

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Aankoop woningbouwlocatie Bettinkdijk Loo

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 7-11-2023
Notanummer	: 2023-1009
Datum	: 7-11-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Bijlage 1 Situatietekening.pdf,Koopovereenkomst aankoop grond Loo met bijlagen.door verkoper ondertekend-VERTROUWELIJK.pdf,Toelichting planeconomische verkenning Loo (vertrouwelijk).docx

Parafering

31-10-2023: Wethouder31-10-2023: Senior projectmanager

Agendering

* 02-11-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 01-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

8-11-2023

B & W d.d.: 7-11-2023

Besluit

1. Aan te kopen een perceel agrarisch grond gelegen aan Bettinkdijk (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie F, nummer 344 (ged.) met een oppervlakte van circa 3.580 m2
2. De bijgevoegde koopovereenkomst aan te gaan
3. Het verkoopbesluit vast te stellen en te ondertekenen
4. De gemeenteraad kennis te laten nemen van de bijlage planeconomische verkenning
5. Geheimhouding op te leggen op de bijlagen "Toelichting planeconomische verkenning" en "Koopovereenkomst aankoop perceel Loo" op basis van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid
6. De gemeenteraad voor te stellen een bedrag van € 175.000,-- (afgerond) beschikbaar te stellen voor de aankoop van het perceel agrarische grond
7. De gemeenteraad voor te stellen een aanvullend voorbereidingskrediet van € 50.000,-- beschikbaar te stellen
8. Het raadsvoorstel en ontwerpraadsbesluit vast te stellen.
9. De stukken aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlagen "toelichting planeconomische verkenning" en de "koopovereenkomst aankoop perceel Loo" op basis van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid.

Inleiding

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de Routekaart Wonen & Voorzieningen Loo vastgesteld. In de Routekaart is een perceel aan de Bettinkdijk aangewezen

voor woningbouw. Ter plaatse is door de gemeenteraad in september 2021, voorafgaand aan vaststelling van de Routekaart, een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. In vervolg op de vaststelling routekaart zijn de aankooponderhandelingen met de grondeigenaar gevoerd.

Afgelopen voorjaar hebben de gemeente en de grondeigenaar een akkoord bereikt over de aankoop. Vervolgens is overeenstemming bereikt over de koopovereenkomst. In de bijlage treft u de door de verkoper ondertekende overeenkomst aan. De gemeenteraad dient voor deze aankoop het benodigde krediet beschikbaar te stellen. De overeengekomen overeenkomst zal mede door de gemeente worden ondertekend nadat uw college het aankoopbesluit heeft genomen en vervolgens de gemeenteraad het benodigde krediet voor deze aankoop beschikbaar heeft gesteld. Deze zijn als ontbindende voorwaarden opgenomen in de koopovereenkomst.

Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd om aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de vervolgstappen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door de bouw van nieuwe woningen aan de Bettinkdijk in Loo wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte. De ontwikkeling van dit plan draagt bij aan de leefbaarheid en behoud van voorzieningen.

Kader

- * Voorkeursrecht ontwikkelingsgebied Loo Wet voorkeursrecht gemeenten, raadsbesluit 29 september 2021
- * Routekaart Loo Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021
- * Wet ruimtelijke ordening
- * Wet voorkeursrecht gemeenten

Betrokken partijen en participatie

De Routekaart en locatiekeuze is met de betrokkenen in Loo tot stand gekomen. Vervolgens is ingezet op het bereiken van overeenstemming met de grondeigenaar. In die fase heeft geen actieve communicatie/participatie met Loo plaatsgevonden. Overeenstemming over de aankoop was/is immers een belangrijke voorwaarde om te kunnen starten met de planvorming en bijbehorende participatie.

Wel heeft de gemeente dit jaar actief gesprekken gevoerd met de VDH Kring Groep Salland. Deze vereniging richt zich op het trainen van honden en is gevestigd op het perceel naast de woningbouwlocatie.

Argumenten voor en tegen

Voor:

1. Er zijn nadere haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd Na afronding van het onderhandelingstraject zijn op locatie een aantal onderzoeken uitgevoerd op gebied van bodem, ecologie en geluid. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat geen vervolgonderzoek nodig is. Op gebied van ecologie zijn geen grote belemmeringen gebleken, echter is wel vervolgonderzoek nodig. Tot slot is ten aanzien van geluid gebleken dat maatregelen nodig zijn vanwege de naastgelegen vereniging. Indien de uitkomsten van het geluidonderzoek op correcte wijze worden meegenomen in de planuitwerking kan het aspect geluid worden ondervangen.

2. De omvang van de voorkeurslocatie is gebaseerd op lokale behoefte. De vraag naar nieuwe woningen in Loo is evenals in veel andere plaatsen groot. De voorkeurslocatie uit de Routekaart biedt ruimte voor ongeveer 10 tot 12 woningen en zijn onder andere bedoeld voor jongeren en gezinnen. Het exacte woningbouwprogramma is echter nog niet vastgesteld en zal in het vervolgproces worden uitgewerkt. Verwacht wordt dat de locatie-omvang voldoende is om de komende jaren te kunnen voorzien in de lokale behoefte. Mocht gaandeweg en zodra het project in uitvoering is blijken dat de lokale vraag substantieel groter is dan het aanbod, dan kan Loo-breed onderzoek worden gedaan naar een mogelijk volgende geschikte locatie.

3. Actief grondbeleid is gewenst om vraaggestuurd te kunnen bouwen. Eerder heeft de gemeenteraad besloten om in Loo de Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen. Dit betekent dat de gemeente vanaf dat moment gedurende 3 jaar het recht van eerste koop heeft. Hiermee wordt voorkomen dat marktpartijen of speculanten de gronden in eigendom verwerven, met als gevolg prijsopdrijvende- en vertragende effecten. De wens vanuit Loo is om voornamelijk te bouwen voor lokale woningzoekenden en te komen tot een stapsgewijze ontwikkeling. Op basis van een gemeentelijke grondpositie is het mogelijk om aan deze wens tegemoet te komen. Hierdoor kan de gemeente namelijk meerjarig en afhankelijk van de lokale behoefte gefaseerd/stapsgewijs gronden uitgeven. Hierbij kan bijvoorbeeld ook Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden ingezet. Wanneer het eigendom in handen is van een ontwikkelaar is het aanzienlijk lastiger om op lokaal niveau vraaggestuurd (stapsgewijze uitgifte gedurende meerdere jaren) te ontwikkelen én te bouwen voor de lokale doelgroepen. Na vaststelling van de Routekaart is de gemeente de gesprekken met de grondeigenaar gestart. Deze gesprekken hebben meer tijd gekost dan eerder beoogd. In het voorjaar van 2023 is overeenstemming bereikt over de aankoopprijs. Vervolgens zijn een aantal haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd (zie punt 1.) en is een koopovereenkomst opgesteld, onder voorbehoud van beschikbaarstelling van het aankoopkrediet door de gemeenteraad.

4. Het opleggen van geheimhouding is noodzakelijk. In de bijlagen staan financiële gegevens. Het is niet wenselijk dat deze gegevens openbaar worden gemaakt in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente. Daarom is opleggen van geheimhouding op deze bijlage noodzakelijk. De grondslag hiervoor is artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van Wet open overheid. Per 1 april 2023 is de Gemeentewet gewijzigd, waarbij de noodzakelijke bekrachtiging door de raad van geheimhouding, die door B&W is opgelegd, is komen te vervallen.

Tegen

1. De aankoop betreft een gedeelte van het perceel waar de WVG is gevestigd. Vóór vaststelling van de routekaart heeft de gemeenteraad besloten om ter plaatse in Loo de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) te vestigen. Het aan te kopen perceel (voorkeurslocatie routekaart) betreft slechts een gedeelte van deze WVG-locatie. Vóór 1 oktober 2024 zal een besluit moeten worden genomen over het al dan niet bestendigen van de WVG ten aanzien van het overige deel dat geen onderdeel uitmaakt van onderhavige aankoop.

2. Er is sprake van een negatief grondexploitatieresultaat. Om inzicht te krijgen in de financiële consequenties van de aankoop is een planeconomische verkenning uitgevoerd. Een toelichting hierop is als vertrouwelijke bijlage bijgevoegd.

3. Het aspect geluid is gedeeltelijk maatgevend voor de stedenbouwkundige mogelijkheden.

Zoals beschreven is in het kader van de haalbaarheid nader onderzoek uitgevoerd op gebied van geluid. Uit het onderzoek is gebleken dat maatregelen nodig zijn om een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners te kunnen garanderen én de naastgelegen vereniging haar activiteiten kan blijven uitoefenen. Dit betekent dat een bepaalde positionering van de woningen ten opzichte van de vereniging noodzakelijk is en daarmee bepalend voor de stedenbouwkundige opzet van het plan.

Financiële consequenties en dekking

Grondaankoop en planeconomische verkenning

Om uitvoering te kunnen geven aan de ontwikkeling wordt aan de gemeenteraad gevraagd om krediet voor de aankoop van het perceel en de bijkomende kosten beschikbaar te stellen, zijnde een bedrag van circa € 175.000,--. Om inzicht te geven in de financiële consequenties van de grondaankoop is een planeconomische verkenning uitgevoerd. Een toelichting hierop is als (vertrouwelijke) bijlage bijgevoegd. In de volgende fase (ontwerpfase) wordt een ruimtelijk kader en een grondexploitatie opgesteld en aan de gemeenteraad voorgelegd. Met de grondexploitatie wordt het financieel kader vastgesteld en de benodigde budgetten vrijgegeven.

Vorbereidingskrediet

Het in 2022 door de gemeenteraad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet bedroeg € 60.586. Hiervan is € 50.897 gerealiseerd. Het voorbereidingskrediet is gebruikt voor het uitvoeren van nadere haalbaarheidsonderzoeken, de aankooponderhandelingen en het opstellen van de koopovereenkomst. Het restant voorbereidingskrediet (afgerond €10.000) is ontoereikend om de vervolgwerkzaamheden te kunnen uitvoeren. De raad wordt gevraagd om een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €50.000. Hiermee kunnen de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- * Bewonersparticipatie;
- * Opstellen ruimtelijk kader;
- * Opstellen grondexploitatie (definitief financieel kader);
- * Project- en procesbegeleiding;

Zowel het aanvullende voorbereidingskrediet als het eerdere voorbereidingskrediet zal te zijner tijd worden geactiveerd en ten laste worden gebracht van de vast te stellen grondexploitatie.

Openbaarmaking en communicatie

Afgelopen zomer heeft de Werkgroep Bouwen aan Loo in samenspraak met de gemeente een berichtgeving geplaatst over de voortgang in de nieuwsbrief Voor en Door Loo. Zodra het college het aankoopbesluit heeft genomen, zal een bijeenkomst worden georganiseerd in Loo. De gemeenschap zal tijdens die bijeenkomst worden geïnformeerd over het vervolgproces.

Aanpak en uitvoering

Op basis van de grondaankoop kan worden gestart met de ontwerpfase. Tijdens deze fase worden de volgende producten uitgewerkt.

- * Ruimtelijk kader/ stedenbouwkundig VO (collegebesluit)
- * Grondexploitatie (raadsbesluit)
- * Omgevingsplan + beeldkwaliteitsplan (collegebesluit)

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Aankoop woningbouwlocatie Bettinkdijk Loo
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2023-1009
Datum B en W besluit : 7-11-2023
Team : DEV-PRO

Inleiding

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de Routekaart Wonen & Voorzieningen Loo vastgesteld. In de Routekaart is een perceel aan de Bettinkdijk aangewezen voor woningbouw. Ter plaatse is door de gemeenteraad in september 2021, voorafgaand aan vaststelling van de Routekaart, een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. In vervolg op de vaststelling routekaart zijn de aankooponderhandelingen met de grondeigenaar gevoerd.

Afgelopen voorjaar hebben de gemeente en de grondeigenaar een akkoord bereikt over de aankoop. Vervolgens is overeenstemming bereikt over de koopovereenkomst. Het college heeft besloten om tot aankoop over te gaan en hiertoe de overeengekomen koopovereenkomst vastgesteld. De gemeenteraad dient nu voor deze aankoop het benodigde krediet beschikbaar te stellen. Dit geldt als een ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd om aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de vervolgstappen.

Raadsvoorstel

1. Een budget van € 175.000,-- beschikbaar stellen voor de grondaankoop van een perceel agrarische grond gelegen aan de Bettinkdijk (ongenummerd) in Loo voor de ontwikkeling van woningbouw
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar stellen van € 50.000,--

Kern raadsvoorstel

Instemmen met het aankoopkrediet en aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar stellen.

Beoogd resultaat

Door de bouw van nieuwe woningen aan de Bettinkdijk in Loo wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte. De ontwikkeling van dit plan draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp en behoud van voorzieningen.

Kader

- * Voorkeursrecht ontwikkelingsgebied Loo Wet voorkeursrecht gemeenten, raadsbesluit 29 september 2021
- * Routekaart Loo Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021
- * Wet ruimtelijke ordening
- * Wet voorkeursrecht gemeenten

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

1. Er zijn nadere haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd
Na afronding van het onderhandelingstraject zijn op locatie een aantal

onderzoeken uitgevoerd op gebied van bodem, ecologie en geluid. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat geen vervolgonderzoek nodig is. Op gebied van ecologie zijn geen grote belemmeringen gebleken, echter is wel vervolgonderzoek nodig. Tot slot is ten aanzien van geluid gebleken dat maatregelen nodig zijn vanwege de naastgelegen vereniging. Indien de uitkomsten van het geluidonderzoek op correcte wijze worden meegenomen in de planuitwerking kan het aspect geluid worden ondervangen.

2. De omvang van de voorkeurslocatie is gebaseerd op lokale behoefte. De vraag naar nieuwe woningen in Loo is evenals in veel andere plaatsen groot. De voorkeurslocatie uit de Routekaart biedt ruimte voor ongeveer 10 tot 12 woningen en zijn onder andere bedoeld voor jongeren en gezinnen. Het exacte woningbouwprogramma is echter nog niet vastgesteld en zal in het vervolgproces worden uitgewerkt. Verwacht wordt dat de locatieomvang voldoende is om de komende jaren te kunnen voorzien in de lokale behoefte. Mocht gaandeweg en zodra het project in uitvoering is blijken dat de lokale vraag substantieel groter is dan het aanbod, dan kan Loo-breed onderzoek worden gedaan naar een mogelijk volgende geschikte locatie.

3. Actief grondbeleid is gewenst om vraaggestuurd te kunnen bouwen. Eerder heeft de gemeenteraad besloten om in Loo de Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen. Dit betekent dat de gemeente vanaf dat moment gedurende 3 jaar het recht van eerste koop heeft. Hiermee wordt voorkomen dat marktpartijen of speculanten de gronden in eigendom verwerven, met als gevolg prijsopdrijvende- en vertragende effecten. De wens vanuit Loo is om voornamelijk te bouwen voor lokale woningzoekenden en te komen tot een stapsgewijze ontwikkeling. Op basis van een gemeentelijke grondpositie is het mogelijk om aan deze wens tegemoet te komen. Hierdoor kan de gemeente namelijk meerjarig en afhankelijke van de lokale behoefte gefaseerd/stapsgewijs gronden uitgeven. Hierbij kan bijvoorbeeld ook Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden ingezet. Wanneer het eigendom in handen is van een ontwikkelaar is het aanzienlijk lastiger om op lokaal niveau vraaggestuurd (stapsgewijze uitgifte gedurende meerdere jaren) te ontwikkelen én te bouwen voor de lokale doelgroepen. Na vaststelling van de Routekaart is de gemeente de gesprekken met de grondeigenaar gestart. Deze gesprekken hebben meer tijd gekost dan eerder beoogd. In het voorjaar van 2023 is overeenstemming bereikt over de aankoopprijs. Vervolgens zijn een aantal haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd (zie punt 1.) en is een koopovereenkomst opgesteld, onder voorbehoud van beschikbaarstelling van het aankoopkrediet door de gemeenteraad.

4. Het opleggen van geheimhouding is noodzakelijk. In de bijlagen staan financiële gegevens. Het is niet wenselijk dat deze gegevens openbaar worden gemaakt in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente. Daarom is opleggen van geheimhouding op deze bijlage noodzakelijk. De grondslag hiervoor is artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van Wet open overheid. Per 1 april 2023 is de Gemeentewet gewijzigd, waarbij de noodzakelijke bekrachtiging door de raad van geheimhouding, die door B&W is opgelegd, is komen te vervallen.

Tegen

1. De aankoop betreft een gedeelte van het perceel waar de WVG is gevestigd. Vóór vaststelling van de routekaart heeft de gemeenteraad besloten om ter plaatse in Loo de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) te vestigen. De aan te kopen locatie (voorkeurslocatie routekaart) betreft slechts een gedeelte van deze WVG-locatie. Vóór 1 oktober 2024 zal een besluit moeten worden genomen over het al dan niet bestendigen van de WVG ten aanzien van het overige deel dat geen onderdeel uitmaakt van de onderhavige aankoop.

2. Er is sprake van een negatief grondexploitatie resultaat
Om inzicht te krijgen in de financiële consequenties van de aankoop is een planeconomische verkenning uitgevoerd. Een toelichting hierop is als vertrouwelijke bijlage bijgevoegd.

3. Het aspect geluid is gedeeltelijk maatgevend voor de stedenbouwkundige mogelijkheden
Zoals beschreven is in het kader van de haalbaarheid nader onderzoek uitgevoerd op gebied van geluid. Uit het onderzoek is gebleken dat maatregelen nodig zijn om een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners te kunnen garanderen én de naastgelegen vereniging haar activiteiten kan blijven uitoefenen. Dit betekent dat een bepaalde positionering van de woningen ten opzichte van de vereniging noodzakelijk is en daarmee bepalend voor de stedenbouwkundige opzet van het plan.

Betrokken partijen en participatie

De Routekaart en locatiekeuze is met de betrokkenen in Loo tot stand gekomen. Vervolgens is ingezet op het bereiken van overeenstemming met de grondeigenaar. In die fase heeft geen actieve communicatie/participatie met Loo plaatsgevonden. Overeenstemming over de aankoop was/is immers een belangrijke voorwaarde om te kunnen starten met de planvorming en bijbehorende participatie.

Wel heeft de gemeente dit jaar actief gesprekken gevoerd met de VDH Kring Groep Salland. Deze vereniging richt zich op het trainen van honden en is gevestigd op het perceel naast de woningbouwlocatie.

Financiële consequenties

Grondaankoop en planeconomische verkenning
Om uitvoering te kunnen geven aan de ontwikkeling wordt aan de gemeenteraad gevraagd om krediet voor aankoop van het perceel agrarisch grond beschikbaar te stellen, ten bedrage van € 175.000,--. Om inzicht te geven in de financiële consequenties van de grondaankoop is een planeconomische verkenning uitgevoerd. Een toelichting hierop is als (vertrouwelijke) bijlage bijgevoegd. In de volgende fase (ontwerpfase) wordt een ruimtelijk kader en een grondexploitatie opgesteld en aan de gemeenteraad voorgelegd. Met de grondexploitatie wordt het financieel kader vastgesteld en de benodigde budgetten vrijgegeven.

Vorbereidingskrediet

Het in 2022 door de gemeenteraad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet bedroeg € 60.586. Hiervan is € 50.897 gerealiseerd. Het voorbereidingskrediet is gebruikt voor het uitvoeren van nadere haalbaarheidsonderzoeken, de aankooponderhandelingen en het opstellen van de koopovereenkomst. Het restant voorbereidingskrediet (afgerond €10.000) is ontoereikend om de vervolgwerkzaamheden te kunnen uitvoeren. De raad wordt gevraagd om een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €50.000. Hiermee kunnen de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- * Bewonersparticipatie;
- * Opstellen ruimtelijk kader;
- * Opstellen grondexploitatie (definitief financieel kader);
- * Project- en procesbegeleiding;

Zowel het aanvullende voorbereidingskrediet als het eerdere voorbereidingskrediet zal te zijner tijd worden geactiveerd en ten laste worden gebracht van de vast te stellen grondexploitatie.

Betrokkenheid raad

* De raad heeft op 29 september 2021 de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) gevestigd.

* De raad heeft de 'Routekaart Loo Wonen en Voorzieningen op 22 dec 2021 in aanvulling op de Woonvisie "meer dan geWOON" d.d. 7 februari 2018 vastgesteld en heeft verzocht om uitvoering te geven aan de verdere ontwikkeling van de locatie Bettinkdijk Loo.

* Aan de raad zal te zijner tijd gevraagd worden een grondexploitatie vast te stellen.

* Aan de raad zullen te zijner tijd de benodigde wijzigingen van het Omgevingsplan (planologisch kader onder de Omgevingswet) ter vaststelling worden aangeboden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

J.P. Wassens

R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Aankoop woningbouwlocatie Bettinkdijk Loo
Voorstelnummer : 2023-1009
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7-11-2023, nummer 2023-1009

BESLUIT

1. Een budget van € 175.000,-- beschikbaar stellen voor de grondaankoop van een perceel agrarische grond gelegen aan de Bettinkdijk (ongenummerd) in Loo voor de ontwikkeling van woningbouw
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar stellen van € 50.000,--

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

