie herprogrammering woningbouw. Daarmee wordt weer extra ruimte gecreëerd voor nieuwe kansrijke initiatieven in de gemeente.

Water

Naast het bouwen van woningen ligt er voor Marslanden II ook een opgave op het gebied van waterretentie. Deze retentie zal worden gerealiseerd in een gebied tussen de N34 en de Cirkel.

Verkeer

De verkeerstructuur sluit aan op de structuurvisie van december 2008. Op termijn zal er sprake zijn van een wijk waarin het mogelijk is om van het ene naar het andere plandeel te rijden.

Om er voor te zorgen dat bouw- en bewonersverkeer in de bouwperiode zo optimaal mogelijk wordt gescheiden, is een tijdelijk verkeerssysteem uitgewerkt waardoor de overlast door bouwverkeer voor de huidige bewoners geminimaliseerd wordt. Voor het plan 'de Cirkel' wordt een weg specifiek voor het bouwverkeer aangelegd. Het bouwverkeer zal dus niet door het huidige woongebied rijden.

Voor het plan Marshoogte wordt gebruik gemaakt van de huidige infrastructuur die zich door zijn ligging en maatvoering prima leent als ontsluiting van zowel het bouw- als het bewonersverkeer. Zodra de betreffende plandelen in de afrondende fase komen en ook de herinrichting van de N34 afgerond is (naar verwachting eerste kwartaal 2019), zal de verbinding gelegd worden met de overige plandelen en de koppeling naar de N34 via de Eugenboersdijk. In de (bouw) periode waarin het autoverkeer niet van het ene naar het andere plandeel kan rijden wordt er wel voorzien in een koppeling van fietsverkeer en wandelaars.

De tijdelijke verkeersvoorziening is ook aan de orde gekomen in gesprekken met Plaatselijk Belang Marslanden I. PB Marslanden I is tevreden met de beoogde tijdelijke oplossing.

Gedurende het gehele traject zal er met zorg gekeken worden naar het functioneren van de tijdelijke maatregelen en tevens veel zorg besteed worden aan de ontwerpopgave ter plaatse van kruisingen van het langzame verkeer met het autoverkeer.

Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van de volgende woningbouwfasen in Marslanden is er veel aandacht voor duurzaamheid. Dat varieert van aandacht voor duurzaamheid bij de inkoop van materialen, bij het bouwrijp maken, keuze voor straatverlichting en asfalt, water, enzovoort.

Ook voor de individuele woning is er de nodige aandacht voor duurzaamheid. Daarbij vormen de contracten die zijn aangegaan met de partners in het gebied wel een beperkende factor omdat in de contracten (Samenwerkingsovereenkomst en bouwclaimovereenkomsten) is vastgelegd dat bij de bouw van woning uitgegaan moet worden van normen uit de huidige wet- en regelgeving (bijvoorbeeld voor dit jaar geeft het bouwbesluit als EPC-norm 0,4). Deze norm zal naar verwachting in 2019/2020 al de strengere, BENG-regelgeving zijn (bijna energie-neutrale gebouwen).

In bijgaande notitie Duurzaamheid wordt omschreven welke maatregelen er op het gebied van duurzaamheid zullen worden getroffen.

M.E.R.-beoordeling

In 2008 is een structuurvisie met een bijbehorende plan-MER opgesteld voor fase II van de woningbouwlocatie Marslanden. Nu wordt de concrete doorontwikkeling van Marslanden ter hand genomen. Als eerste wordt het bestemmingsplan Marshoogte en De Cirkel vastgesteld. In de plantoelichting van het plan wordt aangegeven dat voor dit bestemmingsplan geen project-MER nodig is. Bij dit raadsvoorstel is als bijlage een deskundigen beoordeling gevoegd waarmee deze uitspraak wordt ondersteund.

De vraag is aan de orde geweest of er belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn. Geconstateerd is dat de voorgenomen woningbouw geen nadelige effecten heeft op beschermde gebieden (milieubeschermingsgebieden, Natuurnetwerk Nederland, Natura2000). Ook zijn effecten van de woningbouw op geur, luchtkwaliteit en gezondheid uitgesloten dan wel zeer gering. Risico's op milieueffecten doen zich voor t.a.v. archeologie, water en natuur (soortenbescherming). Voor elk van deze aspecten zijn maatregelen voorzien om de effecten doeltreffend te verminderen.

Conclusie is dat de gewenste ontwikkeling niet tot belangrijke milieugevolgen zal leiden. Een formeel milieueffectrapport zoals bedoeld in de Wet milieubeheer is daarmee niet nodig.

Toezeggingen

Tijdens de behandeling van de samenwerkingsovereenkomst in uw gemeenteraad in het voorjaar van 2016 zijn een aantal toezeggingen gedaan:

1. Onderzoeken extra mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid; *Elders in dit voorstel en in de bijgevoegde duurzaamheidsnotitie wordt ingegaan op duurzaamheid.*
2. Mogelijkheden tijdelijke huisvesting waarbij ook het middengebied wordt meegenomen; *Doelgroepen kunnen goed gehuisvest worden in vooral de bestaande voorraad van de woningcorporaties. Mocht binnenkort blijken dat tijdelijk huisvesting noodzakelijk is, dan heeft Beter Wonen Vechtdal een eigen locatie beschikbaar om eventueel tijdelijk woonvormen op te realiseren. Bovendien heeft Hardenberg zijn verantwoordelijkheid al genomen met het inrichten van een AZC.*
3. Raad periodiek informeren over de financiële gang van zaken in Marslanden II; *Dit is een doorlopend proces. De gemeenteraad zal periodiek geïnformeerd worden. Verwezen wordt naar de onderstaande paragraaf over financiën.*
4. Voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is de raad te informeren over de grondprijzen fase 1. *In de paragraaf over financiën wordt ingegaan op de grondprijzen voor de kavels in fase 1.*

