

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Beschikbaar stellen krediet aankoop gronden en maken bestemmingsplan (Oudleusen).
Datum:	
Portefeuillehouder:	dhr. E. Goldsteen
Decosnummer:	209
Informant:	David Roemers E.d.roemers@dalfsen.nl T. (0529) 488 240

Voorstel:

1. Krediet beschikbaar te stellen van € 140.000,- ten behoeve van de aankoop van agrarische grond voor de toekomstige uitbreiding van Oudleusen met woningbouw en het evenemententerrein.
2. Voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 125.000,- voor het opstellen van het bestemmingsplan voor de uitbreiding en het evenemententerrein van Oudleusen en dit ten laste te brengen van de toekomstige grondexploitatie Muldersweg.
3. 3. Grond met de (toekomstige) bestemming evenemententerrein direct na aankoop af te waarderen naar agrarische grondwaarde en dit verlies (ca. € 100.000,-) ten laste te brengen van de Algemene Reserve vrij besteedbaar.

Inleiding:

De gemeente onderhandelt al geruime tijd met de eigenaren van een deel van het perceel R251 (groot 1,1 ha.) in Oudleusen. De inzet was deze grond te verwerven voor de uitbreiding van de kern Oudleusen met grond voor woningbouw en grond voor een permanent evenemententerrein. Het college heeft een akkoord bereikt met de eigenaren van de grond onder voorbehoud van kredietverlening door uw raad.

Argumenten:

1.1. De gemeente verwerft de 1,1 ha. onder marktconforme voorwaarden.

In 2012 heeft de gemeente het overige gedeelte van het betreffende perceel (2 ha.) aangekocht. De bedoeling is ongeveer 1 ha van deze grond een permanente bestemming evenemententerrein te geven. Dit betekent dat 1 ha overblijft voor woningbouwmogelijkheden. Om de mogelijkheden voor toekomstige woningbouw te vergroten en om het evenemententerrein mogelijk in de lengterichting aan de Muldersweg te kunnen situeren, wordt voorgesteld het resterende gedeelte (1,1 ha.) ook te verwerven.

1.2. Aankoop is onder gunstiger voorwaarden dan de genoemde aankoop in 2012.

De voorwaarden zijn op twee punten aangepast. Punt een is dat de eigenaren een marktconforme vergoeding moeten betalen voor het gebruik van de grond nadat hun grondpositie is overgedragen aan de gemeente.

Punt twee is dat de eigenaren pas recht hebben op een nabetaling in het geval er door de gemeente bouwrijpe grond is uitgegeven.

1.3 Met eigenaren is afgesproken dat zij geen bezwaar gaan maken en beroep in gaan stellen tegen het bestemmingsplan.

Om toekomstige bezwaren en daarmee tijdsverlies te voorkomen hecht het college waarde aan deze afspraak. Deze contractuele afspraak is juridisch niet bindend. Een door de eigenaar ingebrachte zienswijze zal door de gemeente in behandeling moeten worden genomen. De gemeente kan wel een contractueel overeengekomen boete opleggen.

2.1. Voorbereidingskrediet is noodzakelijk om de kosten voor van het opstellen van een bestemmingsplan te kunnen dekken.

Voor deze locatie met deze omvang is een krediet voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij horende bijkomende kosten van € 125.000,- nodig. Deze kosten worden ten laste gebracht van de toekomstige grondexploitatie Muldersweg.

3.1 De gemeente is verplicht gronden tegen reële prijzen te waarderen.

Dit is verplicht op grond van het BBV.

Kanttekeningen

1. Het uitgiftetempo van bouwrijpe kavels ligt in Oudleusen rond de 3 a 4 kavels per jaar.

Als dit jaar de laatste beschikbare percelen worden verkocht aan Vechthorst zijn de kavels in de huidige uitbreidingslocatie Muldersveld II uitgegeven. Met de 1 ha. die we al in eigendom hebben kunnen we ca. 5 jaar nieuwe kavels uitgeven. Met deze aankoop loopt de gemeente het risico dat grond wordt gekocht waar de komende jaren nog geen vraag naar is. We hebben dit risico beperkt door bovenstaande nabetalingsregeling met eigenaren af te spreken. De nabetaling is pas verschuldigd nadat de gemeente bouwrijpe kavels verkocht heeft.

2. Grondwaarde evenemententerrein is aanzienlijk.

De grondpositie welke de bestemming evenemententerrein krijgt (1 ha.) heeft een waarde van ca. €140.000,-. Deze grondpositie moet volgens het BBV in de Algemene Dienst worden ondergebracht.

Alternatieven:

U kan er voor kiezen geen krediet beschikbaar te stellen. Het evenemententerrein zal dan op een stedenbouwkundig minder gunstige locatie gesitueerd moeten worden. Bij een aantrekkelijke woningbouwmarkt zal de gemeente op korte termijn opnieuw gronden moeten gaan verwerven tegen mogelijk ongunstiger voorwaarden.

Financiële dekking:

De grondpositie voor het evenemententerrein (1 ha.) wordt ondergebracht bij de Algemene Dienst. Deze grond zal worden afgewaardeerd naar agrarische waarde (= € 40.000,-). Deze afwaardering (een bedrag van € ca. 100.000,-) zal ten laste worden gebracht van de Algemene Reserve vrij besteedbaar. Voor de toekomstige woningbouwlocatie wordt zo spoedig mogelijk een grondexploitatie opgesteld. De kosten voor het maken van het bestemmingsplan worden ten laste gebracht van de toekomstige grondexploitatie Muldersweg.

Communicatie:

Uw besluit zal door het college ter kennis worden gebracht van de grondeigenaren.

Vervolg:

Nadat uw raad een besluit heeft genomen start de procedure om tot een nieuw bestemmingsplan te komen.

Bijlagen:

Kaart aan te kopen grondpositie.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 mei 2014, nummer 209;

overwegende dat de kern Oudleusen grond nodig heeft voor toekomstige kaveluitgifte en de realisatie van een evenemententerrein;

b e s l u i t :

1. Krediet beschikbaar te stellen van € 140.000,-- ten behoeve van de aankoop van agrarische grond voor de toekomstige uitbreiding van Oudleusen met woningbouw en het evenemententerrein.
2. Voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 125.000,-- voor het opstellen van het bestemmingsplan voor de uitbreiding en het evenemententerrein van Oudleusen en dit ten laste te brengen van de toekomstige grondexploitatie Muldersweg.
3. Grond met de (toekomstige) bestemming evenemententerrein direct na aankoop af te waarderen naar agrarische grondwaarde en dit verlies (ca. € 100.000,--) ten laste te brengen van de Algemene Reserve vrij besteedbaar.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 23 juni 2014.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater

