

## Raadsvoorstel

|              |                            |          |                  |
|--------------|----------------------------|----------|------------------|
| Zaaknummer:  | 560301                     | College: | 31 oktober 2023  |
| Behandelaar: | Werner Sauer               |          |                  |
| E-mail:      | Werner.Sauer@hardenberg.nl | Raad:    | 21 november 2023 |

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Havezate Es, fase II' en beeldkwaliteitsplan 'Hardenberg, Marslanden Havezate Es, fase II' (bouw 10 woningen)

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

1. Het bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Havezate Es, fase II' gewijzigd vast te stellen, in die zin dat op de verbeelding het deel met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is verkleind, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00427-VG01).
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Hardenberg, Marslanden Havezate Es, fase II' ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

### Inleiding

#### *Havezate Es*

Op 13 april 2021 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan voor het deelgebied Havezate Es in de wijk Marslanden II vastgesteld. In dit deelgebied Havezate is ruimte voor woningen in het luxere segment. Het plangebied, aan de rand van de Marslanden, is hiervoor bij uitstek geschikt. Voor de kavels in dit gebied is veel belangstelling. Inmiddels zijn al veel kavels verkocht en is het gebied bouwrijp gemaakt. De eerste woningen zijn in aanbouw.

Havezate Es is heel geschikt voor gezinnen met oudere kinderen die door hun droomhuis te bouwen een volgende stap zetten in hun wooncarrière. Het gaat hierbij om huishoudens met een bovengemiddeld inkomen en/of eigen vermogen. Met het woongebied Havezate Es voldoen we ook voor het hogere segment aan de vraag.

Voor het voorzieningenaanbod zijn de toekomstige bewoners van Havezate Es grotendeels aangewezen op het centrum van Hardenberg. Dit is geen belemmering omdat de locatie gunstig is gelegen ten opzichte van het centrum. In de wijk Marslanden is een basisschool, een kinderopvang en een supermarkt aanwezig. Het plangebied is met de auto te bereiken via de Eugenboersdijk en de Collendoornerdijk en is verbonden met de Havezateweg. Het langzaam verkeer kan heel goed via de Plaggemarsweg en de brug over de Vecht naar het centrum.

#### *Havezate Es, fase II*

Aan de oostkant van de Havezate Es is een deel niet meegenomen in het bestemmingsplan voor de Havezate Es. Dit had er mee te maken dat over dit gebied nog een milieucirkel lag van een agrarisch bedrijf uit de omgeving. Dit deel maakt echter wel onderdeel uit van de Havezate Es. Omdat een eerdere belemmering (milieucontour) is weggenomen is het nu wel mogelijk om dit gebied te bebouwen. In het gebied is ruimte voor de bouw van 10 vrijstaande woningen, die qua typologie, situering en segmentering aansluiten op de eerste fase van de Havezate Es.

## Doelen

Het in planologische zin mogelijk maken dat 10 woningen gebouwd kunnen worden in fase II van het deelgebied Havezate Es.

## Argumenten

### *Aanleiding*

In januari 2016 heeft de gemeenteraad van Hardenberg ingestemd met o.a. de deelexploitaties De Cirkel, Marshoogte en Havezate Es. 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, vooral het bieden van meer differentiatie in woonmilieus, maar ook voor het in standhouden van de voorzieningen binnen de gemeente Hardenberg en voor de stad Hardenberg in het bijzonder.

De ontwikkeling van Marslanden 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. 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 en meer differentiatie van inkomensklassen. Daarmee wordt invulling gegeven aan gestelde doelstellingen van de gemeente Hardenberg.

### *Havezate Es*

Dit gebied ligt ter hoogte van buurtschap Collendoorn. In deel I van het plangebied wordt een woonbuurt ontwikkeld die het hogere marktsegment bediend. Binnen dit deelgebied zijn ca. 90 nieuwe vrijstaande woningen voorzien, waarbij de kavels variëren in oppervlakte tussen 600 m<sup>2</sup> en 2200 m<sup>2</sup>. Deel II van het gebied sluit zowel qua ligging als qua typologie aan bij deel I. Deel II kan nu ontwikkeld worden omdat een eerdere belemmering (milieucontour) is weggenomen. In fase II kunnen 10 woningen gebouwd worden.

### *Programma Volkshuisvesting*

De Structuurvisie voor Marslanden laat zien dat er in de Havezate Es ruimte is voor woningen in het hogere segment. Er is in Hardenberg behoefte aan woningen in het hogere segment en de Havezate Es is hiervoor bij uitstek geschikt. Het landschap is aantrekkelijk en bestaat uit een mix van akkers, houtwallen en boomgroepen. Het gebied wordt ingericht voor huishoudens met een bovengemiddeld inkomen en/of eigen vermogen. Het gemeentelijk beleid laat zien dat het goed is voor de gemeente om ook deze doelgroep aan zich te binden.

Het aantal woningen dat nu gebouwd gaat worden past in de gemeentelijke plancapaciteit.

### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Specifiek ten behoeve van het plan Havezate Es is door Companen een notitie opgesteld waarin wordt ingegaan op de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (LDV). Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de toets aan deze richtlijn verplicht. In de notitie van Companen wordt een antwoord gegeven op de volgende vragen:

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

In de notitie wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de stappen uit de LDV. Er is dus sprake van een behoefte die niet is op te vangen in bestaand stedelijk gebied en er is geen andere locatie die de voorkeur verdient.

### *Duurzaamheid en klimaatadaptatie*

In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan duurzaamheid en klimaatadaptatie. De 10 nieuwbouwwoningen zullen als energiezuinige woningen worden uitgevoerd. In het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met zongerichte verkaveling. Hierdoor kunnen zonnepanelen optimaal energie opwekken.

De woningen zullen gasloos gebouwd moeten worden. Daarnaast zal bij de kavelverkoop worden gestimuleerd dat bij de bouw zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van duurzame en circulaire bouwmaterialen.

### *Archeologie*

Op basis van een bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek is in het ontwerpbestemmingsplan voor het gehele plangebied een dubbelbestemming ter bescherming van eventuele archeologische waarden opgenomen. Onlangs heeft daarnaast een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Resultaat hiervan is dat voor een deel van het plangebied de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd moet blijven. Echter, voor een deel van het plangebied kan deze dubbelbestemming er nu ook af. Dit betekent dat de verbeelding deels is aangepast en dat het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vastgesteld dient te worden.

Voor het gebied waar nog wel een archeologische verwachtingswaarde geldt zal in het voorjaar van 2024 nader onderzoek plaatsvinden. De contouren van de bouwkuip van de te bebouwen gronden zullen afgegraven worden. Als dat is uitgevoerd, is het bouwterrein verder vrij om te gebruiken voor de toekomstige bestemming 'wonen'.

### *Beeldkwaliteit*

Teneinde een goed toetsingskader te hebben voor de toekomstige bouwplannen is het 'Beeldkwaliteitsplan Hardenberg Marslanden Havezate Es, fase II' 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 welke passen in het plangebied. De criteria sluiten aan op de criteria uit het beeldkwaliteitsplan voor fase I van de Havezate Es.

### *Procedure*

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor fase II van de Havezate Es hebben als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het bestemmingplan kan nu gewijzigd vastgesteld worden. Het beeldkwaliteitsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

## **Risico's en kanttekeningen**

Bij een planologische procedure horen de gebruikelijke risico's. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **Werelddoelen van de Verenigde Naties (SDG)**

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Duurzame steden en gemeenschappen

### *Toelichting werelddoelen VN*

Het plangebied wordt ingericht op een duurzame manier met woningen waaraan behoefte is.

## **Financiën**

De kosten van de planherziening en het bouwrijp maken van de kavels, worden gedekt door de grondexploitatie Havezate Es.

## **Verwerking persoonsgegevens**

N.v.t.

## **Communicatie**

Het ontwerp van het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Zij hebben geen bezwaren tegen het plan.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke manier aangekondigd. De vaststelling van het bestemmingsplan zal ook op de gebruikelijke manier worden bekendgemaakt.

## **Uitvoering**

Na vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan het gebied bouwrijp worden gemaakt en kunnen de kavels worden uitgegeven.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Loco-secretaris,

Burgemeester,

J. Jonker

M.W. Offinga

## **Bijlagen**

- Bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)
- Beeldkwaliteitsplan

## Raadsbesluit

Zaaknummer: 560301

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Havezate Es, fase II' en beeldkwaliteitsplan 'Hardenberg, Marslanden Havezate Es, fase II' (bouw 10 woningen)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 oktober 2023;

gelet op art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

### Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Havezate Es, fase II' gewijzigd vast te stellen, in die zin dat op de verbeelding het deel met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is verkleind, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00427-VG01).
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Hardenberg, Marslanden Havezate Es, fase II' ongewijzigd vast te stellen.
3. 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 21 november 2023.

De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga