

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	15a
Onderwerp:	Strategische keuzes Dalfsen West/Noord
Datum:	17 oktober 2023
Portefeuillehouder:	Dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1668
Informant:	

Voorstel:

1. Kennis te nemen van het besluit van uw college om:
 - a. Dalfsen-Noord aan te wijzen als volgende beoogde woningbouwlocatie om langjarig in de woningaantallen te kunnen blijven voorzien zoals in de woningbouwprogrammering voor de kern Dalfsen is opgenomen;
 - b. Voor Dalfsen-West geen actieve grondpolitiek te voeren en mee te bewegen met eventuele ontwikkelingen op het gebied van woningbouw uit de markt, waarbij het behouden van het landschappelijke karakter één van de toetsingscriteria is;
 - c. Deze keuzes te verwerken in de Omgevingsvisie 2.0;
 - d. De grondverwerving voor Dalfsen-Noord op te starten en zodanig te plannen dat voor de gronden uiterlijk op 1 februari 2025 (i.v.m. Wvg-termijnen) koopovereenkomsten met de gemeente Dalfsen zijn gesloten;
 - e. Op grond van artikel 87 en 88, lid 2 van de Gemeentewet en vanwege een belang genoemd in artikel 5.1 WOO lid 2 onder b geheimhouding op te leggen op:
 - i. het college- en raadsvoorstel tot het moment dat de Wvg op Dalfsen-West vervalt;
 - ii. de financiële aspecten van de voorstellen voor een periode van 10 jaar.

Inleiding:

De gemeente Dalfsen hanteert een actieve grondpolitiek en wil langjarig blijven voldoen aan de behoefte aan woonruimte in de gemeente. Voor de kern Dalfsen is daarom in het verleden op twee gebieden het Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. Het gaat om de gebieden Dalfsen-West (ca. 15 ha.) en Dalfsen-Noord (ca. 35 ha.) (zie bijlage 1 voor kaartjes). De Wvg op Dalfsen-West is eerst gevestigd, omdat verwacht werd dat dit de meest geschikte locatie voor toekomstige uitbreiding was. Daarnaast hadden enkele ontwikkelaars al grondposities ingenomen in Dalfsen-Noord. Na gesprekken met de provincie is echter gebleken dat Dalfsen-West vergaande beperkingen kent op het gebied van landschap. Daarmee kwam Dalfsen-Noord opnieuw in beeld.

Nu verschillende zaken verder zijn onderzocht en haalbaarheid en de uitkomsten bekend zijn, is het van belang om als gemeente Dalfsen zijnde een locatie aan te wijzen als nieuw beoogde woningbouwlocatie. Voor Dalfsen-West verstrikt de WVG op 15 februari 2024 en de Wvg voor Dalfsen Noord verstrikt op 28 februari 2025. Op basis van eerder genomen stappen hieromtrent is voor beide geen verlenging meer mogelijk. Uitkomst van die keuze bepaald mede (op hoofdlijn) hoe om te gaan met het wel of niet verwerven van de beoogde locatie. Op grond van het woningbouwprogramma en de fasering van Oosterdalfsen Noord moet er volgens ons huidige uitgiftetempo in 2033 een nieuwe locatie klaar staan voor uitgifte van kavels. Om dan de eerste woningen op te kunnen leveren zal er op korte termijn een keuze gemaakt moeten worden op basis waarvan gehandeld kan worden. Dit besluit is ook nodig om vanuit ons vastgestelde grondbeleid, actief en slagvaardig deze gronden te kunnen verwerven, binnen de termijn waarop de Wvg op het gebied is gevestigd.

Daarnaast heeft u bij de vaststelling van de Omgevingsvisie 1.0 een motie (MA1381, zie ook bijlage 2) aangenomen met vragen over de invulling van Dalfsen-West. Er is gevraagd te onderzoeken of in Dalfsen-West enkel woningbouw volgens de uitgangspunten van de woonvisie kan worden gerealiseerd, passend bij het bestaande landschappelijke karakter. Omdat deze vragen sterk verband houden met de afweging tussen Dalfsen-Noord en Dalfsen-West, wordt in dit voorstel ook hierop antwoord gegeven.

In de Omgevingsvisie 1.0 heeft u de lange termijn visie op de fysieke leefomgeving van de gemeente Dalfsen vastgelegd. Het is daarmee ook het instrument van u als gemeenteraad om richting te geven aan ontwikkelingen in de gemeente en daarmee het kaderstellende document voor de raad. Het college voert uit binnen deze kaders. Zowel Dalfsen-Noord als Dalfsen-West zijn in de Omgevingsvisie 1.0 al aangewezen als toekomstige uitbreidingsgebieden, zij het in Dalfsen-Noord met nader te bepalen functies. U heeft daarmee al aangegeven dat u beide locaties in beeld heeft voor woningbouw. Uw college heeft na een afweging (te lezen in dit voorstel) besloten over welke locatie ontwikkeld gaat worden en hoe eventueel met de andere locatie omgegaan kan worden. Daarbij resulteren de belemmeringen in Dalfsen-West en de argumenten voor Dalfsen-Noord in een overduidelijke keuze voor Dalfsen-Noord. Deze keuzes moeten uiteindelijk worden bevestigd in de Omgevingsvisie 2.0.

Dit voorstel is bedoeld om u mee te nemen in de overwegingen van uw college bij de keuze.

Argumenten:

1.1 In Dalfsen-Noord is langer in woningbouwprogrammering te voorzien ten aanzien van aantallen dan in Dalfsen-West

De oppervlakte van Dalfsen-Noord is groter dan Dalfsen-West: ca. 35 ha. ten opzichte van ca. 15 ha. Daarnaast is er in Dalfsen-Noord meer uitgeefbare grond dan in Dalfsen-West. Dit heeft te maken met kenmerken van de gebieden (zie ook argument 2.1). Hierdoor is in Dalfsen-Noord langer te voorzien in woningbouwprogrammering dan in Dalfsen-West. Een voorzichtige rekensom laat zien dat in Dalfsen-West 213 woningen gerealiseerd kunnen worden, uitgaande van een percentage uitgeefbare woningbouwgrond van 40%. Dit tegenover 566 woningen in Dalfsen-Noord gebaseerd op een 45% uitgeefbare woningbouwgrond.

1.2 In Dalfsen-Noord kan worden voorzien in de gewenste woningbouwprogrammering en opgenomen aantallen

In Dalfsen-Noord kan een hogere bebouwingsgraad gehanteerd worden dan in Dalfsen-West. Dit heeft te maken met landschappelijke belemmeringen die op het gebied Dalfsen-West liggen (zie ook argument 1.3). Door de mogelijkheden voor de hogere bebouwingsgraad is er ruimte om het gewenste woningbouwprogramma een plek te geven. Hierbij moet gedacht worden aan meer sociale en betaalbare woningbouw. Om dit type woningbouw rendabel te krijgen, is verdichting nodig. Dat is niet mogelijk binnen de landschappelijke belemmeringen van de locatie Dalfsen-West.

1.3 Voor Dalfsen-West gelden vergaande landschappelijke belemmeringen, waardoor het gewenste woningbouwprogramma daar niet gerealiseerd kan worden

In eerste instantie is Wvg op het gebied Dalfsen-West gevestigd. De belangrijkste overwegingen hierbij waren grondposities van projectontwikkelaars in Dalfsen-Noord. Na het vestigen van de Wvg is in het kader van structuurvisie Dalfsen-West in overleg getreden met de provincie Overijssel over ontwikkelingsmogelijkheden in Dalfsen-West. Uit deze gesprekken is naar voren gekomen dat Dalfsen-West op een es ligt. Daarnaast ligt het nabij de bebouwingsstructuur van Ankum. De provincie heeft aangegeven dat ontwikkelingen in Dalfsen-West moeten plaatsvinden binnen de aanwezige landschappelijke waarden. Dit standpunt is ook door de gemeenteraad bevestigd in de motie over de invulling van Dalfsen-West. Deze landschappelijke waarden zijn een belemmering voor het ontwikkelen van een uitbreidingswijk van ca. 300 woningen. Dit betekent ook dat er op deze locatie enkel met een lage dichtheid gebouwd kan worden. Hierdoor kan het gewenste woningbouwprogramma met verschillende woningtypen, wat een hogere dichtheid nodig heeft, niet gerealiseerd worden op Dalfsen-West.

1.4 In Dalfsen-West kan door de uitnodigingsplanologie worden voorzien in een plus boven op de aantallen die gerealiseerd worden in Dalfsen-Noord

Hoewel Dalfsen-West landschappelijke belemmeringen kent en woningbouw er met zorg moet plaatsvinden, zijn er wel mogelijkheden. Door in Dalfsen-West een faciliterende grondpolitiek te hanteren worden markt en initiatiefnemers uitgenodigd om zelf te ontwikkelen. Deze aantallen komen dan boven op de aantallen die worden gerealiseerd in Dalfsen-Noord. Een meer faciliterende houding van de gemeente ten opzichte van initiatieven is bovendien in de geest van de Omgevingswet. Hierbij is het wel belangrijk dat deze grondhouding voor wat betreft Dalfsen-West en de randvoorwaarden, bijvoorbeeld over de landschappelijke waarden, worden vastgelegd in de Omgevingsvisie 2.0. Pas daarna kan een goede afweging gemaakt worden over aan welke initiatieven wel en geen medewerking kan worden verleend.

1.5 Er ontstaan mogelijkheden in Dalfsen-West voor nieuwe woonvormen en voor specifieke doelgroepen

Het bouwen met een lage dichtheidsgraad en passend bij de landschappelijke kenmerken kan mogelijkheden bieden voor nieuwe woonvormen waar behoefte aan is. Bijvoorbeeld tiny houses, boerenervwonen of knarrenhofjes. Een denkrichting kan ook zijn om een koppeling te maken met het sloop voor kansen beleid uit het buitengebied. Er komt een grote opgave met vrijkomende agrarische bebouwing op de gemeente af, maar het is te bezien of het wenselijk is om overal sloop voor kansen toe te staan. Voornamelijk in gebieden waar de landbouw het primaat heeft. Om toch sloop van leegstaande landschapsontsierende bebouwing te kunnen stimuleren, is het aanwijzen van alternatieve locaties voor compensatiekavels een mogelijkheid. Bijvoorbeeld aan randen van de kernen. Dalfsen-West zou één van die locaties kunnen zijn. Het is hiervoor van belang eerst de uitkomsten van de plattelandsvisie af te wachten, welke ook verwerkt moeten worden in de Omgevingsvisie 2.0.

1.6 Het verwerken in de Omgevingsvisie 2.0 zorgt ervoor dat ook inwoners duidelijkheid hebben over de toekomstige uitbreidingsrichting

De Omgevingsvisie bevat de lange termijn koers voor de fysieke leefomgeving van een gemeente. Hierin geeft de gemeente aan waar zij in de toekomst wil wonen, werken en recreëren. Toekomstige woningbouwlocaties moeten daarom ook vastgelegd worden in een Omgevingsvisie. Dit biedt enerzijds duidelijkheid voor inwoners over de toekomstige uitbreidingsrichting. Anderzijds is dit ook de beleidsmatige basis voor het opstellen van stedenbouwkundige visies en uiteindelijk de wijziging van het Omgevingsplan. De keuze voor Dalfsen-Noord als richting voor woningbouw en de aanwijzing voor Dalfsen-West als locatie waar met respect voor landschappelijke waarden kleinschaligere woningbouw kan plaatsvinden, moet bevestigd worden in de Omgevingsvisie 2.0.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Binnen een straal van 2 km van Dalfsen-Noord is een geitenhouderij gevestigd

Ook Dalfsen-Noord kent enkele beperkingen. Zo is er aan de Kreuleweg 3 een geitenhouderij gevestigd. Uit diverse rapporten blijkt dat de kans op een longontsteking bij bewoners binnen 2 km van een geitenhouderij significant verhoogd is in vergelijking met bewoners in gebieden zonder veehouderij. Het risico op longontsteking is groter naarmate de afstand tot de geitenhouderij kleiner is. Het risico is het grootst binnen 500 m van een geitenhouderij. Tussen de 1 en 2 km is de toename van het risico beperkt. De GGD is om advies gevraagd over gezondheid in relatie tot woningbouw in Dalfsen-Noord. Dit gebied ligt volledig binnen de 2 km straal van de Kreuleweg 3. Puur op basis van het oogpunt van de volksgezondheid adviseert de GGD geen gevoelige functies (woningen, scholen, kinderdagverblijven) te realiseren binnen deze straal. De uiteindelijke afweging om wel of niet binnen deze 2 km zone te bouwen is aan de gemeente. Daarin gelden uiteraard ook andere argumenten dan alleen de volksgezondheid. In de praktijk blijkt dat in veel gemeenten nauwelijks/geen ruimtelijke ontwikkelingen meer mogelijk zouden zijn indien uitgegaan wordt van een effectgebied van 2 km. De GGD adviseert daarom om zolang de oorzaak van het extra risico op longontsteking door geitenhouderij niet bekend is, binnen het plangebied fasering in tijd en zonering in ruimte toe te passen voor (extra) gevoelige bestemmingen. Dat betekent dat binnen een plangebied begonnen wordt met de bouw van woningen zover mogelijk van de geitenhouderij vandaan. Mocht dan in verloop van tijd bekend worden wat de oorzaak van het extra risico op longontsteking is, dan kan door gerichte (bron)maatregelen dit probleem mogelijk verminderd of opgeheven worden. Daarnaast geldt het advies om seniorenhuisvesting, zorgcomplexen en kinderopvanglocaties binnen een plangebied zover mogelijk, en tenminste 250 m, van de geitenhouderij te plaatsen. Deze adviezen worden meegenomen in de verdere planvorming. Aangezien het zuidelijke deel van Dalfsen-Noord, grenzend aan kern Dalfsen, het verst afligt van de Kreuleweg 3, is het starten van ontwikkeling aan die kant toch al een logische keuze.

1.2 Er bevindt zich een aannemingsbedrijf aan de rand van het plangebied

Daarnaast bevindt aannemingsbedrijf Bongers zich in het plangebied. Met dit bedrijf moet voor wat betreft planvorming rekening gehouden worden. Zowel voor het bedrijf, welke gewoon zijn huidige, legale bedrijfsvoering moet kunnen voortzetten, als voor toekomstige bewoners van het plangebied, waarvoor een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd moet worden. Om met beide zaken rekening te kunnen houden, moet zoals het nu lijkt een afstand van 50 meter gehanteerd worden. Binnen deze buffer mag geen geluidsgevoelig object (bijvoorbeeld woning) gerealiseerd worden. Wat hier wel gerealiseerd kan worden, zijn functies als groen, waterberging of parkeren. Op deze manier kan het bedrijf ingepast worden in de plannen, zonder dat het belemmeringen ervaart en zonder dat het al te veel potentiële bouwgrond kost. Overigens heeft het bedrijf op dit moment gezien zijn bestemming in het buitengebied weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden. Ontwikkelingen in de buurt betekenen dus niet dat een eventuele uitbreiding belemmerd wordt, mocht het bedrijf dat voor ogen hebben. Uiteraard is het verstandig om vroegtijdig het gesprek met het bedrijf aan te gaan over de beoogde planvorming.

1.3 In Dalfsen-Noord hebben enkele projectontwikkelaars grondposities

In totaal hebben drie projectontwikkelaars grondposities in Dalfsen-Noord. Eén partij heeft de leisure locatie (Frijling) in handen en is bereid dit binnen de randvoorwaarden van de gemeente te ontwikkelen. Daarnaast hebben nog twee (ontwikkel)maatschappijen gronden in het gebied, met een totale oppervlakte van ongeveer 5.5 ha. Het overgrote gedeelte van Dalfsen-Noord is echter particulier eigendom. Het eigendom van particulieren is het overgrote gedeelte van Dalfsen-Noord. Dit gedeelte is gezamenlijk meer dan de oppervlakte van Dalfsen-West. Bovendien is het feit dat een aantal projectontwikkelaars gronden in bezit hebben ook een kans om sneller te kunnen schakelen als de woningmarkt daar om vraagt, mits de juiste processen worden gevolgd en er goede afspraken worden gemaakt.

1.4 De precieze invulling van Dalfsen-West moet nog vormgegeven worden

Voordat initiatieven kunnen ontstaan in het gebied Dalfsen-West, moeten de kaders geschetst worden waarbinnen deze ontwikkelingen tot stand kunnen komen. Er moeten uitgangspunten worden vastgelegd in de Omgevingsvisie 2.0, zodat initiatieven afgewogen kunnen worden. Daarnaast moet ook eerst de plattelandsvisie afgerond worden om te zien of deze locatie eventueel ook potentie heeft

om gekoppeld te worden aan sloop voor kansen. Qua volgordeijkheid komt dit goed uit, aangezien het besluit van het college en de raad nu nog geheim is. Door de verwerking van deze keuze in de Omgevingsvisie 2.0, wordt deze openbaar. De kaders voor Dalfsen-West kunnen hierin meegenomen worden.

Alternatieven:

Er kan gekozen worden de kredietaanvraag niet te honoreren. In dat geval kan college nog steeds gronden aankopen in het gebied en binnen de termijn van de Wvg. Echter zal dan bij elk afzonderlijk akkoord met één eigenaar er een kredietaanvraag gedaan dienen te worden voor die verwerving, waardoor er extra tijd voor het proces benodigd is. En de verkopende partij wil graag zo spoedig mogelijk duidelijkheid of de koop al dan niet doorgaat.

Financiële consequenties:

Geheimhouding opgelegd.

Communicatie:

Uw college heeft **geheimhouding** gelegd op zowel college- als raadsvoorstel (incl. bijlagen). Voor wat betreft de afweging over Dalfsen-Noord en West geldt deze geheimhouding tot het aflopen van de Wvg termijn van Dalfsen-West (15 februari 2024). De redenen voor geheimhouding liggen in het financieel economisch belang vanwege de genoemde bedragen in de stukken waarmee gerekend is. Daarnaast zijn er op dit moment onderhandelingen over grondaankopen gaande, waar deze besluiten impact op kunnen hebben. Er wordt een communicatielijijn opgezet over het naar buiten treden over deze keuzes, zowel naar grondeigenaren waar nu een Wvg op ligt als naar inwoners.

Op de financiële aspecten van de voorstellen wordt een geheimhouding gelegd van tien jaar, zoals gebruikelijk bij dergelijke voorstellen. Als mogelijk wordt de geheimhouding eerder opgeheven, bijvoorbeeld wanneer onderhandeling zijn afgerond.

Vervolg:

Als u instemt met het voorstel voor krediet, dan wordt volop ingezet op het verwerven van de gronden voordat de Wvg vervalt. Over strategie, vorderingen etc. zal nauw overleg plaatsvinden met de portefeuillehouder. Ook zal uw college en raad per kwartaal worden geïnformeerd over de vorderingen. Volgens ons huidige uitgiftetempo zijn uiterlijk 2033 nieuwe kavels nodig om uit te kunnen geven. Voorbereidende werkzaamheden als het opstellen van stedenbouwkundige visies en een wijziging van het Omgevingsplan moeten daarmee uiterlijk 2027 starten.

Bij de verwerking van de keuzes in de Omgevingsvisie 2.0 zal ook opgenomen moeten worden onder welke voorwaarden ontwikkelingen in Dalfsen-West kunnen plaatsvinden. Er wordt voorgesteld de discussie uit de plattelandvisie af te wachten voor wat betreft sloop voor kansen. Als hieruit blijkt dat het wenselijk is om locaties aan te wijzen waar compensatiekavels gerealiseerd kunnen worden, dan kan hiervoor Dalfsen-West in beeld komen.

Bijlagen:

1. Kaartjes gevestigde Wvg's Dalfsen-Noord en Dalfsen-West;
2. Motie Omgevingsvisie invulling uitbreiding Dalfsen-West.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 oktober 2023 nummer 1668;

overwegende dat voor uitbreiding van de kern Dalfsen gronden nodig zijn voor toekomstige woningbouw op uitbreidingslocaties;

gelet op:

- het feit dat de gevestigde Wet Voorkeursrecht Gemeente medio februari 2025 eindigt en alsdan niet verlengd kan worden door een vastgesteld Omgevingsplan;
- de gemeente uitvoering wenst te geven aan haar actieve grondpolitiek, beschreven in de Nota Grondbeleid;

gezien het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, d.d.17 oktober 2023 om in te stemmen met de krediet aanvraag ten behoeve van genoemde aankopen;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van het besluit van het college om:
 - a. Dalfsen-Noord aan te wijzen als volgende beoogde woningbouwlocatie om langjarig in de woningaantallen te kunnen blijven voorzien zoals in de woningbouwprogrammering voor de kern Dalfsen is opgenomen;
 - b. Voor Dalfsen-West geen actieve grondpolitiek te voeren en mee te bewegen met eventuele ontwikkelingen op het gebied van woningbouw uit de markt, waarbij het behouden van het landschappelijke karakter één van de toetsingscriteria is;
 - c. Deze keuzes te verwerken in de Omgevingsvisie 2.0;
 - d. De grondverwerving voor Dalfsen-Noord op te starten en zodanig te plannen dat voor de gronden uiterlijk op 1 februari 2025 (i.v.m. Wvg-termijnen) koopovereenkomsten met de gemeente Dalfsen zijn gesloten;
 - e. Op grond van artikel 87 en 88, lid 2 van de Gemeentewet en vanwege een belang genoemd in artikel 5.1 WOO lid 2 onder c geheimhouding op te leggen op:
 - i. het college- en raadsvoorstel tot het moment dat de Wvg op Dalfsen-West vervalt (1 februari 2024);
 - ii. de financiële aspecten van de voorstellen voor een periode van 10 jaar.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn besloten vergadering van 27 november 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater LLB