

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Inperking gebied gemeentelijke voorkeursrecht
Datum:	23 oktober 2018
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	839
Informant:	David Roemers d.roemers@dalfsen.nl (0529) 488 240

Voorstel:

1. Kennis te nemen van de uitgevoerde onderzoeken en de notitie omgevingsaspecten toekomstige woonuitbreiding Dalfsen.
2. Als uitbreidingsrichting voor de kern Dalfsen te kiezen voor Oost en West, waarbij het gebied wordt ingeperkt tot ca. 23 ha aan de oostzijde en ca. 17 ha aan de westzijde zoals aangegeven op de kaarten in de bijlage.
3. Het college te verzoeken het voorkeursrecht op vrijvallende gebieden op te heffen.

Inleiding:

In uw raadsvergadering van 19 februari 2018 tot het vaststellen van gemeentelijke voorkeursrechten (percelen binnen locaties Oost en West) is er een motie ingediend door de partijen CDA, Gemeentebelangen, PvdA en de ChristenUnie. In deze motie is onder meer aan ons college verzocht om in een ruwe schets aan te geven hoeveel woningen de gemeente verwacht te bouwen op uitleglocaties en hoeveel bouwgrond daarvoor noodzakelijk is. Hierbij is als planningshorizon 2040 genoemd. Op basis van deze inschatting kan voorgesteld worden aan de raad op welke kleinere gebieden het voorkeursrecht gehandhaafd moet blijven. Ook de locatie Noord is betrokken in het onderzoek. In het aan uw raad gepresenteerde Plan van Aanpak (raadsbesluit 28 mei 2018) is door ons college aangegeven hoe invulling wordt gegeven aan de motie. De bijgevoegde notitie omgevingsaspecten (bijlage 1) analyseert op een aantal aspecten de drie mogelijke uitbreidingsrichtingen.

Bij de beoordeling van de verschillende aspecten lijkt locatie Noord het beste te scoren, vervolgens West en dan Oost. Hierbij geldt als zware kanttekening dat de uiteindelijke afweging sterk afhankelijk is van het gewicht wat je toekent aan een aspect. Om discussie hierover te voorkomen is er voor gekozen de aspecten niet te wege. De mening van ons college over de weging is hieronder opgenomen. In de notitie worden de aspecten woonbehoefte en financiële haalbaarheid niet geanalyseerd. Deze komen hieronder aan bod en worden meegenomen in de totale afweging.

Argumenten

1.1 Woonbehoefte gemeentelijke prognose

De gemeentelijke prognose is dat de kern Dalfsen ca. 40 woningen per jaar gaat realiseren op uitbreidingslocaties. In het nu door ons voorgestelde (beperkte) gebied Oosterdalfsen II (bijlage 2) is ruimte voor ca. 340 woningen (20 ha.). Bij een uitgifte van 40 woningen per jaar zijn er bouwmogelijkheden voor ca. 8,5 jaar. We gaan uit van gemiddeld 20 woningen per hectare. In Oost verwachten we dat niet de gehele 20 hectare bebouwd kan worden, vandaar dat we uitgaan van 340 woningen in plaats van 400. Vanaf 2028 moet er dan gebouwd worden op een volgende locatie. De voorgestelde locatie West (bijlage 3) bestaat uit ca. 17 ha., welke resulteert in 340 woningen. De kern Dalfsen voorziet op deze manier tot aan 2036 in de woningbehoefte op uitbreidingslocaties. Uiteraard met de wetenschap van nu.

Aan de oostzijde van de Oosterdalfsersteeg is ruim 3 ha. opgenomen in het gebied waar voorkeursrechten op gehandhaafd blijven. Vanwege het karakter van dat gebied is intensieve bebouwing niet aan de orde. We zien dit gebied als mogelijke locatie voor extensieve bebouwing en deze wordt om die reden niet meegenomen in de prognose.

1.2 Woonbehoefte onderzoek

Uit het recent uitgevoerde woonbehoefte onderzoek (zie bijlage 4) is gebleken dat er een statistisch tekort is van 861 woningen in de periode 2019 – 2023 (dit is inclusief inbreidingslocaties) voor de kern Dalfsen. Volgens het woonbehoefteonderzoek kunnen er 172 woningen per jaar gebouwd worden (inclusief inbreiding). Voor uitleglocaties betekent dit ca. 120 woningen per jaar in plaats van de door ons geprognosticeerde 40. Het verhogen van het bouwtempo lijkt op basis van de enquête aannemelijk. Kanttekening is wel dat de geënquêteerden aangegeven hebben dat ze binnen vijf jaar willen verhuizen. Het is altijd de vraag in welke mate deze verhuisbereidheid zich omzet in een concrete verhuizing. Ervaring leert dat ca. 50% daadwerkelijk verhuist. Om deze reden willen we blijven uitgaan van een productie van 40 – 60 kavels per jaar in uitbreidingsgebieden.

1.3 Voorkeur voor ontwikkeling in de tijd

Ons college is van mening dat Oost als eerste ontwikkeld kan worden omdat de geldende structuurvisie op deze locatie al potentiële bouw mogelijkheden heeft toegekend en de ontwikkeling aansluit op de bestaande uitleglocatie. Daarnaast zijn er in het gebied een beperkt aantal eigenaren met wie overeenstemming bereikt moet worden.

1.4 Behoud voorkeursrechten

We stellen voor om voorkeursrechten gevestigd te houden op zowel gebieden in West als Oost. Planologisch gezien hebben West en Oost ieder hun eigen voordelen en nadelen. In de huidige structuurvisie is gekozen voor Oost als uitbreidingsrichting. Eén van de afwegingen was daarbij het karakter van buurtschap Ankum te behouden. Wij zijn van mening dat deze afweging nog steeds geldt maar willen de locatie West wel als toekomstige ontwikkelingslocatie behouden en mogelijk ook als alternatief als Oost bij nader onderzoek niet geschikt is. De buurtschap Ankum zal dan op een passende stedenbouwkundige manier ingepast moeten worden (bijvoorbeeld met een bufferzone zodat zelfstandigheid behouden blijft). Het niet definitief aanwijzen van één uitbreidingsgebied heeft uiteraard ook voordelen in de onderhandelingen met grondeigenaren.

1.5 Keuze Noord

De verwachting is dat in de loop van 2020 de laatste kavels in Oosterdalfsen zijn verkocht. Om de toekomstige uitbreiding mogelijk te maken zijn er door uw raad voorkeursrechten gevestigd. Dit om te voorkomen dat speculanten grondposities in bezit nemen. Speculanten die grondposities hebben ingenomen willen of zelf deze gronden gaan ontwikkelen of via een bouwclaimconstructie woningen realiseren binnen het gemeentelijk plangebied. In beide gevallen wordt de actieve grondpolitiek van de gemeente gefrustreerd. Dit was en is voor ons college een belangrijke motivatie om niet te kiezen voor Noord. Ondanks dat uit het notitie omgevingsaspecten blijkt dat Noord voordelen biedt op de aspecten Verkeer en Archeologie. Daarnaast zijn wij van mening dat de mogelijke overlast veroorzaakt door het toenemende aantal verkeersbewegingen op de N340 deze locatie minder geschikt maakt als uitleglocatie.

Kanttekeningen

1.1 Verkeersmaatregelen Oost

Om tegemoet te komen aan bezwaren die kleven aan de keuze voor Oost stelt het college voor te onderzoeken welke aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn om met name de veiligheid van fietsers die de rondweg moeten oversteken te waarborgen. Ook de autoverkeersafwikkeling van en naar de Rondweg zal in de keuze van maatregelen betrokken worden. De financiering van investeringen in verkeersmaatregelen kan (deels) in de nog op te stellen grondexploitatie worden meegenomen.

1.2 Kosten archeologie

De mogelijk extra kosten voor archeologie worden zover als mogelijk is voor de overdracht van gronden aan de gemeente in beeld gebracht. Als blijkt dat één van de gebieden niet tegen acceptabele kosten ontwikkeld kan worden vanwege archeologische vondsten kan de gemeente kiezen niet tot definitieve aankoop over te gaan en besluiten een andere ontwikkelingsrichting te kiezen. Uit voorlopig onderzoek blijkt dat de mogelijke kosten voor archeologie binnen de marges van de grondexploitatie blijven (afgezien van buitensporige vondsten).

1.3 Voorzieningen

De verwachte toename van het aantal bewoners in de uitbreidingsgebieden kan resulteren in vraag naar voorzieningen zoals scholen en winkels in deze gebieden. Bij de mogelijke ontwikkeling van Oosterdalfsen II zal opnieuw beoordeeld of en zo ja in welke mate voorzieningen gewenst zijn.

1.4 Groen

In het voorgestelde gebied West ligt in de nabijheid een bos en in het gebied Oost ligt een bos. Het voornemen is de beide bosgebieden te behouden en in te passen in de stedenbouwkundige plannen.

1.5 Uitslag locatiekeuze in woonbehoefte onderzoek

Uit het woonbehoefteonderzoek is gebleken dat bij de doorstromers 62% geen voorkeur heeft voor een bepaalde locatie. 18% heeft de voorkeur voor Oost, 15% voor west en 5% voor Noord. Van de starters heeft meer dan de helft geen voorkeur en 35% heeft de voorkeur voor Oost. 8% kiest voor West en 3% voor Noord.

Alternatieven:

1. U kunt kiezen voor de variant waarbij geen locaties worden aangewezen als potentiële uitbreidingslocaties. Dit leidt ertoe dat de kern Dalfsen niet meer uitbreidt vanaf 2020 of vanaf 2028 als de huidige locatie, zoals benoemd in de structuurvisie, nog als laatste bebouwd wordt. Of dat uitbreiding overgelaten wordt aan de marktsector. Ons college is van mening dat de gemeente Dalfsen de gelegenheid moet blijven bieden aan bewoners die op zoek zijn naar eigen woningruimte. Daarnaast bestaat er een reëel gevaar dat als er geen uitbreidingsruimte beschikbaar wordt gesteld de jongeren Dalfsen gaan verlaten. Dit heeft negatieve consequenties voor de leefbaarheid van de kern. Bovendien is de verwachting dat niet meer bijbouwen de druk op prijzen voor bestaande woningen serieus verhoogt.
2. Een ander alternatief is de keuze voor Noord. Bij de argumenten onder 1.5 is aangegeven waarom ons college niet kiest voor deze locatie.

Duurzaamheid:

Zoals aangegeven in het rapport zijn er op het gebied van duurzaamheid geen grote consequenties te verwachten in de locatiekeuze. In zowel Oost als West en in Noord moeten duurzame woningen gerealiseerd worden.

Financiële dekking:

Vooralsnog zijn er geen financiële consequenties. Bij mogelijke grondaankopen wordt het budget strategische grondaankopen ingezet als dekking. Bij overschrijding van dit budget wordt afzonderlijk krediet gevraagd aan uw raad.

Communicatie:

De betrokken eigenaren worden op de kortst mogelijk termijn geïnformeerd over het vervallen van voorkeursrechten op hun percelen. De gemeente mag voor een periode van drie jaar niet opnieuw voorkeursrechten vestigen op deze percelen.

Vervolg:

De door de raad gevestigde voorkeursrechten vervallen van rechtswege op 19 februari 2021. Voor automatische verlenging van het voorkeursrecht is vaststelling van een opvolgende planologische maatregel noodzakelijk. De planning is dat voor 19 februari 2021, de omgevingsvisie door uw raad wordt vastgesteld. Hiermee worden de gevestigde voorkeursrechten met een periode van drie jaar verlengd. Voor wat betreft het gebied (deel van Oost) die nu al is opgenomen in de structuurvisie (met toekomstige woningbouwmogelijkheden) geldt dat voor 19 februari 2021 een bestemmingsplan (met woningbouwmogelijkheden) moet zijn vastgesteld om het voorkeursrecht te kunnen handhaven voor een periode van 10 jaar.

De voorkeursrechten op percelen die liggen buiten het gebied welke op grond van dit voorstel door uw raad als mogelijke uitbreidingsgebied zijn aangemerkt komen te vervallen. De formele bevoegdheid voor het laten vervallen van de voorkeursrechten ligt bij ons college. Een besluit hiervoor wordt door ons college op de kortst mogelijke termijn genomen en gecommuniceerd met de betrokken eigenaren.

Bijlagen:

1. Notitie omgevingsaspecten toekomstige woonuitbreiding kern Dalfsen
2. Kaart voorgesteld Wvg gebied Oost
3. Kaart voorgesteld Wvg gebied West
4. Woonbehoefte onderzoek

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 oktober 2018, nummer 839;

overwegende dat de door de gemeente gevestigde voorkeursrechten een groot gebied bestrijken ;

overwegende dat er aanleiding is om de gebieden die belast zijn met voorkeursrechten in te perken;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de uitgevoerde onderzoeken en de notitie omgevingsaspecten toekomstige woonuitbreiding Dalfsen.
2. Als uitbreidingsrichting voor de kern Dalfsen te kiezen voor Oost en West, waarbij het gebied wordt ingeperkt tot ca. 23 ha aan de oostzijde en ca.17 ha aan de westzijde zoals aangegeven op de kaarten in de bijlage.
3. Het college te verzoeken het voorkeursrecht op vrijvallende gebieden op te heffen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 november 2018.

De raad voornoemd,

de plv. voorzitter,
ir. L.M. Nijkamp

de griffier,
drs. J. Leegwater