



Ladderonderbouwing locatie Havezate Es

Gemeente Hardenberg

19 maart 2020

Definitief



DATUM	19 maart 2020
TITEL	Ladderonderbouwing locatie Havezate Es
OPDRACHTGEVER	Gemeente Hardenberg
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink Harrie Wilhelm
PROJECTNUMMER	160.101/G
STATUS	Definitief

Inhoud

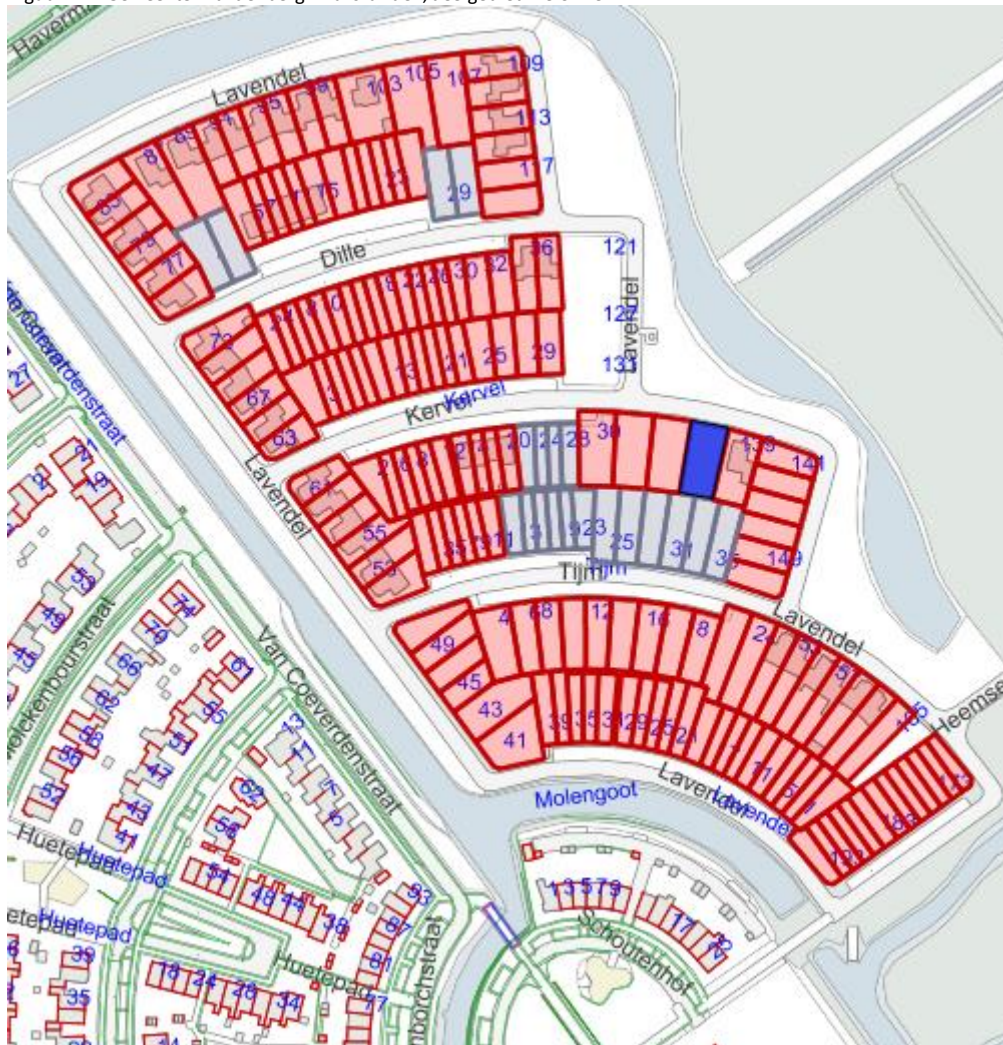
1	Inleiding en vraagstelling	4
2	Locatie-analyse	6
3	Relevante beleidskaders	8
4	Marktregio Havezate Es	10
5	Kwantitatieve en kwalitatieve vraag	12
5.1	Kwantitatieve vraagontwikkeling en plancapaciteit	12
5.2	Kwalitatieve vraagontwikkeling	13
5.3	Concurrerend aanbod bouwkavels	14
5.4	Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied	14
6	Belangrijkste conclusies	15
	Bijlage: Plancapaciteit	16

1 Inleiding en vraagstelling

Achtergrond

Ten noorden van de stad Hardenberg en de N34 is de woonwijk Marslanden in ontwikkeling, opgedeeld in fase I (het zuidelijke deel, circa 80 hectare) en fase II (het noordelijke deel, circa 130 hectare). Fase I is klaar en van fase II is het deelgebied De Cirkel voor het overgrote deel afgerond (zie tekening hieronder). Rood is verkocht, de meeste woningen worden in de loop van 2020 opgeleverd.

Figuur 1.1: Gemeente Hardenberg. Marslanden, deelgebied De Cirkel



Bron: Gemeente Hardenberg.

Om in te kunnen spelen op de woningbehoefte voor de stad Hardenberg is verdere uitbreiding van Marslanden van belang. Dit betreft Marshoogte, dat binnenkort bouwrijp zal worden gemaakt, en Havezate Es, waarvoor de gemeente voornemens is de bestemmingsplanprocedure te starten. Havezate Es ligt ter hoogte van het buurtschap Collendoorn. Het plan is om een groene ruime woonbuurt te ontwikkelen die het hogere marktsegment bedient.

Beoogd bouwprogramma Havezate Es

In totaal is er ruimte gereserveerd voor het realiseren van circa 95 bouwkavels, variërend in oppervlakte van circa 600m² en 2.000 m². In overleg met een makelaar worden vaste prijzen per kavel vastgesteld. Daarmee wordt ook recht gedaan aan de verschillen in ligging van de kavels. Uitgaande van stichtingskosten van een vrijstaande woning (circa € 300.000), heeft het merendeel van de woningen een totaalprijs (kavel + woning) van ongeveer € 420.000 tot ruim € 500.000. Voor de verdere uitwerking van Havezate Es heeft de gemeente Hardenberg aan Companen gevraagd de ontwikkeling van het plan te toetsen aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”.

Centrale vraagstelling

Dit onderzoek geeft antwoord op de volgende vragen:

1. Is er een (regionale) behoefte aan de beoogde ontwikkeling?
2. Is (een deel van) deze behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Is er in de regio een alternatieve locatie die goed bereikbaar is en mogelijk de voorkeur zou kunnen hebben boven de beoogde locatie?

Onderzoeksopzet

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van divers onderzoeksmateriaal, zoals CBS-statistieken, Primos, woningmarktcijfers van het Kadaster, Funda en gemeentelijke informatie over de plancapaciteit. Daarnaast heeft een drietal telefonische interviews plaatsgevonden met de heer Deen (Deen makelaars), de heer Lamberink (Lamberink makelaars & adviseurs) en de heer Heidinga (Vrieling adviesgroep) voor de verdere inkleuring van de ontwikkelingen op de lokale markt, alsmede de afzetkansen voor ontwikkeling van dit project.

2 Locatie-analyse

In deze analyse zoomen we in op de specifieke achtergronden van de locatie Havezate Es. De aandacht gaat uit naar de specifieke locatiemarken die mogelijk een rol spelen in het afwegingskader van de “woonconsument”. Het gaat daarbij om factoren als woonmilieu, ligging, bereikbaarheid en voorzieningenniveau.



Ligging en bereikbaarheid

De ontwikkellocatie betreft het gebied aan de noordzijde van Hardenberg, ter hoogte van het buurtschap Collendoorn. Op dit moment heeft het gebied grotendeels een agrarische bestemming en zijn er verspreid over het gebied (woon)boerderijen. Het landschap is aantrekkelijk en bestaat uit een mix van akkers, houtwallen en boomgroepen. Belangrijk te vermelden is dat de locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt en dat hiermee rekening moet worden gehouden bij de laddertoets. Het plangebied is te bereiken via de Eugenboersdijk en de Collendoornerdijk en is verbonden met de Havezateweg. Het centrum van Hardenberg ligt op ongeveer 10 minuten fietsafstand. Vanaf Havezate Es is men (per auto) binnen ongeveer 35 minuten in Zwolle en binnen ongeveer 25 minuten in Hoogeveen. De locatie is op dit moment minder goed te bereiken met het openbaar vervoer; de dichtstbijzijnde bushalte is gesitueerd aan de Haardijk.

De locatie is in eerste instantie het meest geschikt voor de doelgroep gezinnen in de leeftijd eind 30/begin 40 met oudere kinderen, die graag een volgende stap willen zetten naar hun “droomhuis”. Het gaat hierbij om huishoudens met een bovengemiddeld inkomen en/of eigen vermogen.

Voorzieningen: sterk gericht op centrum Hardenberg

Voor het voorzieningenaanbod zijn potentiële bewoners van Havezate Es grotendeels aanwezig op het centrum van Hardenberg. Dit is geen belemmering omdat de locatie gunstig gelegen is ten opzichte van het centrum. In de wijk Marslanden zijn een basisschool, een kinderopvang en een supermarkt aanwezig.

Havezate Es door ogen van woonconsument

Als we door de ogen van de “woonconsument” de locatie beoordelen, is Havezate Es voor de ontwikkeling van (dure) kavels de ideale locatie in Hardenberg. De aantrekkelijke ligging aan de rand van Hardenberg met de overgang van stad naar platteland maakt de locatie gewild onder consumenten die op zoek zijn naar een vrijstaande koopwoning. De vrije ligging en de beschikbare ruimte spelen een belangrijke rol in deze afweging. Makelaars geven aan dat veel potentiële kopers een sterke voorkeur hebben voor een kavel op deze locatie.

3 Relevante beleidskaders

Bij de laddertoets spelen relevante beleidskaders met betrekking tot woonbeleid een belangrijke rol in de onderbouwing. Voor de ontwikkeling van Havezate Es zijn de volgende beleidskaders relevant:

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel (jaarlijks vastgesteld; recentelijk 2018/19) is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijk basis in het omgevingsrecht. Op het gebied van wonen streeft de provincie naar een passend aanbod van aantrekkelijke woonmilieus waarmee ingespeeld kan worden op veranderende woonbehoeften. Door verschillende woonmilieus aan te bieden is er ruimte voor huisvesting van alle doelgroepen. Voor het vaststellen van de behoefte is het principe van concentratie van toepassing. Daarin is vastgelegd dat alle gemeenten in principe in de lokale woningbehoeftevoorzien. Hierin wordt ook vermeld dat de streekcentra Hardenberg en Steenwijk mogen voorzien in de regionale behoefte voor zover dit past in de regionale programmering van de betreffende regio.

Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening Overijssel (eveneens jaarlijks vastgesteld; recentelijk 2018/19) is het instrument dat de provincie bij een aantal onderwerpen kan inzetten voor de juridische borging van de doorwerking van de Omgevingsvisie. Woningbouw is één van deze onderwerpen. Zo is onder meer vastgelegd dat uitsluitend mag worden voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek. Indien de behoefte aan woningen past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming, dan is hiermee de behoefte aan woningen aangetoond.

RWP West-Overijssel (april 2017 en juni 2019)

Op 27 januari 2016 is de “Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel” ondertekend. Het programmeringsdocument, de Regionale Woon Programmering West-Overijssel (RWP West-Overijssel) maakt als bijlage onlosmakelijk deel uit van de samenwerkingsovereenkomst. Dit programmeringsdocument heeft met name betrekking op woningbouwaantallen (kwantitatief). In juni 2019 heeft een actualisering van de RWP plaatsgevonden.

West-Overijssel wordt onderscheiden in vier subregio's, zodat op lager schaalniveau naar de marktsituatie kan worden gekeken en afstemming van plannen plaats kan vinden. Hierbij wordt Hardenberg gerekend tot de subregio Vechtdal, samen met de gemeenten Ommen en Dalfsen.

Met de Provincie is afgesproken dat de kaders worden aanhouden van de woonafspraken 2019. Dat betekent voor Hardenberg dat voor de periode 2017 tot en met 2026 wordt uitgegaan van een netto woningvraag van 1.365 tot 1.680¹. De gemeente draagt er zorg voor dat de netto woningtoevoeging, en daarmee de harde plancapaciteit, het afgesproken aantal (dus 1.365 à 1.680) niet overschrijdt. Gemeenten moeten wel onderbouwen wanneer zij de bovenkant van de bandbreedte opzoeken.

Daarnaast is in het RWP opgenomen dat gemeenten woningbouwplannen vanaf 25 woningen buiten bestaand stedelijk gebied afstemmen met gemeenten in de subregio en andere planrelevante gemeenten. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan, zodra de meerderheid van de subregio en planrelevante gemeenten hebben ingestemd. De ontwikkeling van Havezate Es is afgestemd met de gemeenten Ommen en Dalfsen (regio Vechtdal).

¹ Provincie Overijssel (2018), Actualisatie huishoudensprognoses 2017 (tabel 1); bewerking team Beleidsinformatie.

Structuurvisie herprogrammering woningbouw gemeente Hardenberg

In december 2017 is de Structuurvisie herprogrammering woningbouw gemeente Hardenberg vastgesteld. In deze structuurvisie zijn negen te herprogrammeren locaties opgenomen. Voorts is een deel van de voorziene capaciteit uit de woningbouwprogrammering en de bestemmingsplannen geschrapt. Het uiteindelijke doel van deze structuurvisie was het herprogrammeren van 499 woningen. Deze structuurvisie is inmiddels waar nodig uitgevoerd. Eén van de negen locaties heeft een ander programma, de rest is ontwikkeld.

Programma Wonen gemeente Hardenberg (2019) en Agenda Wonen 2019 - 2020

Het Programma Wonen (2019) is de beleidsvisie van de gemeente Hardenberg. Dit is de opvolger van de woonvisie die nog in de crisistijd is geschreven. Gelet op de sterk aangetrokken woningmarkt had de gemeente behoefte aan een actueel programma om zowel voor de korte als lange termijn haar ambities en doelstellingen te formuleren. Dit is vastgelegd in het Programma Wonen met daarnaast een Agenda Wonen voor de jaren 2019 en 2020.

In dit verband (de ladder voor duurzame verstedelijking) is relevant dat de gemeente ook ruimte wil bieden aan "(...) woonmilieus die nu niet of nauwelijks in onze gemeente aanwezig zijn en dus een verrijking kunnen zijn van ons woningaanbod. Soms past het karakter van zo'n nieuw woonmilieu niet bij een inbreidingslocatie. Daarom moeten we in een aantal kernen ook buiten bestaand stedelijk gebied bouwen"(pagina 6 Programma Wonen 2019).

Structuurvisie Marslanden fase II

In 2008 is de Structuurvisie Marslanden fase II vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg. In de Structuurvisie heeft de gemeente de plannen uitgewerkt voor verdere afronding van de woonwijk Marslanden. De doelstelling van deze Structuurvisie is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige en duurzame woonwijk om tegemoet te komen aan de lokale en regionale woningbehoefte en om de doorstroming op de woningmarkt in Hardenberg te bevorderen, waarbij zo goed mogelijk kan worden voorzien in de toekomstige woonwensen, en waarbij wordt ingespeeld op de kansen en beperkingen die water, natuur, landschap en cultuurhistorie bieden. In hoofdstuk 1 is al aangegeven dat fase II deel De Cirkel vrijwel is afgerond en de plandelen Marshoogte en Havezate Es nu aan snee zijn.

4 Marktregio Havezate Es

Woningmarkt Hardenberg sterk lokaal georiënteerd

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Belangrijke indicatoren voor het bepalen van de marktregio zijn de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeenten. Hieruit blijkt dat de gemeente Hardenberg primair een sterk lokale markt is; ruim 67% van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren vond binnen de gemeentegrenzen plaats. Verder komt 19% van de vestigers van buiten de (als zeer ruim gehanteerde) regio (met vooral niet-woonmotieven als werk, sociale binding en relatievorming). Dit betekent dat de regionale vraag maximaal voor zo'n 10 à 15% van de vestiging zorgt.

Tabel 4.1: Gemeente Hardenberg. Verhuisde personen binnen en naar de gemeente Hardenberg 2012 - 2018

	Aantal	Percentage
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Hardenberg	23.398	67%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Hardenberg	11.364	33%
Afkomstig uit Ommen	1.075	3%
Afkomstig uit Zwolle	816	2%
Afkomstig uit Twenterand	623	2%
Afkomstig uit Coevorden	514	1%
Afkomstig uit Groningen	588	2%
Afkomstig uit Hoogeveen	396	1%
Afkomstig uit De Wolden	396	1%
Afkomstig uit Dalfsen	362	1%
Afkomstig uit andere gemeente Nederland	6.594	19%
Totaal aantal verhuizingen	34.762	100%

Bron: CBS 2020.

Makelaars bevestigen het beeld dat de gemeente Hardenberg een lokale markt is. In de afgelopen jaren zijn de meeste kavels verkocht aan mensen uit Hardenberg of mensen met een sociale of economische binding met de gemeente. Naar schatting van de gemeente is de afgelopen jaren 80 tot 90% van de kavels verkocht aan inwoners van de gemeente Hardenberg.

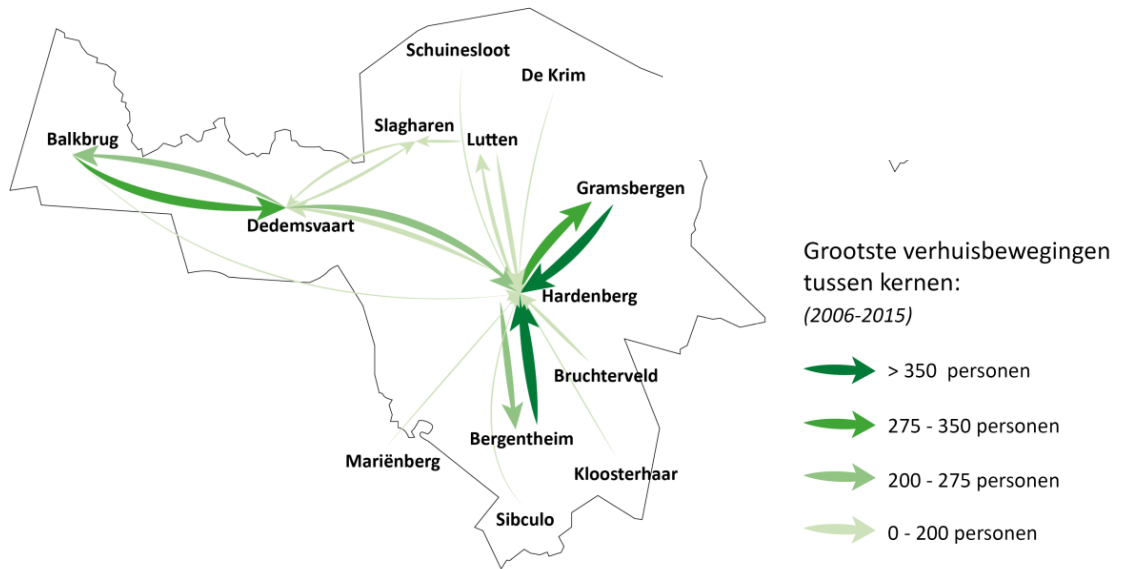
De aantrekkingskracht van Hardenberg op mensen uit regiogemeenten is beperkt en het ligt niet in de lijn der verwachting dat er in de komende jaren een sterke instroom vanuit andere gemeenten te verwachten is. De geografische ligging van Hardenberg is hierin ook een factor. De bereikbaarheid van Hardenberg, en dan met name de afstand tot de A28, speelt een belangrijke rol in deze afweging. Daarnaast is er sprake van relatief veel lokaal gebonden werkgelegenheid in de gemeente.

De gemeente Hardenberg maakt onderdeel uit van de bestuurlijke regio Vechtdal (bestaande uit de gemeenten Hardenberg, Ommen en Dalfsen). Vanwege de beperkte verhuisbewegingen tussen Hardenberg en Ommen en Hardenberg en Dalfsen komen we tot de conclusie dat de gemeente Hardenberg de relevante marktregio is, en niet de regio Vechtdal.

Verhuisbewegingen binnen Hardenberg

Op basis van CBS Microdata zijn de binnengemeentelijke verhuisbewegingen in beeld gebracht. Hieruit blijkt duidelijk de centrumfunctie die de stad Hardenberg in de gemeente vervult. Vanuit bijna alle dorpen is men (sterk) georiënteerd op de stad Hardenberg. Alleen het aantal verhuisbewegingen tussen Balkbrug en Dedemsvaart enerzijds en stad Hardenberg anderzijds is beperkt.