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 29 maart 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er is tijdens deze periode één zienswijzen aan uw gemeenteraad kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is echter ruim buiten de daarvoor gestelde termijn (de termijn eindigde op dinsdag 9 mei en de zienswijze kwam binnen op maandag 15 mei) ingediend, waardoor de zienswijze niet in behandeling kan worden genomen. De wetgeving en de jurisprudentie geven hiervoor namelijk geen ruimte. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd vastgesteld worden.

Beeldkwaliteit

Teneinde een goed toetsingskader te hebben voor de toekomstige bouwplannen is het 'Beeldkwaliteitsplan Hardenberg Marslanden de Cirkel' opgesteld. De nu voor het gebied geldende welstandsnota ziet niet toe op de komst van woningen. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan bevat criteria welke er voor zullen zorgen dat woningen gebouwd worden die passen in het plangebied. Dit beeldkwaliteitsplan heeft uitsluitend betrekking op het plangebied De Cirkel omdat dit plandeel als eerste uitgegeven zal worden. Voor het deel Marshoogte zal te zijner tijd (voor de uitgifte van dit gebied, naar verwachting over ca. 2 a 3 jaar) een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld gaan worden. Het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Ook hierop zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het beeldkwaliteitsplan kan nu ook ongewijzigd vastgesteld worden.

Uitvoering

De ontwikkeling van Marslanden II en de daarmee gepaard gaande kaveluitgifte zal plaatsvinden voor gezamenlijke rekening en risico van de gemeente en Rotij. Daartoe zijn samenwerkingsovereenkomsten gesloten.

Afname woningbouwkavels

Wat betreft de afname van woningbouwkavels zijn naast de afspraken met Rotij ook afspraken gemaakt met De Veste, Sado/Hom en Heutink. Daarmee is de afname van kavels al voor een groot deel gegarandeerd.

Risico's

Bij een planologische procedure horen de gebruikelijke risico's (beroep bij raad van State). Omdat er geen ontvankelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar zijn gemaakt is de kans dat

beroep wordt ingesteld minimaal. Tegen de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Financiën

Zowel bij het Hoofdlijnenakkoord als ook bij de SOK fase 1 is een grondexploitatie gevoegd. De Hoofdgrondexploitatie behorende bij het Hoofdlijnenakkoord gaf een positief resultaat te zien van € 2.198.000 op netto contante waarde per 1-1-2015. De hoofdgrondexploitatie is herzien per 1-1-2017 en geeft een positief resultaat van € 2.077.000. Het verschil van € 121.000 kan voornamelijk worden toegeschreven aan:

- Vertraging in de uitgifte. Dit was gepland in 2016, naar verwachting wordt dit 2018.
- Aankoop gronden die nog niet in bezit waren van de gemeente/Rotij.
- Definitieve stedenbouwkundige invulling van het eerste deelgebied de Cirkel.

De grondexploitatie van de deelgebieden de Cirkel en Marshoogte sluiten op een positief resultaat van €321.000. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

De gehanteerde grondprijzen zijn voornamelijk op het niveau zoals die zijn bepaald in de SOK. Tussen de samenwerkende partijen dient de definitieve residuele grondwaarde nog vastgesteld te worden, hierover zijn de partijen nog in overleg. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de toelichting van de hoofdgrondexploitatie.

Communicatie

Omwonenden van het plangebied zijn per brief geïnformeerd over de uitbreidingsplannen in Marslanden II en ook uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst welke in het kader van het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Over de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zal een persbericht verstuurd worden en de gemeente publiceert hierover een artikel in overige gemeentelijke media: Kijk op Hardenberg, facebook, website. De promotie en branding van het nieuwe woongebied wordt in samenwerking met Rotij nader uitgewerkt. Tot die tijd houdt het Woonteam een belangstellendenlijst bij en wordt Marslanden II meegenomen in de communicatie rond wonen in Hardenberg (citymarketing).

Er is regelmatig overleg met betrokken plaatselijke belangen Marslanden I en Collendoorn. Met de besturen zijn de hoofdlijnen van de plannen doorgenomen.

Bijlage

- Bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en de Cirkel'.
- Beeldkwaliteitsplan 'Hardenberg marslanden de Cirkel'.
- Hoofdgrondexploitatie en deelgrondexploitaties de Cirkel en Marshoogte
- Notitie duurzaamheid.
- M.e.r.-beoordelingsnotitie Marshoogte en De Cirkel.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2106041

Documentkenmerk: 2106045

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en de Cirkel'.

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 juni 2017;

Besluit:

- Het bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en de Cirkel' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0000 BP00293-VG01).
- De ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en De Cirkel' niet in behandeling te nemen wegens overschrijding van de termijn.
- De conclusies uit de deskundigen beoordeling dat de gewenste ontwikkeling niet tot belangrijke milieugevolgen zal leiden, over te nemen.
- Het beeldkwaliteitsplan 'Hardenberg Marslanden De Cirkel' ongewijzigd vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
- De hoofdgrondexploitatie 'Marslanden II en deelgrondexploitaties Marshoogte en de Cirkel' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg
d.d. 18 juli 2017

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Snijders