

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	14
Onderwerp:	Krediet grondaankoop Oosterdalfsen-Noord
Datum:	3 november 2020
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	1188
Informant:	David Roemers d.roemers@dalfsen.nl (0529) 488 240

**Voorstel:**

Een krediet van € 1.755.000,-- beschikbaar te stellen voor de aankoop van een perceel met opstallen aan de Oosterdalfsersteeg te Dalfsen voor de woonuitbreiding van de kern Dalfsen aan de oostzijde.

**Inleiding:**

De afgelopen periode is door ons college onderhandeld met de eigenaar van het perceel met opstallen aan de Oosterdalfsersteeg, gelegen aan de noordkant van de huidige uitbreidingswijk Oosterdalfsen. De inzet is deze grond en opstallen te verwerven voor de toekomstige woonuitbreiding van de kern Dalfsen (Oosterdalfsen Noord).

Ons college heeft een akkoord bereikt met de eigenaar van het perceel, onder voorbehoud van kredietverlening door uw raad.

Vanwege de gewijzigde procedure voor raadsberaadslaging en besluitvorming door het corona virus is (digitale) vertrouwelijke besluitvorming wettelijk niet mogelijk. Met verkoper is afgesproken dat de besluitvorming (inclusief het aankoopbedrag) in de openbaarheid kan plaats vinden.

**Argumenten:**

*1.1 De gemeente voert een actieve grondpolitiek welke is vastgelegd in de Nota Grondbeleid*

Deze aankoop is een resultaat van dit beleid. De gemeente verwerft ruwe bouwgrond, maakt het gebied bouwrijp en verkoopt de kavels aan particulieren en/of marktpartijen. Vervolgens wordt het gebied woonrijp gemaakt en start de fase van beheer en onderhoud.

*1.2 De door de raad in 2018 gekozen uitbreidingsrichting is conform de in de Structuurvisie 2010 opgenomen uitbreidingsrichting*

Het aan te kopen perceel valt binnen de in de Structuurvisie aangegeven richting voor uitbreiding en binnen het gebied welke door de gemeente in 2018 is belast met gemeentelijke voorkeursrechten. In 2019 en in 2020 zijn ook gronden aangekocht binnen dit met voorkeursrechten belaste gebied.

*1.3 Uit het woningmarkt onderzoek 2018 -2023 blijkt dat er een vraagoverschot is van 1327 woningen in de genoemde periode.*

Om te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen is het noodzakelijk om grond te verwerven op uitbreidingslocaties. Aan de vraag naar woningen kan niet worden voldaan door alleen in te zetten op inbreidingslocaties. De onderzoekers adviseren de gemeente het huidige bouwtempo van de gemeente (40 – 60 kavels per jaar gemeente breed) te handhaven. Op dit moment is nog niet bekend welke categorieën woningen gebouwd gaan worden in het plangebied. Dit is afhankelijk van de vraag op dat moment. Normaliter is het uitgangspunt dat 50% in de sociale sector gebouwd wordt en 50% in de vrije sector. Overigens kwam uit het woningmarktonderzoek ook naar voren dat Dalfsenaren een voorkeur hebben voor de oostkant van het dorp als uitbreidingsrichting.

*1.4 De laatste kavels in Oosterdalfsen worden naar verwachting in 2022 uitgegeven.*

In 2020 worden naar verwachting de laatste gemeentelijke kavels verkocht in Oosterdalfsen en in 2021 en 2022 worden kavels met woningen op de locatie aan de zuidkant van Oosterdalfsen verkocht door de projectontwikkelaar.

De planning is dat in 2023 kavels uitgegeven kunnen worden op het aangekochte. De voorbereidingen voor het nieuwe omgevingsplan ten behoeve van deze uitbreidingslocatie zijn inmiddels gestart.

*1.5 Er kan een positief financieel resultaat worden behaald.*

De huidige verwachting is dat uiteindelijk het plangebied met een positief financieel resultaat kan worden afgerond.

*1.6 De aan te kopen opstallen worden mogelijk behouden en hebben daarmee een mogelijk verkoopopbrengst.*

De opstallen staan de aan de rand van het plangebied en kunnen mogelijk behouden blijven als blijkt dat (een deel van) de opstallen ingepast kunnen worden in het stedenbouwkundig plan. Dit is nu nog niet bekend. Als de opstallen behouden kunnen blijven bespaart dit sloopkosten en levert de verkoop van de opstallen een positieve bijdrage aan de grondexploitatie.

### **Kanttekeningen en risico's**

1.1 *Bij archeologisch onderzoek in het plangebied Oosterdalfsen (huidige uitbreidingslocatie) zijn aanzienlijke waardevolle vondsten gedaan.*

De kans dat bij archeologisch onderzoek op het aangekochte ook vondsten worden gedaan is mogelijk. Echter de gronden in deze aankoop zijn voor een deel bebouwd. Uit verkennend archeologisch booronderzoek is niet gebleken dat er bijzondere vondsten aanwezig zijn in het gekochte. Aanvullend proefsleuven onderzoek moet echter definitief uitwijzen of er waardevolle archeologische worden gedaan. Na de eigendomsoverdracht is de gemeente risicodragend in de ontwikkeling. Eventuele archeologische vondsten die bij nader proefsleuvenonderzoek worden ontdekt kunnen geen aanleiding meer zijn de overeenkomst met de eigenaar te ontbinden.

1.2 *Met verkoper is overeengekomen dat hij om niet mag blijven wonen in het gekochte tot 2023.* Alle gebruikerslasten zijn voor verkoper gedurende het gebruik.

### **Alternatieven:**

Uw raad kan er voor kiezen geen extra gronden te verwerven en het perceel in te passen in de nieuwe uitbreidingslocatie. Wij zijn echter van mening dat voor een kwalitatieve inrichting van het gebied dit perceel noodzakelijk is. Mogelijk worden een deel van de opstallen niet gesloopt maar verkocht.

### **Duurzaamheid:**

Zoals elke bouwlocatie binnen de gemeente wordt er ruim aandacht besteed aan duurzaamheid. De nieuwe wijk is uiteraard aardgasloos. Ook kan deze nieuwe wijk pilot zijn voor toepassing op het gebied van eigen energieproductie en eigen energieopslag, waterstof en eventueel smart grid (elektriciteitssysteem die rekening houdt met het aanbod van groene stroom).

### **Financiële dekking:**

U wordt verzocht krediet (€ 1.755.000,--) beschikbaar te stellen. De dekking vindt plaats vanuit de toekomstige grondexploitatie Oosterdalfsen Noord.

De begrotingswijziging horend bij het beschikbaar stellen van dit investeringskrediet, wordt meegenomen in de begrotingswijziging voor het investeringsplan 2021.

### **Communicatie:**

Uw besluit wordt bekend gemaakt aan verkoper. De notaris draagt zorg voor de juridische overdracht.

### **Vervolg:**

Mogelijk worden nog meerdere percelen binnen het plangebied door de gemeente aangekocht. Het is ook mogelijk dat de percelen die nog zijn aangekocht ingepast worden in het eindplan.

### **Bijlagen:**

Geen.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

de waarnemend gemeentesecretaris / directeur,  
H.J. van der Woude

### **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2020, nummer 1188;

overwegende dat het aanbod van woningbouw kavels in de kern Dalfsen sterk is afgenomen door de grote vraag naar kavels;

gelet op de verwachte blijvend grote vraag naar woningbouw kavels;

gelet op het feit dat de aan te kopen percelen binnen de door onze raad aangewezen uitbreidingsrichting vallen;

### **b e s l u i t :**

Een krediet van € 1.755.000,-- beschikbaar te stellen voor de aankoop van een perceel met opstallen aan de Oosterdalfsersteeg te Dalfsen voor de uitbreiding van de kern Dalfsen aan de oostzijde.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 14 december 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
drs. J. Leegwater