Figuur 4.1: Gemeente Hardenberg. Interne verhuisbewegingen



5 Kwantitatieve en kwalitatieve vraag

5.1 Kwantitatieve vraagontwikkeling en plancapaciteit

Woningbehoefte gemeente Hardenberg 2020-2030

Volgens de meest recente Primosprognose (2019) zal de woningvoorraad van de gemeente Hardenberg in de periode 2020-2030 met 1.540 woningen moeten toenemen om aan de behoefte te voldoen². De Primosprognose wordt ook door de Provincie Overijssel gehanteerd. De harde plancapaciteit binnen de gemeente bedroeg per 1.1.2020 1.091 woningen³. Havezate Es met ca. 95 woningen is nog niet in deze harde capaciteit opgenomen. Dit betekent dat er binnen de komende 10 jaar (meer dan) voldoende kwantitatieve behoefte is voor de ontwikkeling van Havezate Es, dat in de bijgevoegde planningslijst als realisatieperiode 2020-2030 heeft.

Tabel 5.1: Gemeente Hardenberg. Woningvoorraadontwikkeling 2020-2030

	2020	2025	2030	Groei 2020-2030
Woningvoorraad	24.850	25.750	26.390	+ 1.540

Bron: Primos Online (2019).

Voor een succesvolle laddertoets is het cruciaal dat de harde plancapaciteit in lijn ligt met de woningbehoefte. Met andere woorden: de harde plancapaciteit, inclusief de ontwikkeling van Havezate Es, mag de kwantitatieve behoefte in dezelfde periode niet overschrijden. Aan deze voorwaarde is derhalve voldaan.

Toets aan de RWP 2019

In de met de Provincie overeengekomen RWP 2017/2019 is verwoord dat de groei van de woningbehoefte van de gemeente Hardenberg in de periode 2017 t/m 2026 in de bandbreedte tussen 1.365 en 1.680 woningen ligt. De harde plancapaciteit moet daarop worden afgestemd. In de jaren 2017 tot en met 2019 is de woningvoorraad van de gemeente Hardenberg netto met 697 woningen toegenomen⁴.

Via deze route bedroeg daardoor de groei van de woningvraag van 2020 tot en met 2026 1.365 à 1.680 minus 697 = 668 à 983 woningen. Duidelijk is dat de huidige prognose uitgaat van een groei van de woningbehoefte na 2026, namelijk 1.540 woningen in de periode tot 2030.

Hiertegenover stond per 1.1.2020 een harde plancapaciteit van 1.091 woningen. Die capaciteit ligt dus iets boven de bovengrens van de bandbreedte uit het RWP, maar ver onder de totale woningbehoefte op basis van de Primos-prognose in de periode 2020 tot 2030. De ca. 95 woningen van Havezate Es (die in bijgevoegde planningslijst opgevoerd zijn voor de periode 2020-2030) kunnen derhalve aan de harde plancapaciteit worden toegevoegd en passen daarmee in de woningbehoefte voor de komende tien jaar.

² Zie Primos Online via https://primos.abfresearch.nl//jive?workspace_guid=faac3ede-acf6-4323-9af3-d10672fee535

³ Zie de bijlage met het overzicht van de plannen.

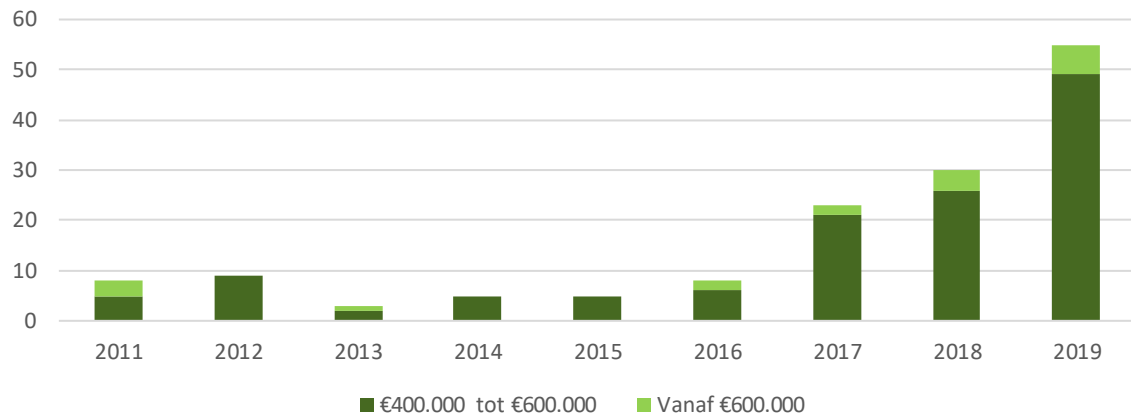
⁴ Bron: CBS Statline.

5.2 Kwalitatieve vraagontwikkeling

Sterke stijging duurder segment vanaf 2017

Het landelijke beeld van een sterk aantrekkende koopmarkt in de afgelopen jaren doet zich ook in de gemeente Hardenberg voor, zowel voor wat betreft het aantal transacties als voor de koopprijsontwikkeling. We tekenen daarbij aan dat in de gemeente het merendeel van de markt vraag zich richt op het segment tot € 300.000. Vanaf 2017 zien we echter een aanmerkelijke stijging in het aantal transacties boven de € 400.000 in de bestaande bouw. We gaan er van uit dat dat patroon zich ook in de nieuwbouw voordoet.

Figuur 5.1: Gemeente Hardenberg. Ontwikkeling aantal verkochte woningen boven € 400.000 (exclusief nieuwbouw)



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2011 tot en met 2019.

Verwachte vraagontwikkeling kavels in de komende jaren

Om de vraag naar dure kavels inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van het landelijke onderzoek WoON. Hierbij is een selectie gemaakt van woningzoekenden in de regio Hardenberg en is in beeld gebracht welk deel van deze groep zoekt naar een koopwoning in de prijsklasse tussen € 400.000 en € 500.000 en in de prijsklasse boven de € 500.000, in een met Havezate Es vergelijkbaar woonmilieu. De prijsklasse € 400.000 tot € 500.000 sluit aan bij een prijsniveau van kavel + woning van 600m² tot 1.100m² en bij woningen met een kaveloppervlakte van 1.100m² of meer past een prijsniveau van € 500.000 of hoger. Het aandeel huishoudens op zoek naar een eengezinskoopwoning is gekoppeld aan de verwachte ontwikkeling van de netto woningvraag (op basis van de bandbreedte). Daarnaast is ook aangegeven hoe de markt vraag zich ontwikkelt over de periode 2020 - 2030. Deze houdt ongeveer het midden tussen beide bandbreedtes.

Tabel 5.1: Gemeente Hardenberg. Markt vraag naar eengezinskoopwoningen 2020 - 2030

	Voorkeur	Behoefte o.b.v. Primos 2019
Eengezins koop tot € 400.000	48%	825 tot 835 woningen
Eengezins koop € 400.000 tot € 500.000	4%	60 tot 65 woningen
Eengezins koop vanaf € 500.000	2%	30 tot 35 woningen
Totaal	54%	915 tot 935 woningen

Bron: RWP en Primos, WoON2019, bewerking Companen.

Van alle woningzoekenden geeft circa 4% aan op zoek te zijn naar een eengezinskoopwoning tussen € 400.000 en € 500.000. Boven de € 500.000 is de vraag beperkt, namelijk 2% van de woningzoekenden. Vertalen we dit naar de markt vraag in Hardenberg voor de komende tien jaar, dan ramen we deze op 60 tot 65 woningen in de prijsklasse € 400.000 en € 500.000 en op 30 tot 35 woningen in de prijsklasse boven

de € 500.000. De verwachte jaarlijkse marktvraag (en dus ook afzetsnelheid) ligt daarmee op 9 tot 10 woningen gemiddeld per jaar. Hierin zijn dus niet alleen kavels maar ook projectwoningen in de aangegeven prijsklassen inbegrepen.

Op basis hiervan concluderen wij dat de ontwikkeling van Havezate Es mogelijk niet geheel binnen de RWP-periode (tot 2027) gerealiseerd zal worden en daarmee buiten de RWP-afspraken valt.

5.3 Concurrerend aanbod bouw kavels

Eerder constateerden we dat de woningmarkt van de gemeente Hardenberg een sterk lokaal karakter heeft. Dat betekent dat we wat betreft de (potentiële) concurrentie met name het oog op de gemeentelijke plannen moeten richten. De in de bijlage aangeduide harde plannen voor vrijstaande woningen vanaf 2020 tellen op tot 32 woningen/kavels. De prijscategorieën staan nog niet vast. Hieraan kunnen wat de grotere plannen betreft in Hardenberg stad met name nog aan worden toegevoegd:

- Marslanden met 23 vrijstaande koopwoningen/kavels in het plan Marshoogte en de 90 woningen in Havezate Es.
- Buiten Hardenberg Stad zien we, sinds het plan Concours in Dedemsvaart (40 kavels) vrijwel is verkocht, vooralsnog geen potentieel concurrerende plannen van enige betekenis binnen de gemeente.

De bijgevoegde planningslijst dient als nadere toelichting.

Deze situatie leidt tot de conclusie dat de gemeente de potentiële concurrentie met Havezate Es voornamelijk zelf in de hand heeft en dat er vermoedelijk niet of nauwelijks van concurrentie sprake zal zijn.

5.4 Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is het noodzakelijk te kijken of er geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied zijn. Bij de beoordeling van alternatieven is meegenomen dat in Havezate Es een specifiek woonmilieu (ruim wonen) wordt gerealiseerd waarbij ruimte en openheid van de woonomgeving centraal staan. Op een kleine locatie binnen bestaand stedelijk gebied is het niet mogelijk een vergelijkbare ontwikkeling met dezelfde kwaliteiten te realiseren. De verkenning naar alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied is gericht op de gemeente Hardenberg. Uit deze verkenning blijkt dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen alternatieve locaties in aanmerking komen voor realisatie van een woonmilieu als Havezate Es. Zie hiervoor de bijlage.

6 Belangrijkste conclusies

Het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets verplicht

Het plan Havezate Es moet aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Omdat Havezate Es een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied betreft, moet niet alleen de woningbehoefte onderbouwd worden, maar ook worden gekeken of er geen mogelijkheden zijn binnen bestaand stedelijk gebied.

De ontwikkeling van Havezate Es is afgestemd met de overige gemeenten in de subregio Vechtdal. Hiermee is voldaan aan de voorwaarde uit het RWP West-Overijssel dat gemeenten woningbouwplannen vanaf 25 woningen buiten bestaand stedelijk gebied moeten afstemmen met gemeenten in de subregio en andere planrelevante gemeenten.

In hoeverre past het plan Havezate Es binnen de woningbehoefte?

- a. De woningmarkt van de gemeente Hardenberg is sterk lokaal georiënteerd. Dat betekent dat de aandacht voor de woningbehoefte primair gericht moet zijn op de vraag vanuit de gemeente zelf en secundair op vestigers.
- b. Toevoeging van Havezate Es aan de harde plancapaciteit in de gemeente past uitstekend binnen de (ook door de Provincie erkende) Primosprognose 2019.
- c. De raming van de kwalitatieve behoefte levert op dat er behoefte is aan kavels zoals beoogd in Havezate Es, doch dat het potentiële afzettempo zich vermoedelijk zal uitstrekken over de gehele periode tot aan 2030. Deels valt Havezate Es daarmee dus buiten de planningshorizon van de RWP. De gemiddelde verkoopsnelheid kan worden geraamd op zo'n 9 à 10 kavels per jaar. Bij de ontwikkeling zal wellicht in eerste instantie rekening gehouden moeten worden met een zekere opgehoopte vraag, waardoor in de eerste fase een afzet van zo'n 15 à 20 kavels denkbaar is met daarna gemiddelde porties van 10 per jaar. Dat betekent een afzetperiode van zo'n 8 jaar.

Zijn er geen andere plannen die in de behoefte kunnen voorzien?

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is het noodzakelijk te kijken of er geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied zijn. Bij de beoordeling van alternatieven is meegenomen dat in Havezate Es een specifiek woonmilieu wordt gerealiseerd waarbij ruimte en openheid van de woonomgeving centraal staan. Op een kleine locatie binnen bestaand stedelijk gebied is het niet mogelijk een vergelijkbare ontwikkeling met dezelfde kwaliteiten in dezelfde omvang te realiseren. De verkenning naar alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied is gericht op de gemeente Hardenberg. Uit deze verkenning blijkt dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen alternatieve locaties in aanmerking komen voor realisatie van een woonmilieu als Havezate Es. Zie verder ook de in de bijlage opgenomen plannen.

