

Notitie uitvoering motie Onderzoek woningverdeling Oosterdalfsen Noord

Aan: Gemeenteraad van de gemeente Dalfsen

Van: College van burgemeester en wethouders

Datum: 23 november 2023

Onderwerp: Uitvoering motie Onderzoek woningverdeling Oosterdalfsen Noord

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

De wijze waarop uitvoering gegeven kan worden aan de motie Onderzoek woningverdeling Oosterdalfsen Noord

Toelichting:

Op 26 september 2022 stelde uw raad het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord vast. Daarbij heeft de raad unaniem een motie aangenomen die ons college oproept de voorgestelde verdeling van sociale en vrije sector woningen in het woningbouwprogramma in het stedenbouwkundig plan te heroverwegen bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan.

In de commissievergadering van 20 november jl. heeft u het raadsvoorstel besproken waarin u is voorgesteld kennis te nemen van de uitvoering van de motie en het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan te handhaven. Uit de bijdragen van de verschillende fracties concluderen wij dat u niet tevreden bent met de conclusie die ons college trekt om het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan te handhaven.

Wij hebben uw opmerkingen goed verstaan en willen via deze weg uiteenzetten welke mogelijkheden we zien om aan de gewenste woningverdeling tegemoet te komen, zonder kostbare tijd te verliezen. Met als doel dat u dit kunt betrekken bij de beraadslaging van het onderwerp.

Planologische procedure

Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het de sterke voorkeur van ons college om voor 1-1-2024 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De basis daarvoor is het vastgestelde stedenbouwkundig plan, al of niet met aanpassingen als gevolg van uw besluitvorming in de raad van 27 november 2023.

Een alternatief is om dit jaar geen ontwerp bestemmingsplan meer in procedure te brengen en te werken aan een nieuw (stedenbouwkundig) plan waarin meer ruimte is om meer betaalbare woningen te realiseren. In dit stedenbouwkundig plan zouden ook nieuwe uitgangspunten kunnen worden gehanteerd zoals dynamische waterberging (in plaats van statische), andere indeling van de openbare ruimte of meer hoogbouw. Dit zou meer mogelijkheden bieden om tegemoet te komen aan de wens van uw raad zonder fors negatieve financiële effecten. Deze route kost echter veel tijd.

Bovendien zou de nieuwe planologische procedure dan onder het regime van de Omgevingswet moeten worden uitgevoerd. De planologische procedure voor Oosterdalfsen Noord zou dan in de vorm van een wijziging op het Omgevingsplan plaatsvinden. Dit brengt onzekerheden met zich mee die de doorlooptijd negatief beïnvloeden. Deze procedure levert naar verwachting een vertraging op van zeker 1 a 2 jaar, waarmee de gehele planontwikkeling voor Oosterdalfsen Noord wordt vertraagd.

Ons college ziet dit niet als een reële optie en streeft er daarom naar het ontwerp bestemmingsplan in ieder geval voor 1 januari 2024 ter inzage te leggen.

Oplossingsrichting; wat kan wél?

College ontwikkelt varianten voor meer betaalbare woningen binnen de kaders van het ontwerp bestemmingsplan

Binnen de kaders van het ontwerp bestemmingsplan zien we mogelijkheden om meer betaalbare woningen (lees sociale huur en koop) te ontwikkelen dan opgenomen in het door u vastgestelde stedenbouwkundig plan. Concrete knoppen waar we aan kunnen draaien zijn bijvoorbeeld binnen bestaande bouwvlakken meer woningen te realiseren dan tot nu toe voorzien. Op andere plekken kunnen we verkleuren; daar waar nu vrije sector woningen zijn gesitueerd kan eventueel sociale huur of koop worden gerealiseerd.

Deze ingrepen hebben een negatief financieel effect op de grondexploitatie. In het raadsvoorstel over de uitvoering van uw motie is aangegeven dat de verschuiving in woningtypen van 10% meer sociale (betaalbare) woningbouw en 10% minder vrije sector woningbouw als effect heeft dat het resultaat van de grondexploitatie circa € 1,0 miljoen lager wordt. Daarmee wordt de grondexploitatie verliesgevend. Het college stelt zich op het standpunt dit onverantwoord te vinden. In de nota Grondbeleid is vastgelegd dat positieve resultaten van locaties worden ingezet om tekorten op andere locaties te dekken en maatschappelijk gewenste doelen te realiseren. Om deze reden streeft het college naar in ieder geval een sluitende exploitatie.

Naast het hierboven beschreven scenario zijn meerdere tussenvarianten denkbaar waarbij het percentage sociale (betaalbare) woningen iets lager wordt, maar de opbrengst hoger. Ons college kan een aantal scenario's uitwerken en deze aan uw raad voorleggen. De basisvariant zou dan bestaan uit het bestaande, vastgestelde, stedenbouwkundig plan gevolgd door een of meerdere tussenvarianten, oplopend tot de uiterste variant waarbij 10% minder vrije sector en 10% meer sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

Het door uw raad gewenste scenario wordt vertaald in een nieuw stedenbouwkundig plan dat door uw raad wordt vastgesteld voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan Oosterdalfsen Noord.

Als u deze oplossingsrichting wenselijk vindt, kunt u via een amendement op het raadsvoorstel van 27 november a.s. besluiten ons college hiertoe opdracht te geven.

Het is ook mogelijk een motie aan te nemen waarin u ons college hiertoe oproept.

Op deze manier heeft u invloed op de woningtypeverdeling van Oosterdalfsen Noord én de financiële consequenties en gaat er geen onnodige tijd verloren.

Afhankelijk van de gekozen variant heeft dit logischerwijs een negatief financieel effect op de grondexploitatie voor Oosterdalfsen Noord. Dit zal verwerkt worden in het eerstvolgende MPG, de financiële consequenties worden meegenomen in de P&C cyclus.

Locatie Koekoekssteeg 6a

Onderdeel van het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord is de locatie Koekoekssteeg 6a. Deze locatie is nog niet opgenomen in het vastgestelde stedenbouwkundig plan omdat dit destijds nog niet in het bezit was van de gemeente. In het vastgestelde stedenbouwkundige plan is dit een witte vlek. Zie illustratie. Deze locatie is inmiddels aangekocht. Dit deel van het totale plangebied moet nog nader stedenbouwkundig worden uitgewerkt en biedt daarmee veel speelruimte om aan bovengenoemde varianten invulling te geven.



Toekomstige uitbreidingsplannen gemeente Dalfsen

Zoals aangegeven zijn we voor de ontwikkeling van Oosterdalfsen Noord gehouden aan de kaders van ontwerp bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling van toekomstige uitbreidingsplannen (bijv. Oosterbouwlanden) is het raadzaam om in een vroegtijdig stadium (voorafgaand aan vaststelling van het stedenbouwkundig plan) met uw raad de kaders en uitgangspunten te bepalen. Hierbij kan gedacht worden aan: andere inrichting van de openbare ruimte, dynamische waterberging, alternatieve parkeeroplossingen etc. Hiermee ontstaat ruimte om binnen financieel acceptabele kaders toch meer betaalbare woningbouw te kunnen realiseren.

U kunt ons college via een amendement of motie hiertoe opdracht geven of oproepen.
