

## Raadsvoorstel

Zaaknummer:	479863	College:	21 maart 2023
Behandelaar:	Werner Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@hardenberg.nl	Raad:	25 april 2023

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplannen 'Hardenberg, Marslanden II, De Velden' en 'Hardenberg, Marslanden II, Ydenhoogte en Leehoogte' en beeldkwaliteitsplan 'Hardenberg Marslanden Ydenhoogte' (ten behoeve van het bouwen van ca. 870 woningen)

### WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

- Het bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Ydenhoogte en Leehoogte' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00404-VG01).
- Het bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, De Velden' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00405-VG01).
- Het beeldkwaliteitsplan 'Hardenberg Marslanden Ydenhoogte' ongewijzigd vast te stellen.
- De gewijzigde gemeentelijke grondexploitatie Marslanden II vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

### Inleiding

#### *De Cirkel en Marshoogte*

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 woningbehoefte te kunnen voldoen is het van belang dat nieuwe plannen voor woningbouw in procedure gebracht worden.

In Marslanden II zijn de deelgebieden De Cirkel en De Marshoogte als eerste ontwikkeld. Het bestemmingsplan dat woningbouw in deze gebieden mogelijk maakt is in 2018 vastgesteld. Het deelgebied De Cirkel is geheel afgerond. Ook het deelgebied De Marshoogte is volop in aanbouw. De gemeentelijke kavels zijn inmiddels allemaal uitgegeven. De ontwikkelaars zijn al flink gevorderd met de uitgifte en de bouw van hun aandeel.

#### *Havezate Es*

Om ook voor het hogere segment te kunnen voldoen aan de vraag is ook het deelgebied Havezate Es in ontwikkeling gebracht. Het bestemmingsplan voor dit gebied is inmiddels onherroepelijk. Inmiddels is gestart met de uitgifte van de kavels in dit gebied. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van dit deelgebied zijn gestart. Daarna zal gestart worden met de bouw van de woningen in dit deelgebied.

### *Ydenhoogte, Leehoogte en De Velden*

Om ook in de komende tijd aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen is het noodzakelijk dat de volgende fasen van Marslanden II in uitvoering worden genomen. Het gaat daarbij om de deelgebieden Ydenhoogte, Leehoogte en De Velden.

De gronden in het gebied zijn in eigendom bij Roosdom Tjhuis planontwikkeling (Rotij) en de Gemeente Hardenberg. Er zijn met Rotij gesprekken gevoerd om tot een Samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling van Marslanden Fase II te komen. Daartoe behoren deze deelgebieden. Over de Samenwerkingsovereenkomst is overeenstemming bereikt.

In een separaat voorstel wordt uw raad voorgesteld om in te stemmen met deze samenwerkingsovereenkomst.

Binnen het plangebied is nog een klein perceel van 2810 m<sup>2</sup> in eigendom bij Heutink Ontwikkeling Bouw b.v. uit Genemuiden. Met deze eigenaar is overeenstemming bereikt over de verkoop van dit stukje grond en het verlenen van een bouwclaim.

### *Ydenhoogte en Leehoogte*

De gebieden Ydenhoogte en Leehoogte liggen ten oosten van De Cirkel, in het gebied tussen De Cirkel en de Eugenboersdijk. In deelgebied Ydenhoogte zullen 263 woningen worden gerealiseerd. In deelgebied Leehoogte zijn dit er 239.

### *De Velden*

Het gebied De Velden ligt ten noorden van het bestaande woongebied van Marslanden fase I. In De Velden zullen 369 woningen worden gerealiseerd.

Alle 3 de gebieden zullen worden ingevuld met een gedifferentieerd woningbouwprogramma, bedoeld voor uiteenlopende doelgroepen.

Het stedenbouwkundige plan voor de Ydenhoogte is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Het stedenbouwkundige plan voor de Leehoogte en De Velden moet nog worden uitgewerkt.

### *Bestemmingsplan*

Alle 3 de plangebieden hebben op dit moment nog een agrarische bestemming. Deze bestemming laat de bouw van woningen niet toe.

Om de bouw van de woningen mogelijk te kunnen maken zijn twee nieuwe bestemmingsplannen opgesteld. Omdat de deelgebieden Ydenhoogte en Leehoogte direct op elkaar aansluiten zijn deze gebieden in één bestemmingsplan opgenomen. Voor De Velden is een apart bestemmingsplan opgesteld.

Beide bestemmingsplannen hebben onlangs als ontwerp ter inzage gelegen.

## **Beoogd effect**

Het in planologische zin mogelijk maken dat woningen gebouwd kunnen worden in de plangebieden 'Marslanden II, Ydenhoogte en Leehoogte' en 'Marslanden II, De Velden'.

## **Argumenten**

### *Bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Ydenhoogte en Leehoogte'*

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op 2 deelgebieden aan de oostzijde van Marslanden II. In paragraaf 2.3.3. van de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving van het karakter van de gebieden gegeven en is aangegeven hoe de gebieden ingevuld gaan worden.

De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan sluiten aan bij deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan zijn drie bestemmingen opgenomen. De bestemming 'woongebied' maakt o.a. de bouw van woningen en de aanleg van infrastructuur, groen en water mogelijk. De bestemming 'groen' geldt voor de buitenranden van het gebied. De gebieden zijn specifiek als 'groen' bestemd vanwege de

afschermende werking naar het omliggende gebied. De bestemming 'verkeer' is opgenomen voor de hoofdwegenstructuur.

#### *Bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, De Velden'*

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het deelgebied ten noorden van Marslanden I. In paragraaf 2.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving van de gewenste inrichting van het gebied gegeven.

In dit bestemmingsplan komen de bestemmingen 'woongebied' en 'woongebied - uit te werken' voor. De uit te werken woonbestemming geldt voor fase II van De Velden. Omdat de uitvoering van deze fase verder in de toekomst ligt, is aan dit gedeelte een 'uit te werken' woonbestemming toegekend. Omdat de uitvoering verder weg in de tijd ligt, zijn er over dit gedeelte geen nadere afspraken gemaakt. Als het grootste deel van De Velden is uitgegeven, zal voor het uit te werken gedeelte een afspraak worden gemaakt en een uitwerkings-bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Voor beide plannen geldt dat is gekozen voor maximale flexibiliteit in de regels. Daarmee wordt beoogd om de plannen zoveel mogelijk vraag gestuurd te ontwikkelen.

#### *Woningbouwprogramma*

In totaal kunnen in de 3 deelgebieden ca. 870 woningen gebouwd worden. Dit sluit aan bij de Agenda Wonen 2022-2023 en het Versnellingsprogramma Woningbouw 2022-2025 zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

#### *Duurzaamheid en klimaatadaptatie*

Klimaatadaptatie is het voorkomen en tegengaan van de effecten van hittestress, droogte en wateroverlast. Omdat ons klimaat verandert, treden effecten steeds vaker op. Daarom is het belangrijk bij het ontwerpen van nieuwe woonwijken rekening te houden met dit verschijnsel.

Omdat het aanleggen van de deelgebieden Leehoogte en De Velden nog enkele jaren op zich laat wachten, is voorlopig alleen voor de Ydenhoogte een uitgewerkt stedenbouwkundig plan gemaakt. Daarbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de uitgangspunten voor klimaat adaptief ontwerpen. Het regenwater wordt binnen het plangebied opgevangen. Dit wordt gerealiseerd door het maken van wadi's. De wadi's vangen het water op waarna het water vertraagd de grond in kan trekken. De wadi's zijn zoveel mogelijk aan elkaar gekoppeld om zo een robuust systeem aan te leggen. Als er piekbuien zijn zullen de wadi's niet overstromen, maar het overtollige water afvoeren naar de waterpartijen rondom het plangebied.

Het buurtgroen en de centraal gelegen Brink dienen een multifunctioneel doel. Hier komen de opvang van water, het verminderen van hittestress en spelen samen. De wadi's worden niet alleen 'technisch' aangelegd met gemaaid gras, maar worden (deels) ingeplant met een weelderige beplanting. Dit wordt bij het inrichtingsplan verder uitgewerkt.

De wijk Marslanden is opgebouwd uit verschillende woongebieden. Deze verschillende woongebieden zijn in forse oppervlaktes groen en water gelegen. Dat betekent dat door deze keuze het groen, het water, de uitloopgebieden veelal niet direct tussen de woningen is gelegen, maar rondom de woongebieden in grote ononderbroken gebieden. Dit verhoogt de kwaliteit van deze gebieden omdat het aanéén gesloten percelen zijn.

Het percentage uitgeefbaar van bijvoorbeeld het deelgebied De Ydenhoogte van slechts 38% geeft aan dat het gaat om forse oppervlaktes. Bij deze niet-uitgeefbare oppervlakte behoort ook het uitloopgebied tussen de N34 en De Cirkel/Ydenhoogte en langs de Eugenboersdijk. Door dit gebied van zo'n 8 hectare stroomt de Molengoot.

Er is opdracht gegeven aan het Bureau Landschapsinrichters Odin om voor dit uitloopgebied een inrichtingsplan te maken waar het mogelijk is om te spelen, te verblijven, te wandelen, maar waar ook de natuur de ruimte krijgt. Dit jaar zal dit plan worden ontworpen en worden gepresenteerd aan de inwoners.

De nieuwbouwwoningen zullen als energiezuinige woningen worden uitgevoerd. In de stedenbouwkundige plannen is rekening gehouden met zongerichte verkaveling. Hierdoor kunnen zonnepanelen optimaal energie opwekken.

De woningen zullen gasloos gebouwd worden. Daarnaast zal bij de kaververkoop worden gestimuleerd dat bij de bouw zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van duurzame en circulaire bouwmaterialen. De gemeente zal daar waar mogelijk ook het groen in de particuliere tuinen stimuleren.

#### *Verkeerskundig onderzoek*

De bouw van de nieuwe woningen in Marslanden brengt verkeersbewegingen met zich mee. Om de kunnen beoordelen of de wegen rondom het plangebied in Marslanden dit toenemende verkeer aankunnen, is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd.

De wijk wordt in fases uitgebouwd tot een woonwijk van zo'n 3500 woningen, waarmee Marslanden de grootste woonwijk van Hardenberg wordt. De wijk is door middel van twee fietstunnels onder de N34 en een fietsbrug over de Overijsselse Vecht verbonden met het centrum van Hardenberg.

Het doel van het verkeerskundig onderzoek is het inzichtelijk maken van de verkeerskundige gevolgen van de planontwikkeling van Marslanden. De peildatum van het onderzoek is het jaar 2040. Het betreft dan de situatie waarbij de ontwikkeling van Marslanden volledig is afgerond. Om in deze situatie het verkeer goed en veilig te kunnen afwikkelen, moet er een aantal maatregelen worden uitgevoerd.

Deze maatregelen betreft bijvoorbeeld het aanleggen van een parallelweg naast de Eugenboersdijk aan de oostzijde van het plangebied. Wanneer de Ydenhoogte is afgerond (naar verwachting over ca. 3 jaar na start uitgifte) en het volgende plandeel De Leehoogte ontwikkeld wordt, wordt deze parallelweg verder doorgetrokken naar het noorden, langs de Leehoogte, naar de sportvelden en de nieuwe school. Een andere maatregel is het opwaarderen van het kruispunt Van Uterwyckallee – Ervenweg. Om daar in de toekomst het verkeer goed te kunnen afwikkelen zal een enkelstrooks rotonde moeten worden aangelegd.

In het verkeersonderzoek is ook rekening gehouden met het Fietspadenplan van de gemeente. In de Samenwerkingsovereenkomst Fase II is een bijdrage geregeld om een evenredig deel van deze bovenwijkse kosten te verhalen.

#### *Beeldkwaliteit*

Ten behoeve van de ontwikkeling van het deelgebied 'Ydenhoogte' is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan bevat de welstandscriteria voor toetsing van aanvragen om een Omgevingsvergunning.

Basis voor het beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundige plan. Dit stedenbouwkundige plan toont een plan met veel oog voor inrichting van het openbare gebied (wegen, water en groen). In het plan komt veel groen en water waardoor er een kwalitatief hoogwaardige wijk zal ontstaan. Het beeldkwaliteitsplan biedt onder andere de mogelijkheid voor circulair bouwen.

Omdat de stedenbouwkundige plannen voor de Leehoogte en de Velden nog niet gereed zijn worden hiervoor in een later stadium beeldkwaliteitsplannen gemaakt, ter inzage gelegd en ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

In de Samenwerkingsovereenkomst Fase II is geregeld dat voor de deelgebieden Leehoogte en De Velden het programma, de stedenbouwkundige invulling, de verkaveling en de beeldkwaliteit, uitgewerkt wordt als de ontwikkeling van de gebieden in beeld komt.

#### *Procedure*

De bestemmingsplannen en het beeldkwaliteitsplan hebben onlangs als ontwerp ter inzage gelegen.

Op beide plannen zijn géén zienswijzen kenbaar gemaakt.

De beide bestemmingsplannen en het beeldkwaliteitsplan kunnen nu vastgesteld worden.

## **Risico's en kanttekeningen**

Tegen de vaststelling van beide bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat er geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt wordt de kans hierop klein geacht.

Bij de grondexploitatie zijn de reguliere risico's van toepassing zoals vertraging in uitgifte, stijging van de kosten van openbaar gebied en druk op de grondprijzen. De risico's in de grondexploitatie komen voor 50% voor rekening van de gemeente, de overige 50% ligt bij Rotij.

## **Bijdrage aan de sustainable development goals van de Verenigde Naties**

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Duurzame steden en gemeenschappen

### *Toelichting*

Er wordt een duurzame inrichting van het plangebied gerealiseerd waarbij woningen worden gebouwd conforme de behoefte die er is.

## **Financiën**

De Ydenhoogte en De Velden maken onderdeel uit van de vastgestelde grondexploitatie Marslanden II. De Leehoogte is aan deze grondexploitatie toegevoegd. Naast deze toevoeging is de grondexploitatie herzien voor de twee voorliggende bestemmingsplannen. Het totaal van de gemeentelijke grondexploitatie sluit op een positief resultaat van € 4.831.000.

De afzonderlijke deelgrondexploitaties Ydenhoogte en Leehoogte sluiten met een positief resultaat van € 138.000 en van de Velden € 456.000.

Hiermee zijn beide bestemmingsplannen economisch uitvoerbaar.

De samenvatting van de grondexploitatie Marslanden II is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

## **Verwerking persoonsgegevens**

N.v.t.

## **Communicatie**

De vaststelling van de plannen zal op de gebruikelijke manier bekend worden gemaakt. Ook wordt een persbericht verstuurd en publiceert de gemeente 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 zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg gevoerd met de betrokken plaatselijke belangen Marslanden I, Collendoorn en Collendoornerveen. Met de besturen zijn de hoofdlijnen van de plannen doorgenomen en is afgesproken dat men op de hoogte wordt gehouden. Dat gebeurt in periodieke overleggen.

## **Uitvoering**

De ontwikkeling van Marslanden II en de daarmee gepaard gaande kaveluitgifte zal plaatsvinden voor gezamenlijke rekening en risico van de gemeente en ontwikkelaar Roosdom Tijhuis (Rotij).

Daartoe is door de raad een hoofdlijnakkoord en samenwerkingsovereenkomst gesloten. Specifiek ten behoeve van beide nu voorliggende plannen is een aparte samenwerkingsovereenkomst gesloten. Deze worden in een afzonderlijk voorstel aan uw raad ter vaststelling aangeboden.

Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Ydenhoogte en Leehoogte wordt direct gestart met de bouwrijpmaak werkzaamheden in het deelgebied Ydenhoogte en parallel hieraan wordt de verkoop van de bouw kavels of de woningen opgestart door de gemeente en Roosdom Tijhuis. Met als doel om in het eerste kwartaal 2024 te starten met de bouw van de eerste woningen in het deelgebied Ydenhoogte.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

#### **Bijlagen**

- Bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, De Velden'
- Bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Ydenhoogte en Leehoogte'
- Beeldkwaliteitsplan 'Hardenberg Marslanden Ydenhoogte'
- Samenvatting gemeentelijke grondexploitatie Marslanden II

## Raadsbesluit

Zaaknummer: 479863

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplannen 'Hardenberg, Marslanden II, De Velden' en 'Hardenberg, Marslanden II, Ydenhoogte en Leehoogte' en beeldkwaliteitsplan 'Hardenberg Marslanden Ydenhoogte' (ten behoeve van het bouwen van ca. 870 woningen)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 maart 2023;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

### Besluit:

- Het bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Ydenhoogte en Leehoogte' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00404-VG01).
- Het bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, De Velden' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00405-VG01).
- Het beeldkwaliteitsplan 'Hardenberg Marslanden Ydenhoogte' ongewijzigd vast te stellen.
- De gewijzigde gemeentelijke grondexploitatie Marslanden II vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 25 april 2023.

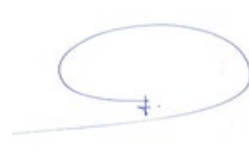
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga