

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	579396	College:	7 november 2023
Behandelaar:	Werner Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@hardenberg.nl	Raad:	19 december 2023

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, herontwikkeling Eugenboersdijk 9 Hardenberg

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. In te stemmen met de 'Notitie over de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, herontwikkeling Eugenboersdijk 9 Hardenberg'.
2. Het bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, herontwikkeling Eugenboersdijk 9 Hardenberg' gewijzigd vast te stellen in die zin dat de bestemming 'tuin' is vergroot, waarbij als grens is aangehouden de geluidscontour die bepaalt op welke afstand van de weg gebouwd mag worden en 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.0160.0000BP00440-VG01).
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Hardenberg, Marslanden Havezate Es' (met addendum fase 3) ongewijzigd vast te stellen.
4. 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 gestart met het bouwrijp maken van het gebied.

Havezate Es, Eugenboersdijk 9

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. Onlangs heeft uw raad het bestemmingsplan voor deze 10 kavels vastgesteld. Het aangekochte agrarische bedrijf op de locatie Eugenboersdijk 9 zal gesaneerd worden. Ter vervanging van de te slopen pluimveestallen zullen drie nieuwe woningen gebouwd worden. Na realisering van het plan zal de stadsrand niet langer bepaald worden door de bedrijfsgebouwen van een intensieve veehouderij maar door 4 woningen op ruimte kavels.

Het bestemmingsplan dat de bouw van deze 3 woningen mogelijk moet maken heeft onlangs als ontwerp ter inzage gelegen.

Doelen

Het in planologische zin mogelijk maken dat de drie nieuwe woningen gebouwd kunnen worden.

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 m² en 2200 m². 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. Het bestemmingsplan voor deze locatie is onlangs door uw gemeenteraad vastgesteld.

Eugenboersdijk 9

Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Eugenboersdijk 9. Door de sanering van het voorheen aanwezige agrarische bedrijf komt hier ruimte voor de bouw van 3 extra woningen. In totaal komen er dan 4 woningen op dit perceel omdat de al aanwezige bedrijfswoning blijft staan. Het voorliggende plan zorgt voor een nieuwe standsrand die niet meer bepaald zal worden door een agrarisch bedrijf maar door woningen die qua karakter aansluiten bij de Havezate Es. De bouwregels die gaan gelden voor de woningen (bestemming 'woongebied') sluiten aan bij de bouwregels die gelden voor de overige woningen in de Havezate Es.

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.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan duurzaamheid en klimaatadaptatie.

De 3 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 zullen in het najaar van 2023 archeologische opgravingen 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, addendum fase 3' 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 hebben als ontwerp ter inzage gelegen. Er is één zienswijze kenbaar gemaakt. In de 'Notitie over de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, herontwikkeling Eugenboersdijk 9 Hardenberg' is deze zienswijze samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De strook met de bestemming 'tuin' is vergroot, waarbij als grens is aangehouden de geluidscontour die bepaalt op welke afstand van de weg gebouwd mag worden. De hele zone die vanwege de geluidscontour niet bebouwd mag worden krijgt nu de bestemming 'tuin'. Deze bestemming 'tuin' laat het bouwen van gebouwen en overkappingen niet toe. Op deze gronden kunnen planologisch dan ook geen geurgevoelige of geluidsgevoelige objecten gebouwd worden. Het bestemmingsplan 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,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- Bestemmingsplan (Regels, toelichting en verbeelding)
- Beeldkwaliteitsplan
- Notitie met betrekking tot de zienswijze

Raadsbesluit

Zaaknummer: 579396

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, herontwikkeling Eugenboersdijk 9 Hardenberg

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2023;

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Notitie over de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, herontwikkeling Eugenboersdijk 9 Hardenberg'.
2. Het bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, herontwikkeling Eugenboersdijk 9 Hardenberg' gewijzigd vast te stellen in die zin dat de bestemming 'tuin' is vergroot, waarbij als grens is aangehouden de geluidscontour die bepaalt op welke afstand van de weg gebouwd mag worden en 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.0160.0000BP00440-VG01).
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Hardenberg, Marslanden Havezate Es' (met addendum fase 3) ongewijzigd vast te stellen.
4. 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 19 december 2023.

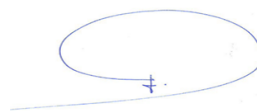
De raad voornoemd,

De griffier,



F.G.S. Droste

De voorzitter,



M.W. Offinga