

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	15
Onderwerp:	Verwerving perceel Hoonhorst
Datum:	4 mei 2021
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	1290
Informant:	David Roemers d.roemers@dalfsen.nl (0529) 488 240

Voorstel:

1. Een krediet van € 1.154.000,-- beschikbaar te stellen voor de aankoop van een agrarisch perceel te Hoonhorst voor de woonuitbreiding van de kern Hoonhorst aan de westzijde.
2. De bijbehorende begrotingswijziging nummer 11 vast te stellen.
3. De door het college opgelegde geheimhouding op de bijlagen op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet te bekrachtigen voor een periode van 10 jaar.

Inleiding:

De afgelopen periode is onderhandeld met de erven van de overleden eigenaar van het perceel, groot 38.300 m², aan de Koelmansstraat. De inzet was deze grond te verwerven voor de toekomstige uitbreiding van de kern Hoonhorst (De Koele 2).

We hebben een akkoord bereikt met de eigenaren van het perceel, onder voorbehoud van krediet verstrekking door uw raad.

Met de aankoop van dit perceel kan gestart worden met de herontwikkeling van deze agrarische locatie tot woningbouwgebied.

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 overgedragen aan de eenheid Openbare Ruimte voor beheer en onderhoud.

1.2. In de Structuurvisie 2010 is dit aan te kopen perceel al opgenomen als uitbreidingsrichting

Het aan te kopen perceel valt binnen de in de structuurvisie aangegeven uitbreidingsrichting.

Zowel omwonenden als stakeholders zoals de provincie en het waterschap zijn daarmee al bekend met deze uitbreidingsrichting.

1.3. Uit het woningmarkt onderzoek 2018 -2023 blijkt dat er een vraagoverschot is naar 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. Deze percentages zijn vastgelegd in de Woonvisie. Gemiddeld worden ca. 5 kavels uitgegeven in de kern Hoonhorst. We verwachten dat door deze aankoop Hoonhorst voor een periode van 10 – 15 jaar voorzien kan worden van kavels. Hierbij houden we rekening met de huidige marktomstandigheden en de inhaalslag die gemaakt moet worden.

1.4 De laatste kavel in uitbreidingslocatie De Koele is in 2020 uitgegeven.

In 2020 is de laatste gemeentelijke kavel verkocht in De Koele. De verwachting is dat dit jaar gestart kan worden met bouwen door een projectontwikkelaar op de inbreidingslocatie Pastorietuin. Hier is ruimte voor 9 appartementen. De voorbereidingen op de ontwikkelingen op de locatie Achter de Molen worden door een projectontwikkelaar voortgezet. Het is mogelijk dat hier een plan voor ca. 15 woningen gerealiseerd wordt. De buurtbewoners hebben echter serieuze bezwaren tegen dit plan waardoor de uitvoering van dit plan pas op de langere termijn ligt. Na de verwerving van dit perceel kan gestart worden met de voorbereidingen voor de ontwikkeling van De Koele 2.

1.5 Er kan een positief financieel resultaat worden behaald in de grondexploitatie.

De huidige verwachting is dat het plangebied met een positief financieel resultaat kan worden afgerond. Op het te verwerven perceel staan geen opstallen die gesloopt moeten worden en de bestaande infrastructuur van De Koele kan worden aangesloten op de nieuwe locatie. Het is nog te vroeg om een raming te geven op het eindresultaat. Het taxatierapport en de aankooptekening zijn (vertrouwelijk) toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

1.6 De aan te kopen grond is bodemkundig onderzocht.

Een bodemonderzoeker heeft de grond en het bodemwater beoordeeld op geschiktheid voor het beoogde gebruik. De uitkomsten geven geen aanleiding af te zien van de aankoop of de voorwaarde van aankoop aan te passen. Uit deskresearch van onze archeoloog bij het Oversticht

blijkt dat er geen archeologisch booronderzoek verricht hoeft te worden. Niet voor de aankoop en ook niet voor de wijziging van het bestemmingsplan.

1.7 De inwoners van Hoonhorst lijken positief te staan tegenover deze uitbreidingsrichting.

Uit de gesprekken die zijn gevoerd in het kader van de Omgevingsvisie is gebleken dat deze uitbreidingsrichting gedeeld wordt door de inwoners van Hoonhorst. Ook PB Hoonhorst heeft recent een voorkeur uitgesproken voor deze uitbreidingsrichting.

2.1 Om het krediet te kunnen verstrekken is een begrotingswijziging noodzakelijk.

Op korte termijn wordt aan uw raad een voorbereidingskrediet gevraagd waarna gestart kan worden met de voorbereidingen voor de grondexploitatie. De grondexploitatie kan samen met het bestemmingsplan door uw raad vastgesteld worden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De aanwezigheid van twee aardgastransportleidingen ten zuiden van het plangebied is een risico.

Ten zuiden van het perceel liggen twee gasleidingen. Ze vormen een beperking die van toepassing is op het aan te kopen perceel. Uit recent onderzoek bij de Gasunie blijkt dat de beperking minder is dan eerder werd aangenomen. Bij een nadere uitwerking van het plan zal samen met de Omgevingsdienst beoordeeld moeten worden hoe we het risico zo veel mogelijk beperken. Vooralsnog gaan we uit van een gebied van maximaal 6.000 m² binnen het aangekochte perceel waar niet gebouwd kan worden. Dit gebied willen we inrichten als wadi en groenvoorziening. Om de risico's maximaal te beperken zouden de leidingen verlegd moeten worden. Dit kost echter miljoenen euro's. De Gasunie geeft aan dat met alternatieve (veel goedkopere) maatregelen voldoende bescherming geboden kan worden, waardoor het gebied van 6.000 m² verkleind wordt en er meer ruimte is voor woningbouw. Uw raad zal bij de wijziging van het bestemmingsplan in het kader van externe veiligheid wel gevraagd moeten worden om de mogelijke resterende risico's te aanvaarden.

1.2 Met verkoper is overeengekomen dat ze om niet gebruik mogen maken van het verkochte perceel.

Het gebruik kan per direct door de gemeente worden opgezegd zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld en gestart kan worden met bouwrijp maken.

Alternatieven:

Uw kunt er voor kiezen dit perceel niet te verwerven. Wij zijn echter van mening dat voor de uitbreiding van Hoonhorst dit perceel het meest voor de hand ligt. Zoals hierboven aangegeven sluit dit perceel aan bij de laatste uitbreidingswijk, is er al een planologische grondslag in de structuurvisie en is de vraag naar woningen groot in het dorp.

Duurzaamheid:

Deze uitbreidingswijk geeft ons de gelegenheid om een duurzame wijk te bouwen. De gemeente verwerft de grond en richt de openbare omgeving in. Omdat we eigenaar zijn kunnen we maximaal inzetten op eisen op het gebied van duurzaamheid.

Financiële consequenties:

Uw raad wordt gevraagd krediet (€ 1.154.000,--) beschikbaar te stellen. De dekking vindt plaats vanuit de toekomstige grondexploitatie Hoonhorst De Koele 2.

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 in juli 2021.

Vervolg:

Het aanbieden van (de uitgangspunten voor) een stedenbouwkundig plan en daaropvolgend een ontwerp bestemmingsplan zijn de volgende beoogde stappen. Door de aankoop is zowel uitbreiding als inbreiding in Hoonhorst mogelijk.

Vertrouwelijkheid:

Op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur verzoeken wij geheimhouding te bewaren op de bijlagen voor een periode van 10 jaar. Ter bescherming van persoonsgegevens (artikel 10 lid 1 onder d., economische belangen voor de gemeente (artikel 10 lid 2 onder b.) en eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van de verkoper (artikel 10 lid 2 onder e.)

Bijlagen:

Vertrouwelijke aankooptekening

Vertrouwelijk taxatierapport

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/algemeen directeur,
Ing. S.A.D.C. van Geffen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 mei 2021, nummer 1290;

overwegende dat de gemeente een actieve grondpolitiek voert;

gelet op de vraag naar woningbouwkavels in de kern Hoonhorst ;

b e s l u i t :

1. Een krediet van € 1.154.000,-- beschikbaar te stellen voor de aankoop van een agrarisch perceel te Hoonhorst voor de woonuitbreiding van de kern Hoonhorst aan de westzijde.
2. De bijbehorende begrotingswijziging nummer 11 vast te stellen.
3. De door het college opgelegde geheimhouding op de bijlagen op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet te bekrachtigen voor een periode van 10 jaar.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 21 juni 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater