



Gemeente Hardenberg



Ladderonderbouwing Marslanden II, locatie Havezate Es

Definitief

30 november 2018

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 30 november 2018

TITEL Ladderonderbouwing Marslanden II, locatie Havezate Es

ONDERTITEL Definitief

OPDRACHTGEVER Gemeente Hardenberg

AUTEUR(S) Jeroen Wissink

PROJECTNUMMER 175.108

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding en vraagstelling	1
2	Locatie-analyse	2
3	Relevante beleidskaders	4
4	Marktregio Havezate Es	6
5	Kwantitatieve en kwalitatieve vraag	8
5.1	Kwantitatieve vraagontwikkeling	8
5.2	Kwalitatieve vraagontwikkeling	9
5.3	Concurrerend aanbod bouwkavels	11
5.4	Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied	12
6	Belangrijkste conclusies en aanbevelingen	13

1 Inleiding en vraagstelling

Achtergrond

Ten noorden van de stad Hardenberg en de N34 is de woonwijk Marslanden in ontwikkeling. De gemeente is deze wijk aan het uitbreiden tot een woonwijk van circa 3.500 woningen. Het gebied Marslanden is opgedeeld in fase I (het zuidelijke deel, circa 80 hectare) en fase II (het noordelijke deel, circa 130 hectare). Fase I is nagenoeg afgerond. Om in te kunnen spelen op de woningbehoefte voor de kern Hardenberg is verdere uitbreiding van Marslanden van belang. De nieuwe uitwerking betreft de deelgebieden Marshoogte en de Cirkel (circa 360 woningen). In de zomer van 2018 is gestart met bouwen in De Cirkel. Parallel aan deze ontwikkeling is de gemeente Hardenberg voornemens om de bestemmingsplan-procedure voor het deelgebied Havezate Es te starten. Het deelgebied Havezate Es maakt onderdeel uit van Marslanden fase II. Dit gebied ligt ter hoogte van buurtschap Collendoorn en het plan is om een woonbuurt te ontwikkelen die het hogere marktsegment bedient.

Beoogd bouwprogramma

In totaal is er ruimte gereserveerd voor het realiseren van circa 90 bouw kavels, variërend in oppervlakte tussen 600m² en 3.500m². Het merendeel van de kavels heeft een oppervlakte van 650m² tot en met 1200m². De beoogde kavelrijzen variëren van circa €120.000 (650m²), €140.000 (800m²) tot €175.000 (1.200m²). Grotere kavels zijn uiteraard duurder. 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 om de ontwikkeling van het plan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Centrale vraagstelling

Dit onderzoek geeft in ieder geval antwoord 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?

Onderzoeksopzet

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van divers onderzoeksmateriaal, zoals CBS-statistieken, woningmarktcijfers van het Kadaster, Funda en gemeentelijke informatie van de plancapaciteit. Daarnaast hebben er een drietal telefonische interviews plaatsgevonden met dhr. Deen (Deen makelaars), dhr. Lamberink (Lamberink makelaars & adviseurs) en dhr. 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. Aandacht gaat uit naar de specifieke locatiekenmerken die mogelijk een rol spelen in het afwegingskader van de 'woonconsument'. Het gaat daarbij om factoren als het 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 enkele (woon)boerderijen. Het landschap bestaat uit een mix van akkers, houtwallen en boomgroepen. Belangrijk om te vernemen is dat de locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt en dat hiermee rekening moet worden gehouden in de uitwerking van 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 in ongeveer 35 minuten in Zwolle en ongeveer 25 minuten in Hogeveen. 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 is gelegen ten opzichte van het centrum. In de wijk Marslanden is 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 dan 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 naar een kavel op deze locatie. De locatie biedt duidelijk een onderscheidend woonmilieu. De es maakt het tot een bijzonder gebied en locatie is aantrekkelijk gelegen ten opzichte van de rivier en het uitloopegebied met bos (Engelandse bos).

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 (vastgesteld 12-4-2017) 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 woningbehoefte voorzien. 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 (vastgesteld 12-4-2017) is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Woningbouw is een 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 (Regionale Woonprogrammering, april 2017)

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).

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. Alle gemeenten in West-Overijssel, dus ook Hardenberg, hebben hun plannen opnieuw geïnventariseerd. De gemeenten in West-Overijssel hebben met de provincie afgesproken uit te gaan van een middeling van de 5 meest recente prognoses. Voor de gemeente Hardenberg komen die afspraken erop neer dat de toegestane harde plancapaciteit 1.529 woningen bedraagt voor de komende tien jaar. Tijdelijk en goed gemotiveerd mag Hardenberg uitkomen op het maximum van de bandbreedte van 1.682 woningen. In het RWP is afgesproken dat de gemeenten ieder hun harde plancapaciteit doorlopen en overwegen of deze nog voldoet aan de kwalitatieve vraag.

Daarnaast is in het RWP West-Overijssel 2017 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).

Structuurvisie herprogrammering woningbouw gemeente Hardenberg

De gemeente Hardenberg heeft de plancapaciteit zorgvuldig gescreend. In december 2017 is de Structuurvisie herprogrammering woningbouw gemeente Hardenberg vastgesteld. In deze structuurvisie zijn 9 locaties opgenomen waarvan de gemeente Hardenberg de bestaande woningbouwplannen gaat herprogrammeren. Dit betekent dat een deel van de voorziene capaciteit uit de woningbouwprogrammering en de bestemmingsplannen vanaf 2019 worden geschrapt.

In de woonafspraken voor de komende 10 jaar is met de provincie Overijssel afgesproken dat de harde plancapaciteit in de gemeente Hardenberg 1.529 woningen bedraagt, met een maximale bovengrens van 1.682 woningen.

Eind 2017 bedraagt de harde plancapaciteit in de gemeente Hardenberg ongeveer 1.250 woningen. Dit aantal fluctueert vanwege de oplevering van nieuwe woningen en de toevoeging van nieuwe plannen. Deze plancapaciteit ligt ruim onder de grens van de 1.529 woningen. De verwachting is dat bijna 200 woningen via de structuurvisie worden gesaneerd.

Woonvisie gemeente Hardenberg 2013-2020

In de woonvisie zijn de ambities en doelstellingen geformuleerd van de gemeente Hardenberg in de periode 2013 tot en met 2020. In de woonvisie wordt duidelijk beschreven dat nieuwbouw nodig blijft om in de behoefte te kunnen voorzien. De gemeente wil dat de benodigde nieuwbouw vraaggestuurd gerealiseerd wordt: de koper staat centraal. Hiervoor is een meerjarig programma opgesteld waarbij ingespeeld kan worden op de dynamische vraag. In het meerjarenprogramma is de programmering voor de komende jaren vastgelegd. De gemeente wil de vraaggestuurde ontwikkeling faciliteren door bestemmingsplannen globaler te maken en tijdiger aan te passen. Hierdoor kan flexibeler en beter ingespeeld worden op de woningbehoefte.

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 tot 3.500 woningen. De doelstelling van deze Structuurvisie is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig en duurzame woonwijk om tegemoet te komen aan de lokale en regionale woningbehoefte tot 2030-2035 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.

4 Marktregio Havezate Es

Bepaling marktregio: woningmarkt Hardenberg is 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. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeenten. Hieruit blijkt dat de gemeente Hardenberg in eerste instantie een sterk lokale markt is; ongeveer 70% van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren vond binnen de gemeentegrenzen plaats.

Tabel 4.1: Gemeente Hardenberg. Verhuisde personen van en naar gemeente Hardenberg 2005-2016

	Aantal	Percentage
Totaal verhuisd binnen gemeente Hardenberg	29.581	68%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Hardenberg	13.940	32%
Afkomstig uit Ommen	1.329	3%
Afkomstig uit Zwolle	977	2%
Afkomstig uit Twenterand	833	2%
Afkomstig uit Coevorden	719	2%
Afkomstig uit Groningen	664	2%
Afkomstig uit Hoogeveen	559	1%
Afkomstig uit De Wolden	475	1%
Afkomstig uit Dalfsen	458	1%
Afkomstig uit andere gemeente Nederland	7.926	18%
Totaal aantal verhuizingen	43.521	100%

Bron: CBS Microdata, 2017

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. Dit blijkt ook uit de meest recente cijfers over de kavelverkoop in Marslandendal II. Van de 19 kavels verkochte kavels zijn 18 kavels verkocht aan een huishoudens uit de gemeente Hardenberg.

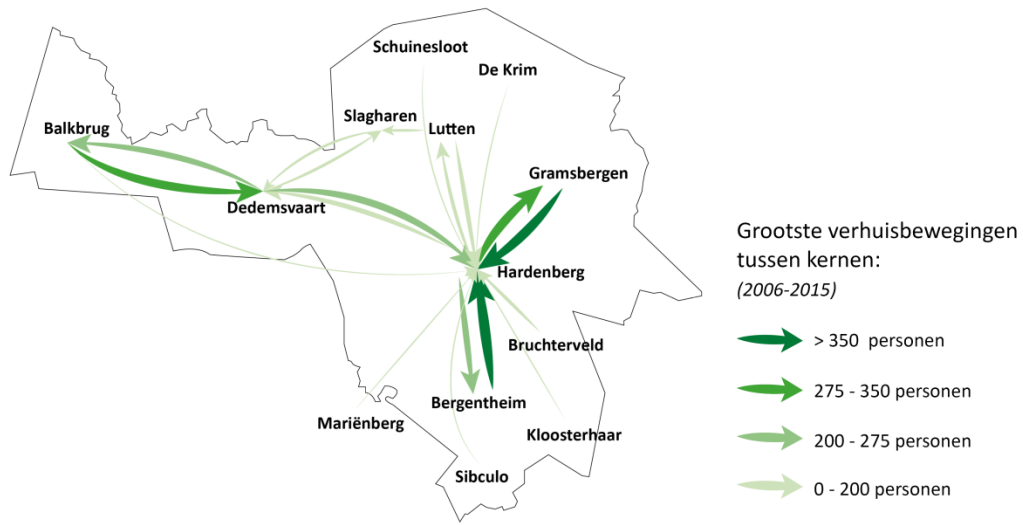
De aantrekkingskracht van Hardenberg op mensen uit regiogemeenten is beperkt en het ligt niet in de lijn der verwachting dat er in de komende jaren een sterke instroom vanuit andere gemeenten te verwachten is. De geografische ligging van Hardenberg is hier ook een factor in. De bereikbaarheid van Hardenberg, 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 West-Overijssel subregio 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, Dedemsvaart en Hardenberg is beperkt.

Figuur 4.1: Gemeente Hardenberg. Interne verhuisbewegingen



5 Kwantitatieve en kwalitatieve vraag

5.1 Kwantitatieve vraagontwikkeling

Woningbehoefte in gemeente Hardenberg tot en met 2026 tussen 1.385 en 1.680 woningen

Om de woningbehoefte in de komende jaren te bepalen baseren we ons op de prognoses van de provincie Overijssel (Primos-prognose). Deze prognoses worden ook gebruikt als onderlegger voor woningbouwafspraken (RWP april 2017) in de provincie. Omdat er fluctuaties zijn in de jaarlijkse ramingen van Primos heeft de Provincie Overijssel ervoor gekozen om deze te middelen. Voor de woningbouwopgave mag met een bandbreedte van plus en min 10% van deze groei afgeweken worden. Op basis van deze methodiek ligt de woningbehoefte in Hardenberg tussen de 1.385 en 1.680 woningen in de periode tot en met 2026. De woningbehoefte ligt daarmee tussen de 140 en 170 woningen per jaar. In het RWP West-Overijssel 2017 (blz. 6) staat ook dat de bovenkant van de bandbreedte kan worden opgezocht onder de volgende voorwaarden:

- Het betreft voornamelijk woningbouwplannen binnen de bebouwde kom van de gemeente.
- Indien sprake is van overprogrammering heeft de gemeente een door provincie geaccordeerd deprogrammeerplan en is hier aantoonbaar voortvarend mee aan de slag.
- Gemeenten hebben ook na tien jaar nog groei laten zien, gemeenten met krimp moeten extra onderbouwen waarom ze de bovenkant van de bandbreedte opzoeken (specifieke doelgroepen kunnen een rol spelen).

Regionaal is de afspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Dit is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie van de provincie (RWP West-Overijssel 2017, pagina 8).

Woningbehoefte in relatie tot de harde plancapaciteit

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. In de onderstaande tabel is de netto woningvraag voor de komende tien jaar in beeld gebracht en afgezet tegen de directe bouwtitels (harde plancapaciteit). Hierbij is de volledige harde capaciteit op basis van de huidige bestemmingsplannen, inclusief plannen met een uitwerkingsplicht opgenomen.

Tabel 5.1: Gemeente Hardenberg. Netto woningvraag bouwtitels en vraag-aanbodverhouding 2017 tot en met 2026

Gemeente	Netto woningvraag 2017 t/m 2026	Directe bouwtitel (1 december 2018)	Vraag-aanbod verhouding 2017 t/m 2026
Hardenberg	1.385 tot 1.680	Ca. 1.250	74 tot 90%

Bron: RWP 2017, woningbouwprogrammering gemeente Hardenberg 1 december 2018

Op basis van het huidige inzicht in de harde plancapaciteit is in kwantitatieve zin voldoende ruimte voor ontwikkeling van Havezate Es. Op dit moment zijn er ca. 1.250 directe bouwtitels vergeven terwijl de ondergrens van de afgesproken bandbreedte 1.385 is.

Ondanks dat de plancapaciteit ruim binnen de afspraken blijft heeft de gemeente Hardenberg inmiddels stappen ondernomen om plannen zonder toekomstwaarde terug te brengen door herprogrammering van het planaanbod. Dit is vastgelegd in de Structuurvisie herprogrammering woningbouw gemeente Hardenberg, welke op 12 december 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad. De provincie Overijssel heeft haar akkoord gegeven op dit herprogrammeringsplan.

Hierbij verwacht de gemeente 200 bouwtitels kwantitatief te herprogrammeren vanuit de harde plancapaciteit. Dit voornemen zal afhankelijk van de marktomstandigheden en financiële consequenties in 2019 voor een deel worden doorgevoerd. De woningen zijn verdeeld over 3 verschillende locaties.

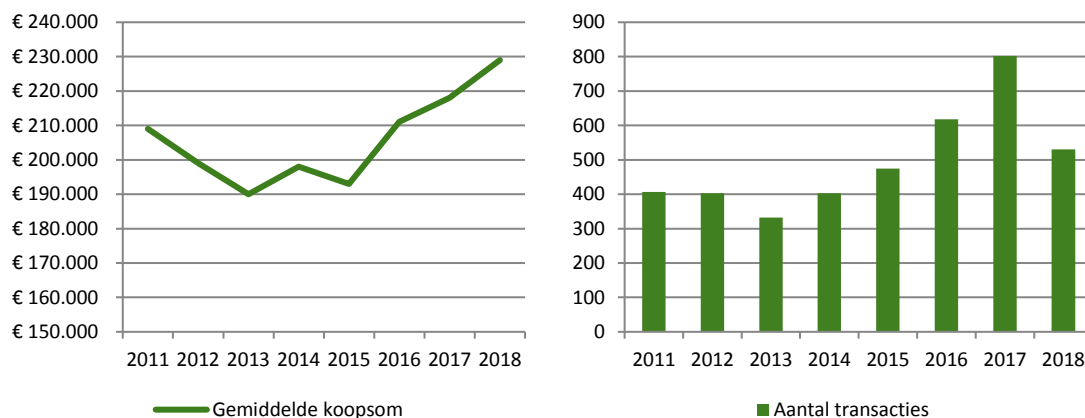
5.2 Kwalitatieve vraagontwikkeling

Stijging gemiddelde transacties en gemiddelde koopsom

Het prijsniveau en aantal transacties van woningen (exclusief nieuwbouw) in de periode 2011-2018 (let op: 2018 t/m 3^e kwartaal) zijn hieronder weergegeven. Het prijsniveau is tussen 2011 en 2014 sterk gedaald en vanaf 2015 zien we de gemiddelde transactiepreizen weer stijgen; van €193.000 in 2015 naar €229.000 in 2018.

Vanaf 2014 neemt het aantal transacties jaarlijks toe. In 2016 zijn er 626 woningen van eigenaar gewisseld en in 2017 zelfs 802 woningen. De verwachting is dat het aantal transacties in 2018 op een vergelijkbaar aantal gaat uitkomen.

Figuur 5.1: Gemeente Hardenberg. Ontwikkeling gemiddelde koopsom 2011-2018* en aantal transacties (excl. nieuwbouw)



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, tm 4^e kwartaal 2018.

Ook markt voor vrijstaande woningen trekt aan

Onderstaande tabellen geven de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom en aantal transacties naar woningtype weer. Te zien is dat de markt voor alle woningsegmenten is aangetrokken. De gemiddelde transactieprijs van een vrijstaande woning ligt in 2018 op €309.000. In vergelijking tot de jaren ervoor is de gemiddelde transactieprijs van vrijstaande woningen sterk gestegen.

Tabel 5.2: Gemeente Hardenberg. Ontwikkeling koopsom naar woningtype 2011-2018* (excl. nieuwbouw)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Tussenwoning	€169.000	€160.000	€158.000	€158.000	€159.000	€170.000	€175.000	€182.000
Hoekwoning	€175.000	€169.000	€168.000	€172.000	€172.000	€190.000	€191.000	€195.000
2-1 kap	€209.000	€199.000	€192.000	€194.000	€193.000	€200.000	€214.000	€219.000
Vrijstaand	€269.000	€247.000	€234.000	€250.000	€242.000	€268.000	€285.000	€309.000
Appartement	€144.000	€152.000	€147.000	€148.000	€167.000	€186.000	€167.000	€170.000
Totaal	€209.000	€199.000	€190.000	€198.000	€193.000	€211.000	€218.000	€229.000

Bron: Woningmarkt cijfers.nl, *2018 tm 3^e kwartaal

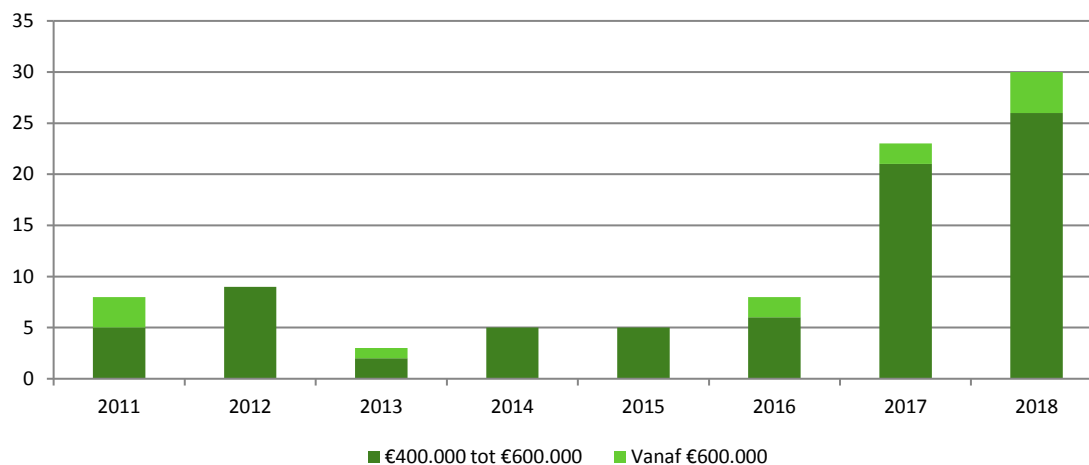
Tabel 5.3: Gemeente Hardenberg. Ontwikkeling aantal transacties naar woningtype 2011-2018 (excl. nieuwbouw)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Tussenwoning	121	117	87	106	131	167	220	147
Hoekwoning	66	51	57	65	61	85	118	72
2-1 kap	88	91	63	77	119	135	167	123
Vrijstaand	122	126	108	138	136	201	245	161
Appartement	10	18	17	17	28	30	52	27
Totaal	407	403	332	403	475	618	802	530

Bron: Woningmarkt cijfers.nl, *2018 tm 3^e kwartaal

De huidige marktomstandigheden op de koopmarkt in de gemeente Hardenberg, en dan met name de kern Hardenberg, zijn goed te noemen. Toch richt het merendeel van de markt vraag zich op het marktsegment tot €300.000. In 2017 betrof dit bijna 90% van de transacties. In de bestaande voorraad is zowel het aantal als het aandeel woningen met een verkoopprijs boven de €400.000 beperkt. In de afgelopen jaren gaat het om gemiddeld tussen 5 a 10 woningen per jaar in de bestaande voorraad. Makelaars constateerden dat de vraag naar het dure segment de afgelopen jaren redelijk stabiel bleef. Dit geldt voor de periode tot en met 2016. Vanaf 2017 zien we een sterke stijging van het aantal transacties boven de €400.000.

Figuur 5.2: Gemeente Hardenberg. Ontwikkeling aantal verkochte woningen boven €400.000 (excl. nieuwbouw)



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, *2018 tm 3^e kwartaal

Verwachte vraagontwikkeling kavels in de komende jaren

Om de vraag naar dure kavels inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van het landelijke onderzoek WoON2015. 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. De prijsklasse €400.000 tot €500.000 sluit aan bij het prijsniveau van kavel + woning van 600m² tot 1.200m² en bij woningen/kavels van 1.200m² of meer past een prijsniveau van €500.000 of hoger. Het aandeel huishoudens op zoek naar een eengezinskoopwoning is gekoppeld aan de verwachte huishoudensontwikkeling op basis van de bandbreedte van de woningbehoefteprognose.

Tabel 5.4: Gemeente Hardenberg. Marktvraag naar eengezins koopwoning 2017-2027

	Aandeel verhuigeneigde huishoudens met voorkeur eengezins koopwoning	Bandbreedte laag	Bandbreedte hoog
Eengezins koop tot €400.000	48%	660	810
Eengezins koop €400.000-€500.000	4%	50	60
Eengezins koop vanaf €500.000	2%	25	30
Totaal	54%	735	900

Bron: WoON2015, bewerking Companen

Van alle woningzoekenden geeft circa 4% aan op zoek te zijn naar een eengezins koopwoning tussen €400.000 en €500.000. Boven de €500.000 is de vraag beperkt, namelijk 2% van de woningzoekenden. Vertalen we dit naar de marktvraag in Hardenberg voor de komende tien jaar, dan ramen we deze op 50 tot 60 woningen in de prijsklasse €400.000 en €500.000 en op 25 tot 30 woningen in de prijsklasse boven de €500.000. De verwachte jaarlijkse marktvraag (en dus ook afzetsnelheid) ligt daarmee op 8 tot 10 woningen per jaar.

5.3 Concurrerend aanbod bouw kavels

Op basis van gemeentelijke websites en verkoopsites als Funda is het concurrerende kavelaanbod in beeld gebracht.

Huidig aanbod: circa 155 kavels met oppervlakte vanaf 600m²

In totaal staan er in de regio bijna 155 woningen te koop. Van dit aanbod heeft ongeveer de helft een oppervlakte tussen de 600m² en 900m², en ruim een kwart een oppervlakte tussen 900m² en 1.200m². In Hardenberg staan er momenteel 23 kavels te koop met een oppervlakte van 600m² of meer en hiervan heeft 70% een oppervlakte tot 900m².

Tabel 5.5: Gemeente Hardenberg. Huidige aanbod te koop staande kavels met opp. vanaf 600m² per gemeente

Gemeente	600-900m ²	900-1.200m ²	1200-1.500m ²	>1.500m ²	Totaal
Coevorden	18	13	4	3	38
De Wolden	12	2	1	1	16
Hardenberg	16	5	-	2	23
Hoogeveen	20	8	-	2	30
Ommen	-	5	7	-	12
Twenterand	11	1	1	2	15
Eindtotaal	77	44	21	13	155

Bron: Gemeentelijke websites, Funda, stand per 5-1-2018 (Let op: ook hier gaat het om zowel particulier als gemeentelijk aanbod)

Een kleine 40% van het kavelaanbod met een oppervlakte van meer dan 600m² heeft een vraagprijs tot €150.000. In de gemeente Hardenberg heeft ongeveer 35% een vraagprijs tot €150.000 en 43% een vraagprijs tussen €150.000 en €200.000. Let op: het gaat hierbij om zowel particulier als gemeentelijk aanbod.

Tabel 5.6: Gemeente Hardenberg. Huidige aanbod te koop staande kavels met opp. vanaf 600m² naar prijsklasse (incl. BTW) per gemeente

	<€100.000	€100.000- €150.000	€150.000- €200.000	€200.000- €250.000	>€250.000	Totaal
Coevorden	8	18	7	5	-	38
De Wolden	-	6	9	-	1	16
Hardenberg	-	8	10	3	2	23
Hoogeveen	-	8	14	5	3	30
Ommen	4	-	5	3	-	12
Twenterand	-	5	7	3	-	15
Eindtotaal	12	45	52	19	27	155

Bron: Gemeentelijke websites, Funda, stand per 5-1-2018 (Let op: ook hier gaat het om zowel particulier als gemeentelijk aanbod)

5.4 Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling van Havezate Es maakt onderdeel uit van het uitbreidingsgebied Marslanden II, maar ligt niet binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom is het noodzakelijk om 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. Het gaat hierbij om grote vrijstaande woningen op een ruime kavel. In het plangebied staat ruimte en openheid van de woonomgeving centraal. Op kleine binnenstedelijke locaties is het daarom niet mogelijk om een vergelijkbare ontwikkeling met een vergelijkbare kwaliteit te realiseren. Er is een verkenning (Locatieonderbouwing ten behoeve van de ladderonderbouwing, d.d. 23 november 2018) naar alternatieve locaties binnen bestaand gebied uitgevoerd in de gemeente Hardenberg. Deze onderbouwing is als bijlage 1 bij dit rapport gevoegd. Op basis hiervan concluderen we dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen alternatieve locaties in aanmerking komen voor realisatie van een vergelijkbaar nieuwbouwplan als Havezate Es.

6 Belangrijkste conclusies en aanbevelingen

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 om 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 ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Omdat het 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 2017 dat gemeenten woningbouwplannen vanaf 25 woningen buiten bestaand stedelijk gebied moeten worden afgestemd met gemeenten in de subregio en andere planrelevante gemeenten.

Marktregio is de gemeente Hardenberg

Op basis van de migratiebewegingen constateren we dat de woningmarkt in de gemeente Hardenberg sterk lokaal georiënteerd is, en dat binnen de gemeente de meeste kernen zijn georiënteerd op de stad Hardenberg. Dit beeld komt voort uit de analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren en wordt bevestigd in de gesprekken met de makelaars. Ook de recente verkoop van 19 kavels in Marslanden II bevestigen dit beeld: van de 19 kavels zijn 18 kavels verkocht aan huishoudens uit de gemeente Hardenberg. De verhuisbewegingen met andere gemeenten zijn beperkt, waarbij Ommen en Zwolle er in aantal bovenuit springen. De gemeente Dalfsen valt wel in de bestuurlijke regio, maar maakt geen onderdeel uit van de marktregio vanwege het beperkte aantal verhuisbewegingen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat realisatie van Havezate Es een grote instroom vanuit andere gemeenten op gang gaat brengen.

Huidige beleidskaders bieden ruimte voor maximaal 1.680 woningen

De woningbehoefte in de gemeente Hardenberg is geraamd op 1.385 tot 1.680 woningen in de periode tot en met 2026. De bovenkant van de bandbreedte kan worden opgezocht omdat:

- De eerste voorwaarde is dat het voornamelijk woningbouwplannen betreffen binnen de bebouwde kom van de gemeente. Havezate Es ligt buiten de bebouwde kom, maar maakt onderdeel uit van uitbreidingsplan Marslanden II. Omdat er binnen de bebouwde kom geen alternatieve locaties beschikbaar zijn, zijn we van mening dat we voldoen aan deze voorwaarde.
- Er is sprake van overprogrammering in Hardenberg. De gemeente is hier aantoonbaar mee aan de slag en heeft daarom een herprogrammeringsplan opgesteld. Dit is vastgesteld in de Structuurvisie herprogrammering woningbouw gemeente Hardenberg en geaccordeerd door de provincie Overijssel. Hierbij is de gemeente voornemens om 200 directe bouwtitels kwantitatief te herprogrammeren uit de harde plancapaciteit. De woningen zijn verdeeld over 3 verschillende locaties, waarvan 2 in de kernen buiten Hardenberg.
- De laatste voorwaarde is dat er ook na 10 jaar nog sprake is van een groei van de woningbehoefte. In de gemeente Hardenberg is dit het geval: ook na 2033 is er een groei geraamd van het aantal huishoudens.

Op basis hiervan concluderen we dat de huidige beleidskaders de mogelijkheid bieden om de bovenkant van de bandbreedte, maximaal 1.680 woningen, te realiseren. Het huidige planaanbod aan harde

plancapaciteit bedraagt op dit moment 1.250 woningen. Het planaanbod inclusief de ontwikkeling van Havezate Es past daarmee ruim binnen de bandbreedte van 1.680 woningen en blijft ruim onder het streefaantal van 1.529.

Toets op kwalitatieve behoefte

De ontwikkeling van Havezate Es speelt in op de kwalitatieve markt vraag in de gemeente Hardenberg. De markt vraag in het duurdere segment is sterk gericht op de stad Hardenberg en ligt beduidend lager in de dorpen. De markt vraag bedraagt in Hardenberg tussen de 50 en 60 woningen in de prijsklasse tot €400.000 en €500.000 en op 25 tot 30 woningen in de prijsklasse boven de €500.000. In totaal gaat het om 75 tot 90 woningen in de komende tien jaar. De beoogde nieuwbouwontwikkeling van 90 woningen valt binnen deze bandbreedte.

Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is het noodzakelijk om 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 om 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, en binnen het plangebied Marslanden II, geen alternatieve locaties in aanmerking komen voor realisatie van een woonmilieu als Havezate Es.

Bijlage 1

- **Locatiekeuze laddertoets havezate Es**

Havezate Es

Locatieonderbouwing ten behoeve van de ladderonderbouwing



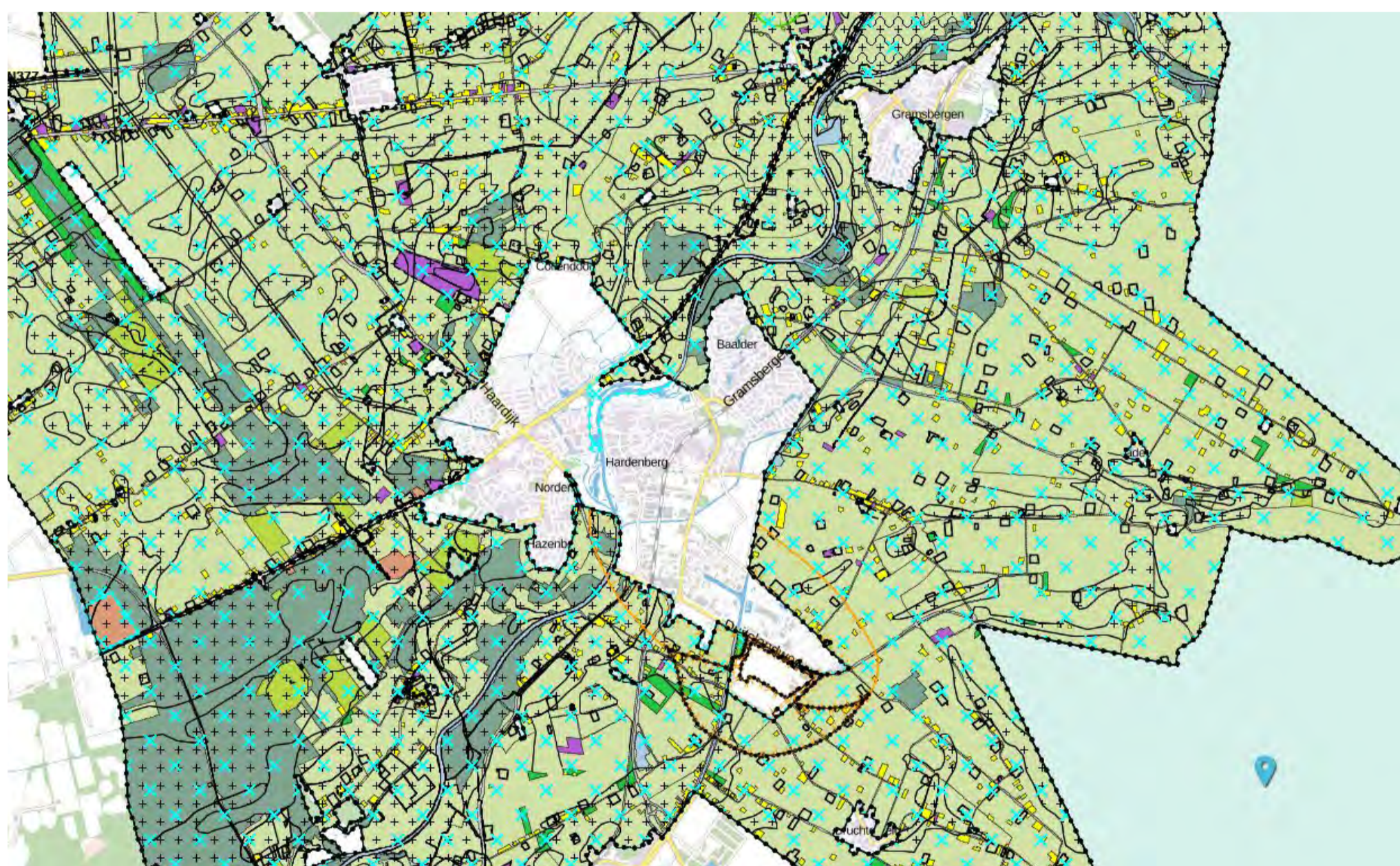
23 November 2018

Hardenberg | Buitengebied-Binnengebied

Om te kijken of de Havenate Es de meest geschikte locatie is voor het beoogde woonprogramma, zijn in en rondom Hardenberg mogelijke alternatieve locaties bekeken. Gekeken is wat de huidige visies zijn op deze locaties en of ze kwalitatief aansluiten bij het segment waaraan gedacht wordt voor de Havenate Es. Om het zoekgebied te kaderen hebben we het 'binnengebied' (niet buitengebied zijnde) als uiterste contour aangehouden.

Uitgangspunten

- ruimte voor circa 100 woningen
- woningen in het hogere segment | kavels minimaal 600m²
- ruime, landschappelijke opzet



Bestemming buitengebied, Bron;ruimtelijkeplannen.nl



Bron: afvalcontainerbestellen.nl

Groei Hardenberg

Als we kijken naar Hardenberg zien we dat het dorp vanaf de jaren '60 een sterke groei heeft doorgemaakt. Goed is te zien hoe de Vecht een belangrijke rol speelt in het groeipatroon van de stad. Deze rivieroeveren zijn altijd relatief onbebouwd gebleven, waardoor nu het landschap tot de dorpskern kan toetreden. Een belangrijke kwaliteit die zeker gewaarborgd moet blijven. Het resultaat hiervan is dat de ontwikkelingen vooral 'van de rivier af' hebben plaatsgevonden. In deze gedachte is de ontwikkellocatie Marslanden een logische volgende stap.



schema - bouwjaar gebouwen (bron: Waag Society)

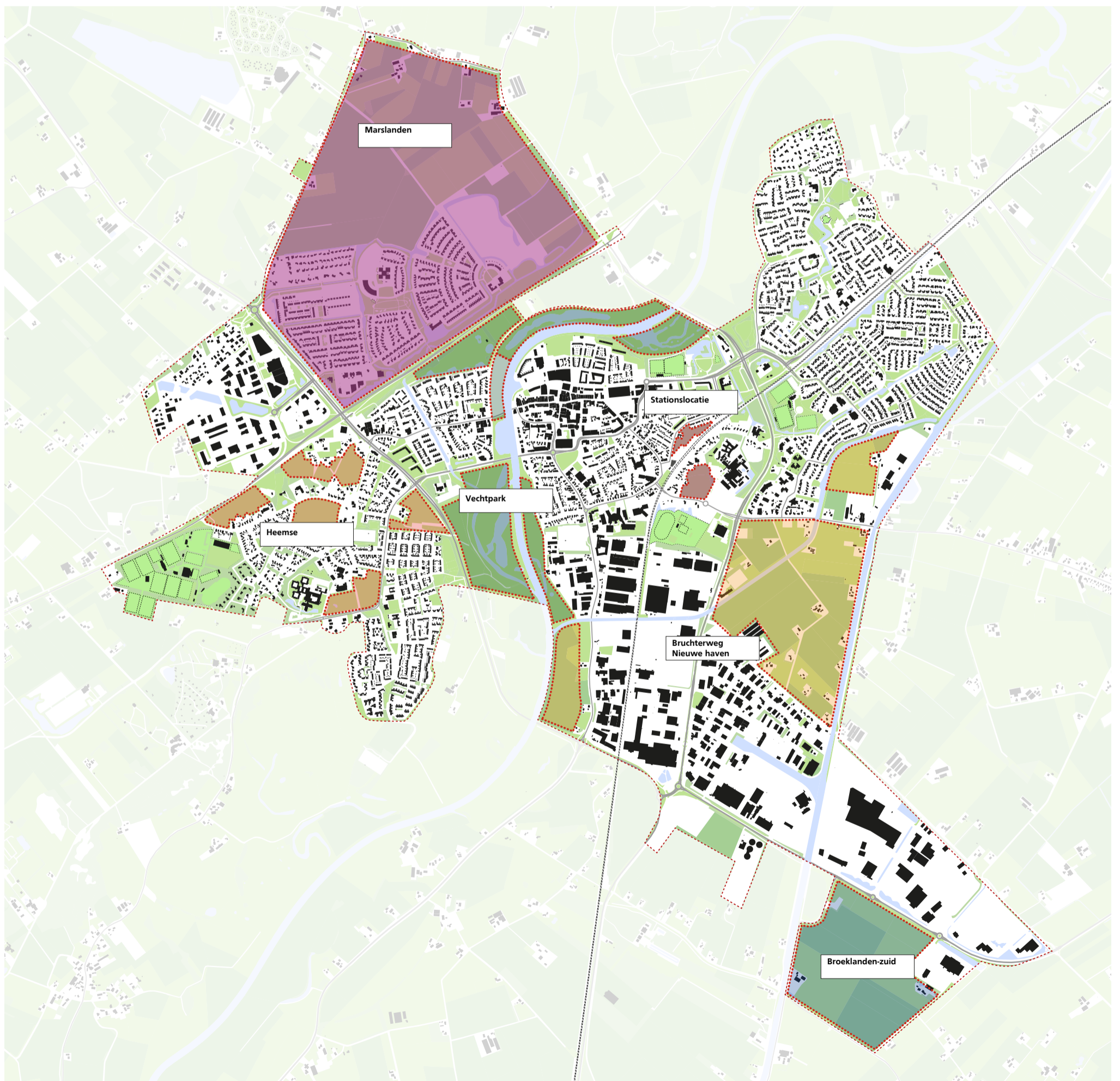


Principeschets groei Hardenberg

6 zoekgebieden

Naast ruimtelijke ontwikkelmogelijkheden zijn het karakter en de toekomstplannen van grote invloed bij het kijken naar een alternatieve ontwikkellocatie. In Hardenberg zijn globaal 6 locaties aan te wijzen met elk hun eigen karakter. De locaties zijn:

- **Marslanden**
- **Heemse**
- **Vechtpark**
- **Stationslocatie**
- **Bruchterweg - Nieuwe Haven**
- **Broeklanden Zuid**



Overzichtskartaal verschillende zoeklocaties

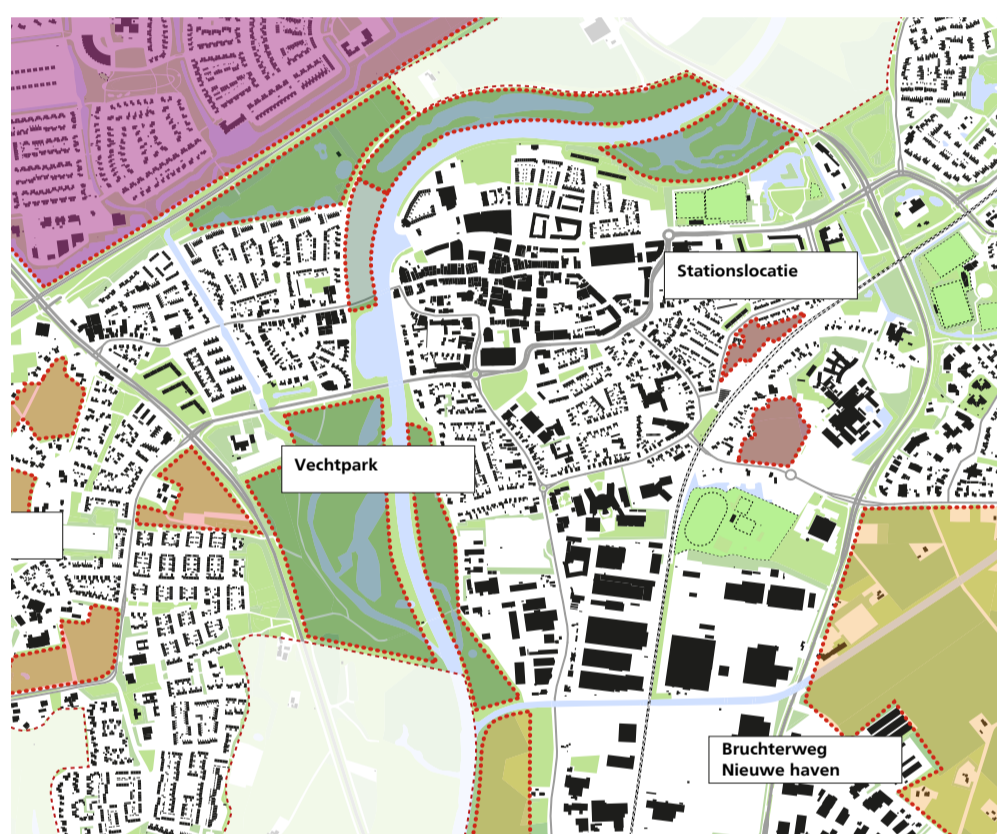
Vechtpark

In Hardenberg zijn langs de Vecht enkele open, onbebouwde locaties aanwezig. Omdat de rivierzone een historisch en landschappelijk karakter heeft, hebben de gemeente en het Waterschap een duidelijke visie op deze rivierzone. De uitgangspunten van deze visie zet in op waterberging, recreatie, natuur etc. De rivierzone maakt deel uit van het project 'Ruimte voor de Vecht', die een landschappelijke structuur bepaalt met ruimte voor de rivier waar alle bewoners van kunnen genieten. Daarom is het onwenselijk om hier woningbouw plaats te laten vinden.

- **historisch en landschappelijk karakter**
- **visie: water, recreatie en natuur**
- **(elke vorm van) woningbouw onwenselijk en onlogisch**

“De gemeente Hardenberg en Waterschap Vechtstromen hebben een structuurvisie opgesteld om de Vecht een andere inrichting te geven in de stedelijke kern van Hardenberg, in de vorm van het Vechtpark. Het te ontwikkelen Vechtpark biedt ruimte voor waterberging en kansen voor recreatie, toerisme, natuur, kunst en cultuur. Het Vechtpark moet een plek zijn waar bewoners en bezoekers van Hardenberg de ruimte krijgen om te recreëren en te struinen. Maar ook waterveiligheid en natuurontwikkeling zijn belangrijke thema's. Het Vechtpark biedt extra ruimte voor waterberging en de waterkeringen worden deels verlegd en verstevigd. Zo wordt de stad beter beschermd tegen overstromingen. Met onder meer de aanleg van nieuwe natuur, natuurvriendelijke oevers, nevengeulen en poeltjes ontstaat een betere leefomgeving voor planten en dieren.”

-bron;NL.IMRO.0160.0000BP00241-VG01-



inrichting Molengoot, Bron;goudenpiramide.nl



'zinnebeelden Vechtpark', Bron;Vechtdal

Bruchterweg - Nieuwe Haven

Aan de Zuid-Oostkant van Hardenberg bevindt zich het bedrijventerrein Bruchterweg-Nieuwe haven. Een voormalig heidelandschap dat in het verleden ontgonnen is voor de landbouw. Het gebied tussen de Janweirkamplaan, Radewijkbeek, Klinkerweg, Kanaalweg biedt met name ruimte voor ontwikkeling. Het nadeel van deze locatie ten opzichte van de Havezate Es, is dat het naast het bedrijventerrein ligt welke een geluidscontour met zich meebrengt. Het voorgestane woonmilieu en het bedrijventerrein hebben een tegenstrijdig karakter. Tevens vormt het kanaal een harde barriere naar het landschap, waardoor een nieuw landschappelijk woonmilieu minder op het buitengebied zal aansluiten

- *naast bedrijventerrein (met geluidscontour)*
- *kanaal verstoort geleidelijke overgang naar landschap*
- *dichtbij station, vraagt om ander woonmilieu*
- *bestemming "agrarisch met waarden"*



Heideontginning; Bron;NL.IMRO.0160.0000BP00041-VG01

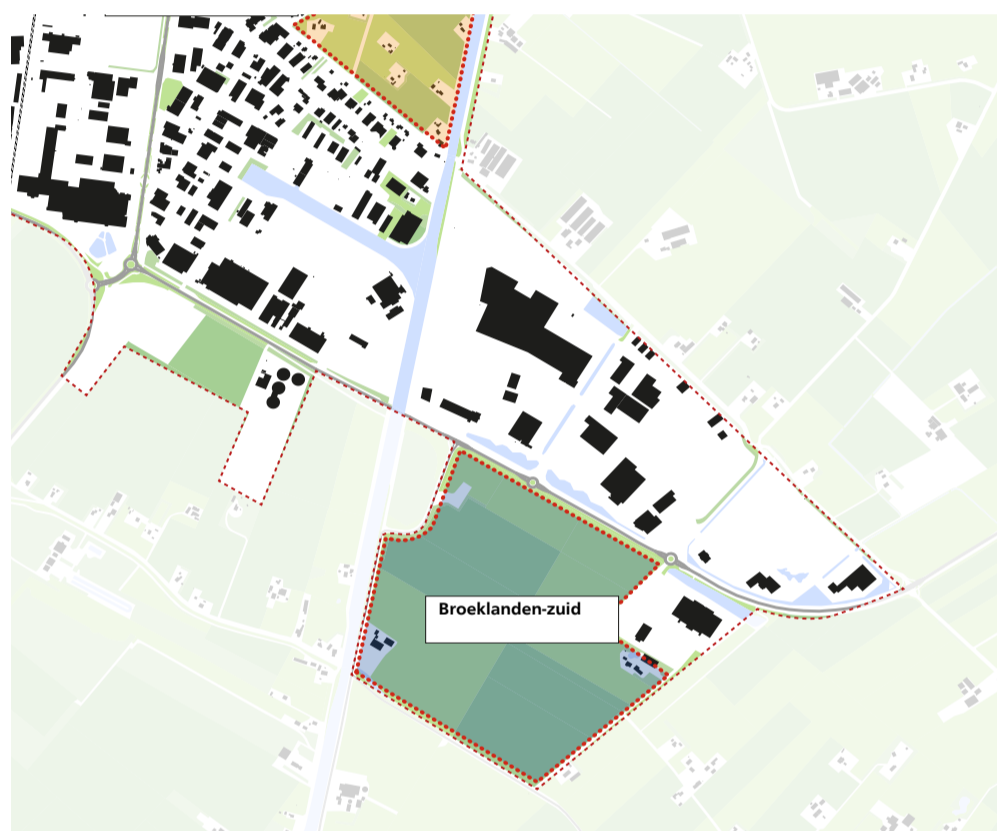


Bestemmingsplan; Bron;ruimtelijkeplannen.nl

Broeklanden-Zuid

Ten zuiden van Hardenberg ligt Broeklanden-Zuid. Een ontwikkellocatie grenzend aan het bedrijventerrein Broeklanden. Aangezien deze locatie aan het bedrijventerrein grenst, alsook bestemd is voor nieuwe bedrijfsontwikkelingen, komt deze niet in aanmerking voor het ontwikkelen van het vrijstaande woningmilieu zoals gepland in de Havezate Es. Tevens zijn de plannen voor bedrijfsontwikkeling al vergevorderd, zoals te zien in het "Beeldkwaliteitsplan Bedrijfsontwikkeling Broeklanden zuid, okt 2018".

- **naast bedrijventerrein (met geluidscontour)**
- **bedrijfsmatige ontwikkelingen | vergevorderd plan**



Plankaart, Bron;Beeldkwaliteitplan Oktober 2018



LEGENDA

- Ecotolippen / Isogram
- Uitgerbaar
- Eigenlijk gemeente
- Verkeering (indicatief)
- Rippen
- Felpad
- Waar
- Tand
- Eland (indicatief)
- Gras
- Bestaande bomen
- Bestaande bomen (indicatief)
- Bomen hoofdstructuur
- Bomen Randen
- Bomen Landschappelijke inpassing
- Houtwal

Plankaart, Bron;Beeldkwaliteitplan Oktober 2018

Stationsgebied

Rond het station zijn twee locaties aanwezig, die aangewezen kunnen worden als binnenstedelijke nieuwbouwlocaties. Echter vragen deze locaties door de ligging naast het station, P&R, en nabijheid van het centrum, om een andere typologie en dichtheid. Het zal onwenselijk zijn om hier grote kavels te maken voor een doelgroep die zich veelal met de auto verplaatst. Deze locatie biedt de kans voor kleinere woningen, hogere dichtheid, andere doelgroep en een meer 'dorps-verdicht' milieu, welke een andere kwaliteit biedt. Deze concurreren niet met het geplande woonmilieu op de Havezate Es. Ze zijn niet inwisselbaar.

- *centrale ligging bij station en centrum*
- *te klein voor circa 100 grote kavels*
- *geschikt voor 'stedelijk' woonmilieu*



Lage Gaardestraat

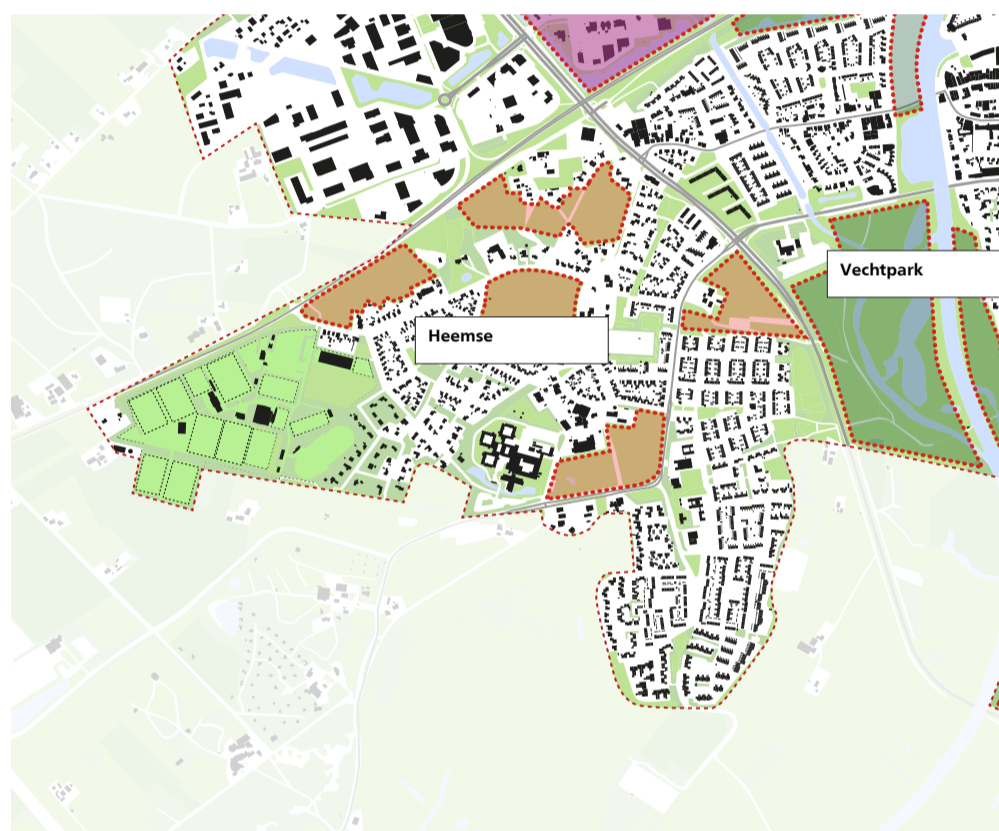


Jan Weitkamplaan

Heemse

Ten westen van Hardenberg ligt het dorp Heemse. Met de ontwikkelingen in de jaren '60 en '70 is Heemse opgenomen in het stedenbouwkundige weefsel van Hardenberg. Echter zijn niet alle agrarische velden getransformeerd naar woningbouw. Er is nog ruimte voor ontwikkeling van nieuwe woningen. De vraag is of de kwaliteit die gezocht wordt in de Havezate Es, ook hier behaald kan worden. Gezien de locatie zijn grote kavels (+600m²) mogelijk. Er wordt echter ook gestreeft naar een woonmilieu in het hogere segment. De landschappelijke kwaliteiten, zoals een groene open middenzone en aaneengesloten groene doorsteken die bij dit woonmilieu horen, zijn nagenoeg onmogelijk gezien het versnipperende karakter van de locaties. Tevens zijn er vanuit de omliggende woningen nadere restricties ten aanzien van de bouw mogelijkheden.

- **ruimte voor ontwikkeling**
- **versnipperende locaties**
- **geen landschappelijke dooradering mogelijk**
- **geen groene middenzone mogelijk**
- **restricties vanuit omliggende woningen**



Scholtensdijk



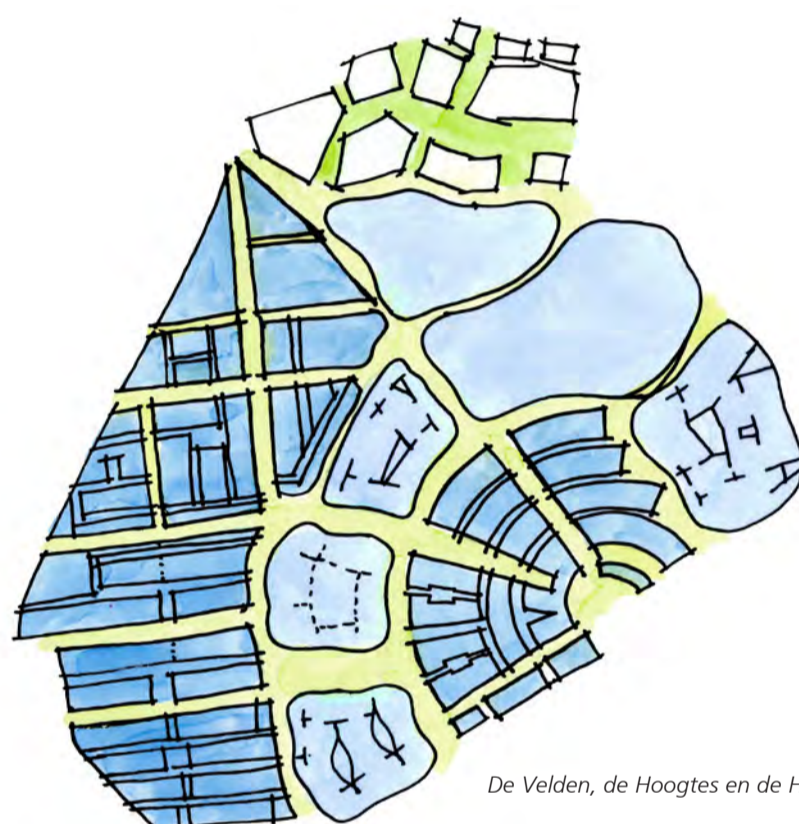
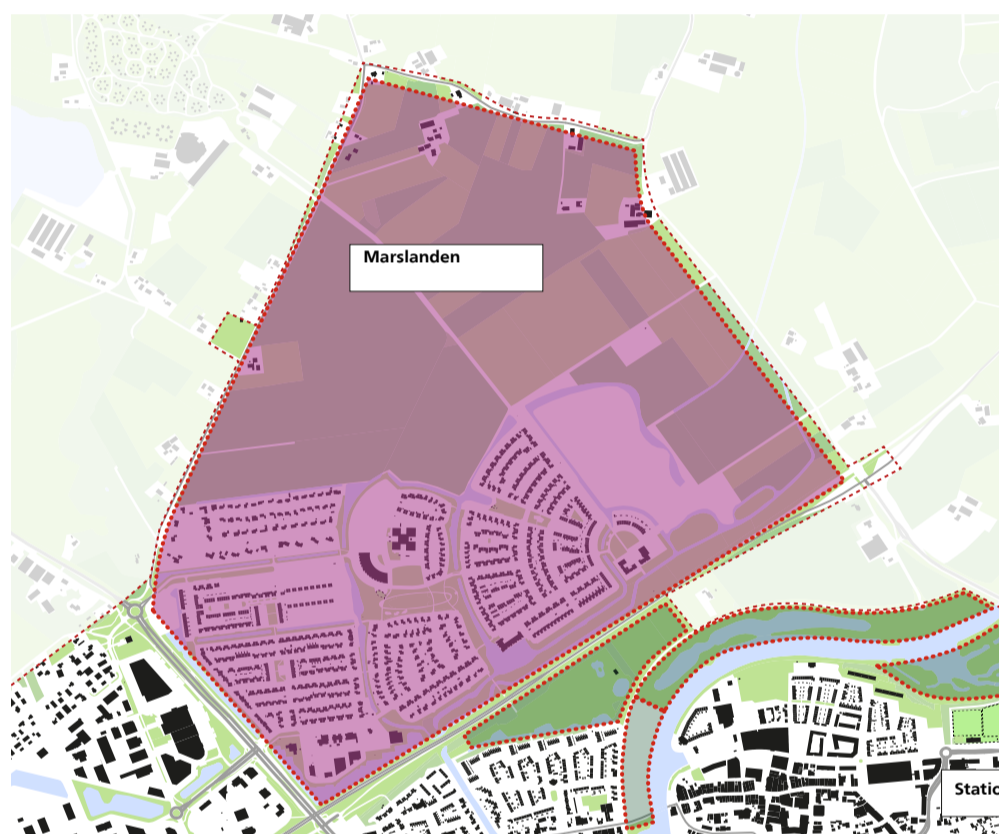
Hessenweg

Marslanden

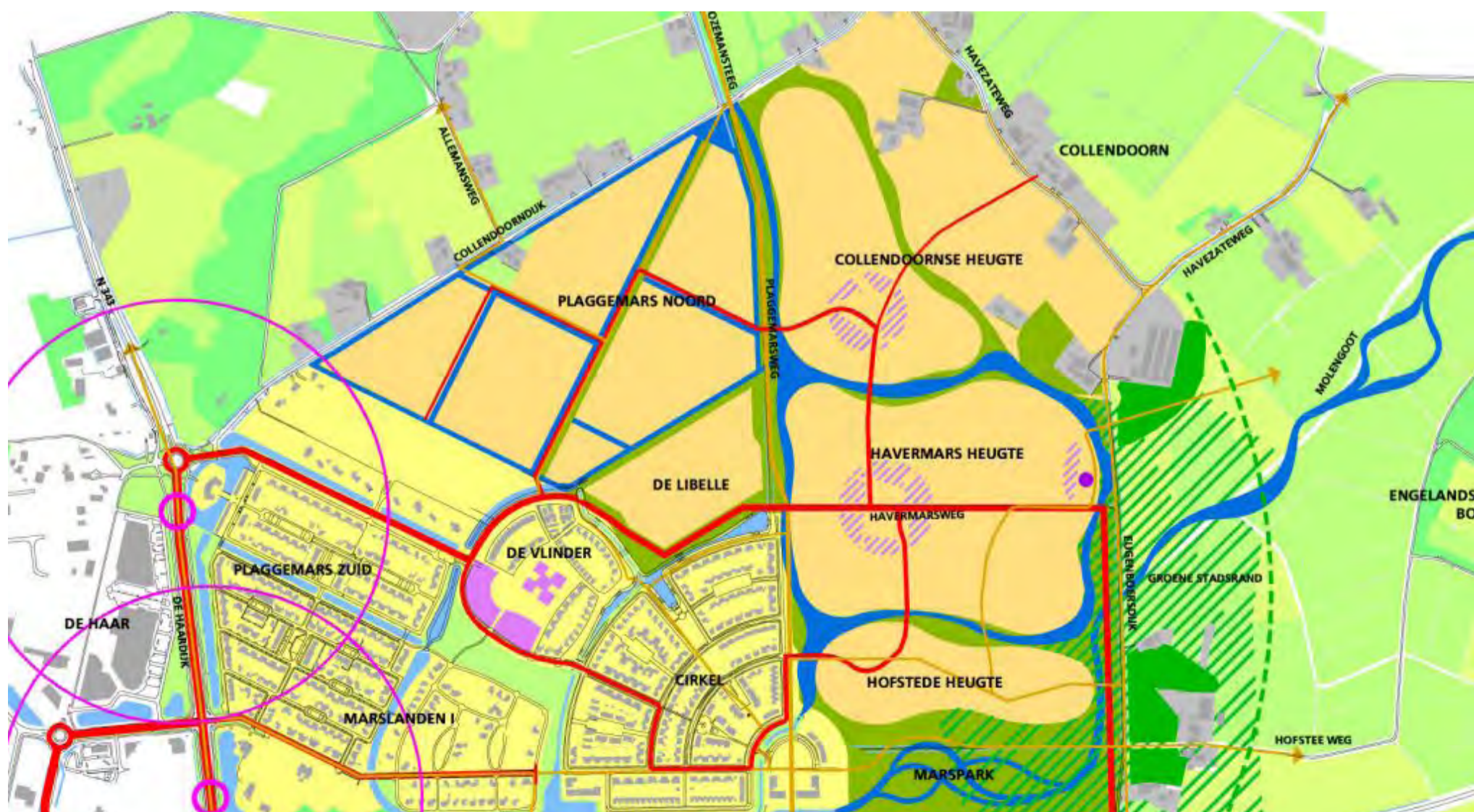
Tot slot de Marslanden zelf, waar de Havezate Es een onderdeel van is. De Marslanden is een uitbreidingslocatie, vastgesteld in de "Structuurvisie Marslanden fase II, d.d. 21 oktober 2008". Hierin zijn verschillende woonmilieus benoemd, welke globaal in dichtheid aflopen vanuit het centrum van Hardenberg richting het landelijk gebied. De Havezate Es is hierin het woonmilieu met de laagste dichtheid en sluit hierdoor aan bij het betreffende woonmilieu van grote kavels (600m²) met een landschappelijke opzet.

Als er op de lange termijn wordt gekeken is het onlogisch en onwenselijk om dit ruim opgezette woonmilieu te realiseren op een andere locatie binnen het plangebied. Dit zou op termijn ook kunnen resulteren in het realiseren van een woonmilieu in een hogere dichtheid rond de Havezate Es, wat onwenselijk is. Dit zou dan afbreuk doen aan de landschappelijke waarden en de es, waar dit deelgebied zijn karakter aan ontleend.

- **ontwikkellocatie vastgesteld in 2008**
- **dichtheid aflopend naar buitengebied**
- **behoud 'Es' door bebouwing er omheen te leggen**



De Velden, de Hoogtes en de Havezate-es



bron: MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (PLANMER) STRUCTUURPLAN WONINGBOUWLOCATIEMARSLANDEN FASE II, 2008

Havezate Es | Ruimtelijke uitgangspunten

Behoud Es

- Open Es als landschappelijke drager
- behouden landschappelijke waarden

Nieuwe bebouwing

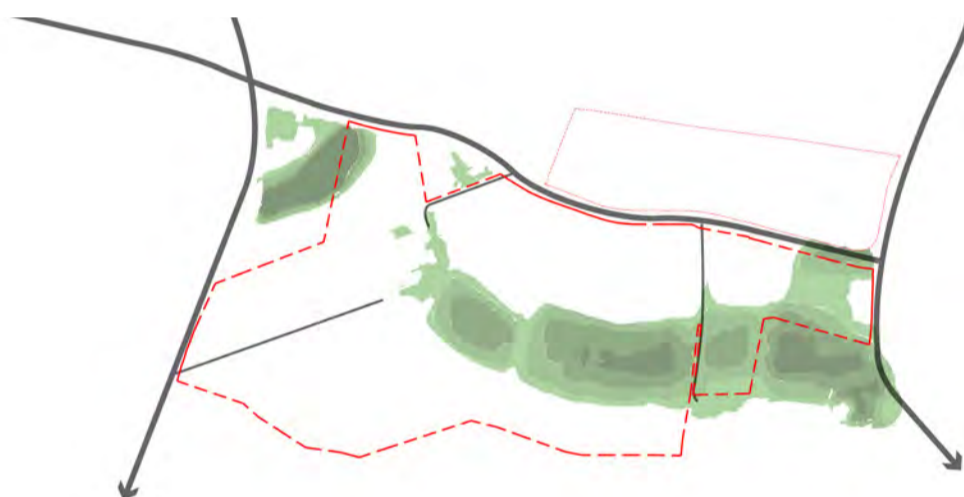
- bebouwing zuidwest kant
- bebouwing rondom de Es
- Bebouwing langs havezate weg
- Inpassen bestaande erf

Landschappelijke dooradering en groenzones

- Groene dooradering voor lucht en openheid
- "groene brinken" voor luxe groene omgeving



Havezateweg



landschappelijk element 'de Es'



Proefverkaveling Oktober 2018

Conclusie

Na de verschillende locaties onderzocht te hebben, kan geconcludeerd worden dat in kwalitative zin de Havezate Es de beste locatie is voor de betreffende ontwikkeling van circa 100 woningen in het hogere segment.

Er zijn andere locaties in Hardenberg die mogelijk voor ontwikkeling in aanmerking komen. Echter zijn deze niet geschikt voor het beoogde milieu. Dit komt ofwel door restricties of lopende plannen, danwel dat de locaties om een andere dichtheid of woonmilieu vragen.

Door woningen toe te voegen krijgt 'de Es' een nieuwe functie en wordt het landschappelijke element behouden. Tevens wordt een groot deel publiek toegankelijk, waardoor meer mensen ervan kunnen genieten. Binnen de ontwikkeling van de Marslanden is het logisch om het minst dichte milieu het verst van het centrum te plaatsen. De overgang naar het landschap wordt natuurlijker en het open karakter sluit het best aan bij de woontypologieën. Op het moment dat dit woonsegment 'verschuift' naar een andere locatie binnen de Marslanden zal dit betekenen dat er, in een later stadium, een 'dichter' woonmilieu met rijwoningen en 2¹kappers op de Havezate Es gerealiseerd zal worden. Dit zal ten koste gaan van de het landschappelijke element van de Es. Een belangrijk aspect waar de gedachte voor de ontwikkeling van de Havezate Es op geënt is.







atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

Contactpersonen
Rob van der Velden
Sander Maurits



bestuursdienst
Ommen-Hardenberg

Stephanuspark 1, 7772 HZ Hardenberg
Postbus 500, 7770 BA Hardenberg
Tel. 14 0529 of 14 0523
www.ommen-hardenberg.nl

Contactpersonen
Erwin Batterink