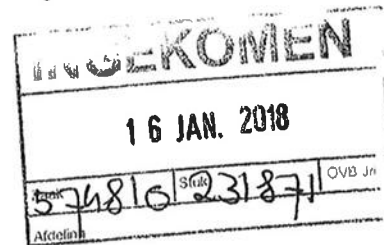


Afr. 1

Aan:
Gemeenteraad gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen



Van:

Dalfsen

Dalfsen, 31-12-2017

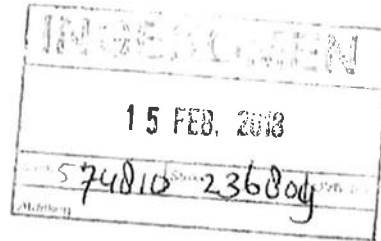
Geachte gemeenteraad,

hierbij maak ik bezwaar tegen de aanwijzing op basis van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van perceel

De grond van dit bezwaarschrift is dat het veranderen van de agrarische bestemming van perceel en/of bebouwing hierop het karakter van de lintbebouwing van de kern Ankum zal aantasten.

Met vriendelijke groet,

Aan:
Gemeenteraad gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen



Van:

Dalfsen

Aanvulling afz. 1 op bezwaarschrift
tegen voorkeursrecht perceel

Dalfsen, 11-02-2018

Geachte gemeenteraad, *Brief van de commissie voor de bezwaarschriften*
in reactie op uw brief van 5-2-2018, stuur ik u hierbij een aanvulling op mijn bezwaarschrift tegen
voorkeursrecht perceel (uw kenmerk Z/18/574810). Hoewel dit perceel niet in mijn bezit is, heeft
wijziging van de bestemming hiervan rechtstreeks betrekking op mijn belang.

Vanwege de indeling van de lintbebouwing van de kern Ankum, heb ik namelijk vanuit de woonkamer
en keuken, alsmede in de achtertuin (door afwezigheid van heg of schutting), vrij uitzicht op het zuiden
over de weilanden en op de bosrand. Deze natuurbeleving, waarbij jaarlijks reeën en hazen te zien zijn,
zal voor mij verloren gaan bij bebouwing van bovengenoemd perceel.

Dit zal ook een negatieve invloed hebben op de waardeontwikkeling van mijn woonhuis.

Met vriendelijke groet,

De Raad van de Gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Afr. 2

INGEKOMEN		
11 JAN. 2018		
Stuk 574696	Stuk 231430	OVG JIN
Afdeling		

Dalfsen, 3 januari 2018

Betreft: bezwaar Wet voorkeursrecht gemeenten sectie nummer , sectie nummer
en sectie ..

Geachte Raad van de Gemeente Dalfsen,

Op 15 december 2017 hebben wij van de Gemeente Dalfsen bericht ontvangen, dat u onze grond en woning onder de Wet voorkeursrecht gemeenten wilt laten vallen. Wij zijn het hier niet mee eens en dienen dan ook met deze brief bezwaar in.

De locatie waar ons eigendom is gelegen is gewoon uniek. Het is een mooi glooiend landschap met singels en is zeer hoog gelegen. Of zoals de historische kring het zou benoemen oude gronden. Het is gewoon dood zonde om z'n stukje mooi en oud Dalfsen te bebouwen.

Tevens hebben wij de grond nodig voor ons agrarisch bedrijf om de mest op uit te rijden. Door dat dit hoog gelegen is kunnen wij hier altijd terecht. En in de zomer kun je op dit hoge stuk altijd hooien. Een vervangend hoog stuk grond is er rond het dorp niet te verkrijgen en helemaal niet bijna 12 ha aan één stuk.

Er genieten zoveel mensen van de schaapjes van Dalfsen, laat dit stukje natuur toch mooi ongerept.

Wij hopen dat u het met ons eens bent en Welsum met rust laat.

Met vriendelijke groet

Dalfsen

Afs. 3

Aan het college van Burgemeester en Wethouders v/d gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

INGEKOMMEN	
17 JAN 2016	
Dalfsen, 16 januari 2016	
zaak 574915	
doc.nr. 232374	

Onderwerp: bezwaar voorkeursrecht

Geacht college,

Wij hebben een brief van u ontvangen met daarin het bericht over de (voorlopige) aanwijzing van het voorkeursrecht op onze woning. **Wij maken bezwaar tegen het (voorlopige) besluit dat is genomen van het voorkeursrecht op onze woning. Hieronder leest u onze motivatie van het bezwaar.**

- Mocht dit aan de orde komen dan zijn wij onze vrijheid van verkoop kwijt. Als eigenaren en verkopers van de woning willen wij zelf besluiten aan wie wij de woning verkopen!
- Op dit moment kunnen wij zelf afspraken maken met onze huidige burens, bijv. over een stuk grond. Deze vrijheid zijn wij met het voorkeursrecht kwijt. Wij willen deze vrijheid behouden!
- Indien er voorkeursrecht op de woning zit en wij willen de woning verkopen, zullen wij de woning moeten aanbieden aan de gemeente Dalfsen. Wanneer u besluit om de woning niet te kopen, zullen wij de woning zelf moeten gaan verkopen. Wij willen de woning niet verkopen met voorkeursrecht. Wij willen niet het risico lopen dat wij de woning niet verkopen omdat er voorkeursrecht op zit!
- Verder vernemen wij graag van u wat de plannen zijn. Gaat u hier in deze buurt bouwen en zo ja, wat gaat er precies gebouwd worden en waar gaat u bouwen? Verder willen wij zonder beding bij de bouwplannen betrokken worden want wij denken verder.... hoe zit het dan met ons woongenot, ons uitzicht, de overlast etc. wanneer er (tegenover ons) gebouwd gaat worden. De mogelijkheid bestaat ook dat onze woning minder waard wordt.
- Gaat u mensen wellicht in de toekomst onteigenen van de woning?
- Ca. 1,5 jaar geleden hebben wij samen deze mooie, ruime woning weten te bemachtigen met een prachtig vrij uitzicht en dan kom je in deze situatie terecht. Voor ons geeft dit een hoop stres en ergernis. Is al het werk, tijd, energie en geld nu voor niets geweest? Gaan wij nog verder investeren in de woning omdat er nog zoveel onduidelijk is?

Mocht u voornemens zijn om ons bezwaar af te wijzen, dan willen wij ons bezwaar mondeling komen toelichten (hoorrecht). Echter vertrouwen wij erop dat u afziet van het voorkeursrecht.

Hoogachtend,

DALFSEN

Afr. 4

Bezwaarschrift Dalfsen, 21 januari 2018
voorkeursrecht

INGEKOMEN		
22 JAN. 2018		
545005	232692	OVBOON
Afdeling		

Geachte college van burgemeester en wethouders,

Hierbij dienen wij bezwaar in tegen de voorlopige aanwijzing voorkeursrecht op de percelen, kadastraal bekend als de gemeente Dalfsen, sectie .., nummer .. en sectie .., nummer ..

Wij zijn de eigenaren van deze beide percelen en hier 2 jaar geleden komen wonen voor onze rust en het weidse uitzicht.

Voorheen woonden we in de nieuwbouwwijk Gernermarke en wij willen absoluut niet weer midden in de nieuwbouw wonen.

Wij zijn geboren en getogen op het platteland en nu weer terug op het platteland, op het mooiste plekje van Dalfsen.

Bovendien hebben wij nu vrij zicht op ons eigen bedrijf, .., waarvan ik, .., mede-eigenaar van ben. Dit gaat dan ook verloren.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend

Dalfsen

INGEKOMEN	
22 JAN. 2018	
575073	232964 OVB J/N
Afdeling	

INGEKOMEN 22 JAN 2018

Af. 5

Dalfsen, 23 januari 2018

Geachte burgemeester en wethouders.

Op 12 december heeft u een besluit genomen waarmee de voorkeursrechten zijn gelegd op een aantal percelen in het gebied tussen de
Maar aanleiding hiervan is er overleg geweest tussen de besturen van de Verenigingen van eigenaren van

Wij zijn tot de conclusie gekomen dat we bezwaar maken tegen uw besluit omdat dit een eerste stap is waarmee U de mogelijkheid tot bebouwing opent.

De Buitenplaats Gerner is een vakantiepark waar zowel verhurende als niet-verhurende eigenaren een vakantiewoning hebben. Met bestuur van de VvE heeft volgens artikel 2 art. 4 van het Huishoudelijk reglement het doel "om de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren te behartigen en zorg te dragen voor onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen en zaken."

Een belangrijk gemeenschappelijk belang is de waarde van de vakantiewoning, zowel voor verhuur als voor verkoop. De verhuur- en verkoopwaarde van een recreatiewoning wordt in hoge mate bepaald door de Locatie van het park in een toeristische en landelijke omgeving.

Uw besluit gaat in tegen het belang van de eigenaren van ons park, waardoor wij besloten hebben bezwaar aan te tekenen.

Hoogachtend,

Buitenplaats Gerner

AANTEKENEN

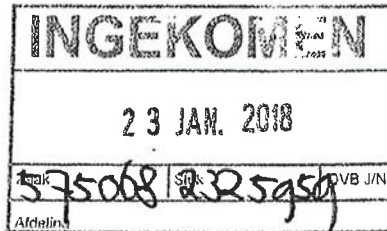
B. en W. van Dalfsen

Postbus 35

7720 AA Dalfsen

AB.6

Telefaxno.: 0529488222
Haaksbergen, 22 januari 2018



BEZWAARSCHRIFT

Geacht College,

De heer _____, wonende aan de _____ te _____ Dalfsen, ten deze reclamant, ter dezer zake domicilie kiezende te 7481 BX Haaksbergen aan de Geukerdijk no. 33 ten kantore van Rechtspraktijk BAWA van wie de aldaar gevestigde jur. adv. dhr. J.P.E. Baakman tot gemachtigde is gesteld met recht van substitutie, tekent hierbij bezwaar op nader aan te voeren gronden aan tegen uw bij aangetekend verzonden schriftuur kenmerk DOC/17 de dato 13 december 2017 waarbij u bij voorlopige Wvg- aanwijzing d.d. 12 december 2017 van het perceel, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie _____, no. _____ (1 ha 38 a 50 ca) het recht van eerste koop voor uw gemeente oplegt op voornoemd perceel.

Rondom voornoemd perceel spelen o.a. (nog) juridische procedures en cliënt doet thans in dit stadium een beroep op o.a. de eerbiedigende werking van zijn eigendomsrecht zoals o.a. bedoeld bij art. 1 Protocol 1 EVRM en op andere rechten.

U gelieve dit bezwaarschrift aan te merken als een pro-forma bezwaarschrift. De nadere motivering zal geschieden middels indiening van een aanvullend bezwaarschrift. U gelieve daarvoor een termijn te stellen.

Hoogachtend,
J.P.E. Baakman
Gemachtigde



Bijl.: machtiging voornoemd. (1)

AANTEKENEN
Gemeenteraad. van Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Telefaxno.: 0529488222
Haaksbergen, 22 januari 2018

ZIENSWIJZEN ZAAKNO.: Z / 17

Geachte Gemeenteraad,

De heer _____ wonende aan de _____ te _____ Dalfsen, ten deze reclamant, ter dezer zake domicilie kiezende te 7481 BX Haaksbergen aan de Geukerdijk no. 33 ten kantore van Rechtspraak BAWA van wie de aldaar gevestigde jur. adv. dhr. J.P.E. Baakman tot gemachtigde is gesteld met recht van substitutie, tekent hierbij bezwaar op nader aan te voeren gronden aan tegen uw bij aangetekend verzonden schriftuur kenmerk DOC/17 de dato 13 december 2017 waarbij u bij voorlopige Wvg- aanwijzing d.d. 12 december 2017 van het perceel, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie _____, no. _____ (1 ha 38 a 50 ca) het recht van eerste koop voor uw gemeente oplegt op voornoemd perceel.

Rondom voornoemd perceel spelen o.a. (nog) juridische procedures en cliënt doet thans in dit stadium een beroep op o.a. de eerbiedigende werking van zijn eigendomsrecht zoals o.a. bedoeld bij art. 1 Protocol 1 EVRM en op andere rechten.

U gelieve dit bezwaarschrift aan te merken als een pro-forma bezwaarschrift. De nadere motivering zal geschieden middels indiening van een aanvullend bezwaarschrift. U gelieve daarvoor een termijn te stellen.

Hoogachtend,
J.P.E. Baakman
Gemachtigde
www.bawa.nl
www.emls.webnode.nl



Bijl.: machtiging voornoemd. (1)

MACHTIGING TEVENS LASTGEVING

Ondergetekende, de heer [redacted] wonende aan de [redacted] te [redacted] Dalfsen, machtigt hierbij jur. adv. J.P.E. Baakman, Geukerdijk 33 te 7481 BX Haaksbergen om bezwaarschrift in te dienen bij B. en W. van Dalfsen tegen de voorlopige Wvg-aanwijzing d.d. 12 december 2017 van het perceel, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie [redacted], no. [redacted] (1 ha 38 a 50 ca) als mede om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad van Dalfsen,

Dalfsen, 12 januari 2018



R AANGETEKENDE BRIEF
NL frankering betaald € 8,40

22gr

RECOMMANDÉ

D-A-1

PosiNL

156127 22-01-2018 17:02

NL



3SRPKS968780201

7720AA 35

Rechtspraak BAWA

C.S. Juridisch Adviesbureau

BAWA Rechtspraak c.s.
Gouwerdijk 33
7481 BX Haaksbergen
Tel.: 053 - 572 34 57
Fax: 053 - 572 34 57
Internet: www.bawa.nl
E-mail: info@bawa.nl

INGEKOMEN		
14 MAART 2018		
370820	248566	QVB J/N
Afdeling		

Af. b

Gemeenteraad. van Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Telefaxno.: 0529488222
Haaksbergen, 12 maart 2018

Nadere motivering bezwaarschrift

Geachte Gemeenteraad,

Onze cliënt, ten deze reclamant, wonende aan de Dalfsen, heeft d.d. 22 januari 2018 bezwaar op nader aan te voeren gronden ingesteld tegen uw bij aangetekend verzonden schriftuur kenmerk DOC/17 de dato 13 december 2017 waarbij u bij voorlopige Wvg- aanwijzing d.d. 12 december 2017 van het perceel, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, het recht van eerste koop voor uw gemeente oplegt op voornoemd perceel.

Zoals d.d. 22 januari 2018 reeds geduid "spelen: er rondom voornoemd perceel spelen o.a. (nog) juridische procedures.

Bij brief van 5 februari 2018 bepaalt u de termijn voor indiening motiveringen / gronden op 13 maart 2018. Onderstaand treft u de nadere motivering en gronden aan.

Nadere motivering en gronden

Reclamant doet thans in dit stadium een beroep op o.a. de eerbiedigende werking van zijn eigendomsrecht zoals o.a. bedoeld bij art. 1 Protocol 1 EVRM, het Europese Handvest en op andere rechten.

Bij voorlopig aanwijzingsbesluit van 13 december 2017 dat B. en W. percelen grond welke reclamant in eigendom toebehoren voorlopig aan te wijzen waarop art. 10 t/m/24 en 26 Wvg van toepassing is. (Recht van eerste koop voor de gemeente)

U geeft aan dat he in de rede ligt het hele Wvg-gebied de bestemming wonen te doen laten toekennen door de gemeenteraad. Reclamant merkt op dat de reeds aanwezige woning van reclamant met bijgebouwen reeds de status wonen heeft weshalve ten onrechte het voorlopig aanwijzingsbesluit is genomen.

Daarnaast zijn de plannen zo weinig concreet - met name ontbreekt concept basisschets met geplande bovenwijkse voorzieningen - zodat niet valt waar te nemen welke gronden in het gebied bovenwijken zullen zijn (dus een lagere uitkering schadevergoedings-waarde)

Reclamant dreigt door dit ongewisse "speelbal" te worden van ambtelijke en bestuurlijke willekeur en mogelijke reeds vergeven optie-bedingen temeer nu, gelet op de duurzaam bouwgedachte van de gemeente sloop in de rede ligt.

Middels het leggen van een voornoemd voorkeursrecht grijpt u oneigenlijk in ter zake het uitoefeningsrecht van eigendom van reclamant en ondermijnt u de onderhandelingspositie van de zelfde reclamant, waarvan akte.

U oppert dat reclamant zou kunnen verkopen aan speculanten tegen een hogere prijs die de gemeente per m2 zou willen bieden. U gaat er echter aan voorbij dat u als overheid reeds voldoende wordt beschermd door de Wet ruimtelijk ordening en de in juli 2008 in werking getreden grondexploitatiewet.

Ook het feit dat de Burgemeester heeft geweigerd een gesprek aan te gaan met reclamant zonder voorwaarden vooraf over de onderliggende problematiek rondom het litigieuze boerderijtje tussen de Burgemeester en reclamant en diens raadsman duidt op een onaanvaardbare overuling middels een voorlopig Wvg-aanwijzingsbesluit.

Het aanwijzingsbesluit is niet alleen onzorgvuldig voorbereid doch ook de noodzaak is onvoldoende aangetoond. Daarnaast is het besluit strijdig met Wet, althans onverbindend van aard o.a. vanwege het besluit haar grondslag vindt op onjuiste artikelen.

Reclamant heet tijdig een zienswijze ingediend en binnen de termijn gereclameerd.

Reclamant zal in een daartoe te houden hoorzitting zijn bezwaren nader te doen late toelichten en hij wacht de oproep daartoe af.

Weshalve u wordt verzocht het bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren onder vernietiging van het bestreden besluit alles onder toekenning van een vergoeding ex art 7:15 Algemene wet bestuursrecht.

Hoogachtend,
J.P.E. Baakman
Gemachtigde
www.bawa.nl
www.emls.webnode.nl

Rechtspraak BAWA

C.S. Juridisch Adviesbureau

BAWA Rechtspraak c.s.
Gouwerdijk 33
7481 BX Haaksbergen
Tel.: 053 - 572 34 57
Fax.: 053 - 572 34 57
Informat: www.bawa.nl
E-mail: info@bawa.nl

Gemeenteraad. van Dalfsen
Vaste Cic v.A. Bezwaarschriften
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Telefaxno.: 0529488222
Haaksbergen, 11 april 2018

Nadere memorie



Afr. 6

Geachte Gemeenteraad,

wonende te Dalfsen, u wel bekend, heeft 22 januari 2018 bezwaar op nader aan te voeren gronden bezwaar aangetekend en op 12 maart 2018 een aanvullend bezwaarschrift ingediend gericht tegen de voorlopige Wvg- aanwijzing d.d. 12 december 2017 van het perceel, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, het recht van eerste koop voor uw gemeente oplegt op voornoemd perceel.

Gewezen is reeds op 12 maart 2018 naar de risico's, vanuit ambtelijke planning manipulaties m.b.t. de tot standkoming van de bovenwijkse voorzieningen (weinig waarde alsdan t.a.v. die betrokken gronden) en uw op-en-bemerkingen m.b.t. free riders. Niet duidelijk is wat u beoogd met de artikelen 16 tot en met 23 Wvg omdat o.i. deze niet (meer) van toepassing zijn sinds 1990/2010.

Bij schriftuur d.d. 9 april 2018 wordt een ongedateerde verweerschrift (6 blz.) zonder naam van de afzender en zonder een handtekening met bijbehorende stukken toegezonden.

Het voorlopige aanwijzingsbesluit is strijdig met de toepasselijke wet en ligt voor vernietiging gereed.

Mede gelet ook op het ontbreken van waarmerking ligt het niet in de rede het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Hoogachtend,
J.P.E. Baakman
Gemachtigde
www.bawa.nl
www.emls.webnode.nl

INGEKOMEN		
23 JAN. 2018		
575062	232034	AVB JIN
Afdeling		

Ar. 7

Dalfsen, 23 januari 2018

Geachte burgemeester en wethouders.

Op 12 december hebt u een besluit genomen waarmee de voorkeursrechten zijn gelegd op een aantal percelen in het gebied tussen de Naar aanleiding hiervan is er overleg geweest tussen de buurtgenoten die wonen in en aan dit gebied.

Wij zijn tot de conclusie gekomen dat we ernstig bezwaar maken tegen het besluit omdat dit een eerste stap is waarmee U de mogelijkheid tot bebouwing opent.

Wij zijn van mening dat dit niet in het algemeen belang is van de bewoners van ons dorp Dalfsen.

Naast dat wij het als een groot persoonlijk verlies ervaren van het genoeg om hier te wonen, menen wij dat er meerdere motieven zijn die spreken voor het algemeen belang. We noemen U de volgende argumenten:

1. Het gebied behoort tot het zogenoemde essenlandschap, dat is het overgangsgebied tussen het Vechtdal naar het noordelijker gelegen open agrarische landschap, zo schrijft u zelf in uw structuurvisie buitengebied. Het beoogde gebied past in het beeld van de landschappelijke afwisseling, kleine weilanden en mooie houtwallen. Het gebied heeft een belangrijke landschappelijke en ecologische waarde. Er is een rijke diversiteit aan vogels, reeën en klein wild. De natuur gedijt door de ruimte en rust.

U pleit in de Structuurvisie voor het behoud van de karakteristieke kwaliteiten van dit gebied.

Terecht zegt u dat het essenlandschap kwetsbaar is en dat de gemeente niet zal meewerken aan nieuw gebouwde ontwikkelingen op onbebouwde locaties (pagina 4 structuurvisie). Bebouwing van dit gebied, zo dicht langs de unieke zone van de Vecht, met grote landschappelijke waarden, tast het hele gebied onomkeerbaar aan.

Verder wijzen wij u er op dat in de Structuurvisie, relatief kort geleden vastgesteld, de Oosterdalfsersteeg als harde oostgrens van de uitbreiding van Dalfsen is beschouwd ! Dat uitgangspunt laat u nu ineens los. Uitbreiding naar ons huidig woongebied is in strijd met de Structuurvisie. We wijzen erop dat de provincie ook vastgesteld heeft dat de de harde grens zou blijven.

2. Het gebied heeft een belangrijke waarde voor ontspanning en toerisme. Veel mensen doorkruisen ons gebied voor een wandeling of een fietstocht. De ligt op de fietsroutes van het Groenste dorp van Nederland 2013/14 en de met goud bekroonde Entente Florale Europe 2016.

Het gebied is het welkome uitje voor de bewoners van ons dorp, maar ook voor gasten van de camping en het park Buitenplaats Gerner. Juist de loopafstand is daarbij een belangrijke factor. Dalfsen zet in op het versterken van de toeristische mogelijkheden. Eén van de belangrijkste argumenten daarbij is het landschap en de natuur. Dat kan toch niet verdreven worden door juist in dit gebied nog verder op te rukken met de nieuwbouw van woningen. De uitbreiding door de bebouwing van de Gernermarke en Oosterdalfsen heeft al een belangrijk gedeelte van dit prachtige gebied ontnomen. O.i. is het noodzakelijk dat er andere keuzes gemaakt worden.

3. De verkeersafwikkeling van dit gebied leidt tot een verzwaarde verkeersdruk van de kleine wegen die daar niet op gebouwd zijn. M.n. door de ontwikkelingen van de Hessenweg zal dit leiden tot extra verkeersdruk op ongewenste punten. Immers; ontsluiting via de Hessenweg is (terecht) niet meer mogelijk nu een aantal van de huidige aansluitingen dicht gaan. Het verkeer richting Zwolle en verder zal zorgen voor extra verkeersdruk op de rondweg. Daarnaast zal het onveiliger worden op de smalle wegen zoals de Hofmanssteeg, waarover grote groepen scholieren dagelijks richting Ommen gaan.
De vergrootte afstand tot het dorp zal de verkeersdruk versterken. O.i. zijn er andere gebieden waarvoor dit bezwaar niet zo zwaar telt.
4. Als ander belangrijk argument noemen wij ook de ligging van de begraafplaats. Een begraafplaats dient een plaats te zijn met rust en stilte. Mensen moeten daar in stilte en afzondering hun emoties kunnen beleven, zonder dat zij in het zicht zijn van voorbijgangers, verkeerslawaaï of geluidsoverlast vanuit de dichtbijgelegen bebouwing. De piëteit van nabestaanden moet hierin gerespecteerd worden. Wij noemen hier "Kranenburg" in Zwolle als voorbeeld.
5. Het is bekend dat het gebied Oosterdalfsen belangrijke oudheidkundige bodemschatten bevat van bewoners uit vroeger tijden. Er bestaat de kans dat dit extra belemmeringen gaat geven bij het ontwikkelen van dit gebied tot bouwpercelen, voor verhoogde kosten gaat zorgen en de kans op vertragingen in de ontwikkeling.

Wij zijn van mening dat er goede gronden zijn om nu het gebied aan de Oostkant van Dalfsen te sparen. Wij kunnen ook echt niet begrijpen waarvoor het nodig is dat Dalfsen in zo'n hoog tempo moet uitbreiden en met deze omvang. Hierdoor gaat de karakteristieke pracht van ons dorp verloren. Het dorp is op deze wijze z'n identiteit aan het verliezen. Het mooie landschappelijke Vechtdal met het "DORP" Dalfsen dreigt minder zichtbaar te worden en te veranderen in een stenen bouwwerk met weinig karakter. Misschien moet Dalfsen meer op de rem trappen.

Wij zien graag dat u met ons strijdt voor het behoud van dit unieke en zeer waardevolle landschap aan de Vecht-zone. Daarom maken wij ernstig bezwaar tegen dit deel van het besluit.

Wij gaan graag met u in gesprek om bovenstaande verder toe te lichten en nodigen u van harte uit voor een nadere kennismaking met onze buurt (contactpersoon:

Met vriendelijke groet van de buurtgenoten.

Ondergetekenden stemmen in met het bezwaarschrift, gedateerd 23 januari 2018, zoals opgesteld in het buurtoverleg van de aanwonenden van het gebied tussen Hofmanssteeg, Welsummerweg en Oosterdalfsersteeg: 21 personen

INGEKOMEN 23 JAN. 2018

Van:

i Dalfsen

AR.8

INGEKOMEN		
23 JAN. 2018		
595061	232920	OVBJN
Afzetter		

Aan:

Burgemeester en wethouders gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Dalfsen, 22 januari 2018

Betreft: Voorkeursrecht percelen sectie , nummers en
Uw kenmerk: DOC/17/

Geachte burgemeester en wethouders,

Middels dit schrijven wil ik primair bezwaar aantekenen tegen het voorkeursrecht op percelen sectie nummers en Secundair wil ik melden dat ondergetekende en zijn echtgenote voornemens zijn genoemde percelen te kopen van de huidige eigenaren.

Mijn bezwaar tegen het vestigen van genoemd voorkeursrecht op betreffende percelen is dat het voorkeursrecht niet het beoogde doel bevordert. Uw beweegreden is het voorkomen van grondspeculatie op het moment dat het gebied wordt aangewezen als toekomstige bouwlocatie.

Wanneer deze locatie te zijner tijd wordt aangewezen als nieuwbouwlocatie, dan zullen genoemde percelen de grens vormen tussen de bebouwde kom en landelijk gebied. Meer wenselijk is dat deze percelen niet de grens maar een overgangsgebied vormen. De huidige functie van de percelen is wonen en erf-tuin en grasland, dit voorziet en waarborgt een ruime en landelijke opzet van de woonfunctie van deze percelen. Daarmee sluit de huidige functie aan bij het verderop aan de Welsummerweg geplande boeren/woonerf Kiezebrink.

Het wijzigen van de huidige functies van genoemde percelen in wonen maakt intensievere bebouwing van de percelen in de toekomst mogelijk en zal juist speculatie in de hand werken. Daarbij is het planologisch niet wenselijk in zowel de huidige als ook in de toekomstige omgevingsplannen om genoemde percelen de functie wonen te geven en zo intensievere bebouwing mogelijk te maken. Het vestigen van een voorkeursrecht op deze percelen bevordert dan ook niet het door u beoogde doel.

Ik verzoek u derhalve genoemde percelen niet mee te nemen in het te vestigen voorkeursrecht.

Mocht hiervoor genoemd bezwaar geen gehoor vinden, dan wil ik u secundair melden dat wij (mijn echtgenote mevr. : en ondergetekende) sinds 2016 plannen hebben de percelen met nummers : en te kopen van de huidige eigenaren.

AANGETEKEND

Gemeenteraad van Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

AR.9

Agro Business Park 7
Postbus 150
5700 AD Wageningen
T (0317) 42 52 00
F (0317) 42 19 22
E wag@aes.nl

www.aes.nl

Tevens per e-mail: gemeente@dalfsen.nl

Tevens per fax: 0529 48 82 22

Wageningen, 23 januari 2018

Kenmerk : 13225/RvB/MB/1.
Dossier : /Dalfsen
Betreft : **zienswijze voorkeursrecht**

Geachte dames en heren, leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente heeft een conceptraadsbesluit c.a. aan u voorgelegd ter vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: "Wvg") op onder meer het perceel van mijn cliënten, de heer _____ en mevrouw _____ wonende _____

_____) Dalfsen. Het college heeft het perceel van cliënten reeds voorlopig aangewezen.

Tegen het aanwijzingsbesluit van het college hebben cliënten bezwaar gemaakt. Bijgaand zend ik u een kopie van het bezwaarschrift inclusief bijlagen. Ik verzoek u om de inhoud ervan bij wijze van zienswijze te betrekken in het door uw raad te doorlopen besluitvormingstraject en vervolgens niet over te gaan tot het definitief aanwijzen van het perceel van mijn cliënten.

Vanzelfsprekend lichten cliënten de zienswijze desgewenst graag toe. Indien u daarvoor belangstelling heeft, verneem ik dat graag.

Hoogachtend

M.J.H. van Baaren

Bijlagen: kopie bezwaarschrift + bijlagen

advocaten

Mr. J. van der
Mr. J. Nijman
Mr. P. van der
Mr. A. van der
Mr. J. van der
Mr. J. van der
Mr. J. van der
Mr. J. van der
Mr. J. van der
Mr. J. van der

Alle diensten en/of werkzaamheden worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht met A&S Advocaten B.V. te Wageningen (handelsregister no. 09 07 01 36, BTW no. NL0087 206603001). Daarop zijn algemene voorwaarden van toepassing die zijn gedeponeerd bij de KvK te Arnhem. Deze zijn te zien op de website. Daarin wordt onder meer de aansprakelijkheid benoemd voor het bedrag waarop te afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak bestaat, vermeerderd met het bedrag onder die verzekering.

AANTEKENEN

Gemeente Dalfsen
College van burgemeester en wethouders
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Agro Business Park 3
Postbus 150
6700 AD Wageningen
T (0317) 42 53 00
F (0317) 42 19 22
E wag@aens.nl

www.aens.nl

Tevens per fax: 0529 48 82 22

Tevens per e-mail: gemeente@dalfsen.nl

Wageningen, 23 januari 2018

Kenmerk : 13225/RvB/AU/1.
Dossier : /Dalfsen
Uw ref. : DOC/17/
Zaaknummer: Z/17/
Betreft : **bezwaar tegen vestiging Wvg**

Geacht college,

Namens de heer _____ en mevrouw _____ hierna "cliënten", maak ik hierbij bezwaar tegen uw besluit van 13 december 2017 zoals dat op die datum is verzonden. Bijgaand vind u een kopie van het besluit, zonder bijlagen (**bijlage 1**). In dit besluit heeft u cliënte mevrouw _____ overigens per abuis genoemd, ik verzoek u om dit te corrigeren in uw administratie.

Inleiding

In het bestreden besluit heeft u het perceel van cliënten kadastraal bekend, gemeente Dalfsen, sectie _____, nummer _____ ter grootte van 00.16.60 ha. aangewezen op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) als perceel waarop de artikelen 10 tot en met 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" vastgesteld door de raad van uw gemeente op 24 juni 2013. Dit bestemmingsplan kent aan het perceel de enkelbestemming "wonen" toe. Cliënten hebben ter plaatse in 2008 de voorheen aanwezige tuinderswoning gesloopt en, binnen de grenzen van het bestemmingsplan, een vrijstaande woning gebouwd. Bijgaand vind u foto's van de woning (**bijlage 2**) die cliënten sindsdien bewonen.

advocaten
mr J.H. van Vliet
mr B. Nijman
mr P.H.N. van Spanje
mr T.A. Timmermans
mw mr F.C. Hilderink
mw mr ir W. de Jongh
(MFI-registemediator)
mw mr ir J.M.M. Kroon
mr M.J.H. van Baalen

Alle diensten en/of werkzaamheden worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht met A&S Advocaten B.V. te Wageningen (handelsregister nr. 09 07 01 36, BTW nr. NL0087.30.660.B01). Daarop zijn algemene voorwaarden van toepassing die zijn gedeponeerd bij de K.v.K. te Arnhem. Deze zijn in te zien op de website. Daarin wordt onder meer de aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag waarvoor te afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak heeft gerekend op het eigen risico onder de verzekering

Het perceel, plaatselijk bekend , bevindt zich in de uiterst noordwestelijk gelegen hoek van het Wvg-gebied ten zuiden van de Ankummer Es. Dit Wvg-gebied, als ook het Wvg-gebied ten noorden van de Ankummer Es, is een overwegend agrarisch gebied, maar het perceel van cliënten is dus geen agrarisch gebied.

Blijkens het bestreden besluit heeft u geconstateerd dat het perceel wordt gebruikt voor wonen met bijbehorend erf en bijbehorende tuin.

Vestigingsgrondslag veronachtzaamd

Het volledige Wvg-gebied is blijkens de voorlopige aanwijzing toegedacht als een gebied met de bestemming "wonen". Cliënten constateren dat een en ander niet in lijn is met de Wvg-wetgever vastgelegde cumulatieve vestigingsgrondslagen. Ik licht dit toe.

Blijkens artikel 6 lid 1 Wvg kan een perceel voorlopig worden aangewezen als (onder meer) een bestemming aan het aangewezen gebied is toegedacht die afwijkt van het gebruik. Ook de artikelen 3, 4 en 5 Wvg, die de gemeenteraad bevoegdheid geven om gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing kunnen worden verklaard, kennen het vestigingsvereiste dat het toegedachte gebruik moet afwijken van het feitelijke gebruik. Het aanwijzingsbesluit miskent deze harde regel, en het bestreden besluit kan dan ook niet in stand blijven.

Ter onderbouwing van deze bezwaargrond zij herhaald dat het feitelijke gebruik legaal is aangezien het past binnen de vigerende bestemming. Dat is strikt genomen weliswaar niet vereist, maar wel goed om te beseffen.

In dit soort situaties werpen gemeenten bezwaarden soms tegen dat zij de wet niet zo letterlijk moeten lezen. Die gemeenten kunnen dan wijzen op de Wvg-wetsgeschiedenis, waar staat:

"De ondergetekenden willen er verder met nadruk op wijzen, dat de vereiste afwijking van het gebruik van de aan de betrokken gronden toegedachte, onderscheidenlijk gegeven niet-agrarische bestemming geenszins zo beperkt hoeft te worden opgevat, dat de voorkeursregeling alleen tot toepassing zou kunnen komen wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk afwijkende gebruiksvormen. Ook wanneer die bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande, zal geredelijk van een <<afwijkend gebruik>> kunnen worden gesproken."

(Kamerstukken 1976-'77, 13 713, 9, p. 6)

Zo'n betoog kan gemeenten onder omstandigheden baten. Te denken valt aan bijvoorbeeld de uitspraken.

1: AbRS 18 april 2007, ECLI:NL:RVS:2007:WA3222;

"Ook wanneer de nieuwe bestemming in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal geredelijk van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. In dit geval voorziet het nieuwe bestemmingsplan in gebruik van het perceel van appellant ten behoeve van enerzijds wonen met winkels en anderzijds verblijfsgebied, waar dit tot dusverre deels in gebruik was als siertuin en deels als paardenwei, zodat met de rechtbank moet worden geoordeeld dat sprake is van een toegekend gebruik van het perceel dat afwijkt van het huidige gebruik."

2: AbRS 19 januari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP1306;

"In dit geval is de beoogde planologische functie van de gronden conform het nieuwe bestemmingsplan niet wezenlijk anders dan de huidige functie. In de zogenoemde kwaliteitszone wordt het echter mogelijk meer woningen op de percelen te situeren dan voorheen en kunnen anders dan voorheen onder meer toegangs- en ontsluitingswegen en inritten worden gerealiseerd. Met de voorzieningenrechter wordt daarom geoordeeld dat het aan de gronden toegekende gebruik intensiever is dan het huidige gebruik en dat dit aldus daarvan afwijkt."

In die kwesties was een verbetering/intensivering van het bestaande gebruik dus uitdrukkelijk aan de orde. In "onze" kwestie kan alleen van "beter of intensiever" gebruik sprake zijn als dat nieuwe gebruik vooraf wordt gegaan door de sloop van de thans aanwezige woning met garage. Het perceel is immers al volgebouwd. Intensivering is dus uitgesloten.

Blijkens het bestreden besluit is het verder ondenkbaar dat uw gemeente sloop van de bebouwing beoogt. Immers, als beweegreden voor het aanwijzingsbesluit noemt u de "de bescherming van het milieu (ook wel "duurzaam bouwen" genoemd)". Zoals gezegd is de woning nog geen 10 jaar oud en altijd gewoon in gebruik geweest. Het slopen van het object zou dan ook gelijk staan aan kapitaalvernietiging. Ook zou het een onevenredige belasting van het milieu betekenen, terwijl u het milieu ter plaatse kennelijk beoogt te beschermen. Verder zou het weinig duurzaam zijn om de degelijke woning te slopen aangezien er absoluut geen enkele reden, laat staan noodzaak bestaat om de woning te slopen.

Een verbetering van het gebruik en/of een gebruiksintensivering is dan ook niet aan de orde.

Rondom het perceel van cliënten bevinden zich gronden waarop mogelijk wel terecht een voorkeursrecht kan worden gevestigd. Voor zover met een beroep op de hierboven behandelde uitspraak sub 2 zou worden gesteld dat die omliggende gronden via het perceel van cliënten moeten worden ontsloten, zij erop gewezen dat dat onmogelijk is aangezien daarvoor geen ruimte is.

Als u desalniettemin reden ziet om te betogen dat een deel van het perceel van cliënten ooit zou kunnen worden gebruikt als alternatieve ontsluiting van omliggende percelen, dan dient de woning van cliënten en alles wat daarbij hoort vanzelfsprekend niet met het voorkeursrecht te worden belast, maar kan enkel het betreffende perceelsgedeelte worden belast met het voorkeursrecht.

Als gevolg van het voorkeursrecht kunnen cliënten niet meer vrijelijk over hun eigendom beschikken. Dat beoogt u ook te bewerkstelligen. Echter, omdat u voornoemde vestigingsgrondslag veronachtzaamt zonder acht te slaan op de grote gevolgen voor cliënten is sprake van een onvoldoende zorgvuldige voorbereiding en een ondeugdelijke belangenafweging en motivering.

Oneigenlijke toepassing

Blijkens het bestreden besluit wordt u bewogen om het voorkeursrecht te vestigen, omdat dat nodig zou zijn om speculatie te voorkomen. U wilt voorkomen dat grondspeculanten grondposities innemen, omdat die speculanten winst najagen, hetgeen op gespannen voet zou staan met de taken van de overheid die vooral verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving. U wijst daarbij op grondgebruik dat "niets oplevert", zoals wegen, speelplekken, parkjes en de bescherming van het milieu.

Dergelijke argumenten overtuigen niet en kunnen dus niet worden gebruikt ter motivering van een aanwijzingsbesluit. Immers, de "free riders" waarvoor u kennelijk beducht bent, is reeds alle wind uit de zeilen genomen. Want per 1 juli 2008 is de Grondexploitatiewet in werking getreden (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening). Deze wet geeft u alle - volgens de Rijksoverheid toelaatbare - instrumenten om de door u benoemde "taken van de overheid" uit te voeren.

Als overheidsplannen worden gerealiseerd door projectontwikkelaars, vindt u in het kostenverhaalsinstrumentarium alle mogelijkheden om ervoor te zorgen dat - ook - die ontwikkelaars (of: "speculanten") zich houden aan de door de gemeente beoogde kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving.

Wageningen, 23 januari 2018
Bladnummer: 5
Dossier: /Dalfsen



Gebrekkige motivering

Blijkens het aanwijzingsbesluit heeft u beoogd om - mede - de artikelen 16 tot en met 23 Wvg van toepassing te verklaren op het perceel van cliënten. Ook adviseert u de raad van uw gemeente om die artikelen van toepassing te verklaren.

Aldus miskent u dat de artikelen 16 tot en met 23 Wvg niet bestaan. De artikelen 16 tot en met 21 zijn vervallen per 1 juli 2010 en de artikelen 22 en 23 zijn al op 1 februari 1990 vervallen. De artikelen 3 tot en met 6 Wvg geven de raad respectievelijk uw college dan ook enkel de bevoegdheid om de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg op gronden van toepassing te verklaren.

Aangezien het onmogelijk is om niet-bestaande wetsartikelen van toepassing te verklaren, is het bestreden besluit ook in dezen onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende deugdelijk gemotiveerd.

Slot

Cliënten menen dat zij ontvankelijk moeten worden geacht in hun bezwaar en dat het bestreden besluit moet worden herroepen, nu het bezwaar gegrond is. Het bestreden besluit is immers onvoldoende zorgvuldig voorbereid, de belangen van cliënten zijn onvoldoende betrokken in de afweging en het besluit is onvoldoende deugdelijk gemotiveerd. Ik verzoek u dan ook om cliënten ontvankelijk te verklaren, het bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen, zulks onder vergoeding van de proceskosten als bedoeld in artikel 7:15 Awb.

Met vriendelijke groet,

Bijlagen:

1. kopie besluit 13 december 2017
2. foto's van de woning

Aan de raad van de gemeente Dalfsen

Postbus 35

7720 AA te Dalfsen

04-04-2018

Kenmerk: DOC/17/

Zaaknummer: Z/17/ Onderwerp: Voorkeursrecht

INGEKOMEN - 4 APR. 2018		
INGEKOMEN		
- 4 APR. 2018		
Zaak	581072	Stuk 252070 OVB J/N
Afdeling		

Apr. 14

Betreft bezwaar aanwijzing Wet Voorkeursrecht Gemeenten

Geacht college,

Gezien het feit dat op 19 februari 2018 de toepassing van het de wet voorkeursrecht gemeenten is bestendig tekenen wij bezwaar aan over het genomen besluit.

Wij maken bezwaar aangezien onze gronden een samenhangend geheel vormen. Door de toepassing van het voorkeursrecht is ons bedrijf niet in zijn totaliteit te verkopen waardoor wij in de toekomst niet kunnen anticiperen op onvoorzienbare omstandigheden ten tijde van verkoop. Ook worden wij belemmerd in de ontwikkeling van ons bedrijf. Gedurende de jaren zijn diverse stappen ondernomen om stapsgewijze groeispurten te ondergaan. Door de toepassing van de wet voorkeursrecht gemeenten ten westen van Dalfsen worden wij hier dan ook aanzienlijk in belemmerd. Evenals sluit de huidige toepassing van de wet voorkeursrecht gemeenten niet aan bij de huidige structuurvisie en is de afweging die zich in 2010 voordeed en bijdroeg aan de keuze om niet ten westen van Dalfsen te bouwen onveranderd. Tevens, maken wij bezwaar aangezien ten tijde van werving van omliggende gronden er planschade zal worden ondervonden.

Hoogachtend,

Afr. 15

AANGETEKEND

Gemeenteraad van Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Agro Business Park 3
Postbus 150
6700 AD Wageningen
T (0317) 42 53 00
F (0317) 42 19 22
e. wag@aens.nl

www.aens.nl

Tevens per e-mail: gemeente@dalfsen.nl

Tevens per fax: 0529 48 82 22

Wageningen, 23 januari 2018

Kenmerk : 13235/RvB/AU/1.
Dossier : Dalfsen
Betreft : **zienswijze voorkeursrecht**

Geachte dames en heren, leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente heeft een concept raadsbesluit c.a. aan u voorgelegd ter vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: "Wvg") op onder meer het perceel van mijn cliënt, _____, wonende _____ i te (_____) Dalfsen. Het college heeft het perceel van cliënten reeds voorlopig aangewezen.

Tegen het aanwijzingsbesluit van het college hebben cliënten bezwaar gemaakt. Bijgaand zend ik u een kopie van het bezwaarschrift. Ik verzoek u om de inhoud ervan bij wijze van zienswijze te betrekken in het door uw raad te doorlopen besluitvormingstraject en vervolgens niet over te gaan tot het definitief aanwijzen van het perceel van mijn cliënten.

Vanzelfsprekend lichten cliënten de zienswijze desgewenst graag toe. Indien u daarvoor belangstelling heeft, verneem ik dat graag.

Hoogachtend,


M.J.H. van Baalen

Bijlage: kopie bezwaarschrift

advocaten

mr. J.H. van Vleet
mr. B. Nijman
mr. P.H.M. van Soest
mr. E.A. Timmermans
mr. mr. E.C. Hraerfoc
mr. mr. ir. dr. de Jongh
(AVN-registermediators)
mr. mr. ir. J.P.M. Groen
mr. M.J.H. van Baalen

Alle diensten en/of werkzaamheden worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht met A&S Advocaten B.V. te Wageningen (handelsregister nr. 09 07 01 36, BTW nr. NL008730660B01). Daarop zijn algemene voorwaarden van toepassing die zijn gedeponeerd bij de K.v.K. te Arnhem. Deze zijn in te zien op de website. Daarin wordt onder meer de aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag waarop de afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft, vermeerderd met het zijnde risico onder die verzekering.

AANTEKENEN

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Agro Business Park 3
Postbus 150
6700 AD Wageningen
T (0317) 42 53 00
F (0317) 42 19 22
E wag@aens.nl

www.aens.nl

Tevens per e-mail: gemeente@dalfsen.nl

Tevens per fax: 0529 48 82 22

Wageningen, 23 januari 2018

Kenmerk : 13235/RvB/AU/1.
Dossier : /Dalfsen
Uw ref. : DOC/17/
Zaaknummer: Z/17/
Betreft : **bezwaar tegen vestiging Wvg**

Geacht college,

Namens _____ hierna "cliënten",
maak ik hierbij bezwaar tegen uw besluit van 13 december 2017 zoals dat op die datum
is verzonden. Bijgaand vind u een kopie van het besluit, zonder bijlagen (bijlage 1).

Inleiding

In het bestreden besluit heeft u het perceel van cliënten kadastraal bekend, gemeente Dalfsen, sectie _____, nummer _____ ter grootte van 01.42.80 ha. aangewezen op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) als perceel waarop de artikelen 10 tot en met 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" vastgesteld door de raad van uw gemeente op 24 juni 2013. Dit bestemmingsplan kent aan het perceel de enkelbestemming "agrarisch - glastuinbouw" toe. Cliënten bewonen de voormalige bedrijfswoning al jaar en dag. Bij de woning waren voorheen kassen aanwezig, thans herinnert vrijwel niets nog aan het tuindersverleden. Waar voorheen kassen aanwezig waren bevindt zich nu grasland.

advocaten
mr J.H. van Vliet
mr B. Nijman
mr P.H.N. van Spanje
mr T.A. Timmermans
mw mr F.C. Hilderink
mw mr ir W. de Jongh
(MfN-registermediator)
mw mr ir J.M.M. Kroon
mr M.J.H. van Baalen

Alle diensten en/of werkzaamheden worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht met A&S Advocaten B.V. te Wageningen (handelsregister nr. 09 07 01 36, BTW nr. NL.0087.30.660.801). Daarop zijn algemene voorwaarden van toepassing die zijn gedeponeerd bij de K.v.K. te Arnhem. Deze zijn in te zien op de website. Daarin wordt onder meer de aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag waarop de afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico nader die verzekering.

Blijkens het bestreden besluit heeft u geconstateerd dat het perceel wordt gebruikt voor wonen met bijbehorend grasland.

Vestigingsgrondslag veronachtzaamd

Het volledige Wvg-gebied is blijkens de voorlopige aanwijzing toegedacht als een gebied met de bestemming "wonen". Cliënten constateren dat een en ander niet in lijn is met de Wvg-wetgever vastgelegde cumulatieve vestigingsgrondslagen. Ik licht dit toe.

Blijkens artikel 6 lid 1 Wvg kan een perceel voorlopig worden aangewezen als (onder meer) een bestemming aan het aangewezen gebied is toegedacht die afwijkt van het gebruik. Ook de artikelen 3, 4 en 5 Wvg, die de gemeenteraad bevoegdheid geven om gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing kunnen worden verklaard, kennen het vestigingsvereiste dat het toegedachte gebruik moet afwijken van het feitelijke gebruik. Het aanwijzingsbesluit miskent deze harde regel, en het bestreden besluit kan dan ook niet in stand blijven.

Voor de goede orde zij vermeld dat het niet relevant is of het huidige gebruik van het object legaal is. Voor Wvg-vestiging is relevant wat het feitelijke gebruik is. Dit blijkt onder meer uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state, uitspraak d.d. 5 juli 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AY0385:

"2.3.1. De Afdeling stelt voorop, dat artikel 2, tweede lid, van de Wvg, noch enige andere bepaling uit die wet, een aanknopingspunt biedt voor het standpunt van [appellanten sub 2], dat niet het daadwerkelijke feitelijk gebruik van de gronden als uitgangspunt moet worden genomen, maar het gebruik zoals dat onder het ten tijde van de vestiging van het voorkeursrecht van kracht zijnde bestemmingsplan is toegestaan.

Hieruit volgt dat voor de bevoegdheid tot vestiging van een voorkeursrecht niet van belang is of, en in welke mate, het beoogde gebruik van de gronden in het bestemmingsplan op basis waarvan het voorkeursrecht is gelegd - in dit geval: het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Borchwerf II" - afwijkt van de bestemming die daaraan is gegeven in het ten tijde van de vestiging van het voorkeursrecht van kracht zijnde bestemmingsplan - in dit geval: het bestemmingsplan "Bultengebied, Halderberge-West".

(onderstreping toegevoegd)

In dit soort situaties werpen gemeenten aan bezwaardens soms tegen dat zij de wet niet zo letterlijk moeten lezen. Die gemeenten kunnen dan wijzen op de Wvg-wetsgeschiedenis, waar staat:

"De ondergetekenden willen er verder met nadruk op wijzen, dat de vereiste afwijking van het gebruik van de aan de betrokken gronden toegedachte, onderscheidenlijk gegeven niet-agrarische bestemming geenszins zo beperkt hoeft te worden opgevat, dat de voorkeursregeling alleen tot toepassing zou kunnen komen wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk afwijkende gebruiksvormen. Ook wanneer die bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande, zal gerechtvaardigd van een <<afwijkend gebruik>> kunnen worden gesproken."

(Kamerstukken 1976-77, 13 713, 9, p. 6)

Zo'n betoog kan gemeenten onder omstandigheden baten. Te denken valt aan bijvoorbeeld de uitspraken.

1: AbRS 18 april 2007, ECLI:NL:RVS:2007:WA3222;

"Ook wanneer de nieuwe bestemming in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal gerechtvaardigd van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. In dit geval voorziet het nieuwe bestemmingsplan in gebruik van het perceel van appellant ten behoeve van enerzijds wonen met winkels en anderzijds verblijfsgebied, waar dit tot dusverre deels in gebruik was als siertuin en deels als paardenwei, zodat met de rechtbank moet worden geoordeeld dat sprake is van een toegekend gebruik van het perceel dat afwijkt van het huidige gebruik."

2: AbRS 19 januari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP1306;

"In dit geval is de beoogde planologische functie van de gronden conform het nieuwe bestemmingsplan niet wezenlijk anders dan de huidige functie. In de zogenoemde kwaliteitszone wordt het echter mogelijk meer woningen op de percelen te situeren dan voorheen en kunnen anders dan voorheen onder meer toegangs- en ontsluitingswegen en inritten worden gerealiseerd. Met de voorzieningenrechter wordt daarom geoordeeld dat het aan de gronden toegekende gebruik intensiever is dan het huidige gebruik en dat dit aldus daarvan afwijkt."

In die kwesties was een verbetering/intensivering van het bestaande gebruik dus uitdrukkelijk aan de orde. In "onze" kwestie kan alleen van "beter of intensiever" gebruik sprake zijn als dat nieuwe gebruik vooraf wordt gegaan door de sloop van de thans aanwezige woning met garage. Het erf is immers vrijwel volgebouwd. Intensivering is dus uitgesloten behoudens ten aanzien van het achter de woning gelegen grasland. Enkel ten aanzien van dat deel kan een voorkeursrecht gevestigd worden.

Blijkens het bestreden besluit is het ondenkbaar dat uw gemeente sloop van de bebouwing beoogt. Immers, als beweegreden voor het aanwijzingsbesluit noemt u de *"de bescherming van het milieu (ook wel "duurzaam bouwen" genoemd)*". De woning van cliënten is niet nieuw, maar allesbehalve slooprijp. Het slopen van het object zou dan ook gelijk staan aan kapitaalvernietiging. Ook zou het een onevenredige belasting van het milieu betekenen, terwijl u het milieu ter plaatse kennelijk beoogt te beschermen. Verder zou het weinig duurzaam zijn om de degelijke woning te slopen aangezien er absoluut geen enkele reden, laat staan noodzaak bestaat om de woning te slopen.

Een verbetering van het gebruik en/of een gebruiksintensivering is ten aanzien van de woning dan ook niet aan de orde.

Belangenafweging

Als gevolg van het voorkeursrecht kunnen cliënten niet meer vrijelijk over hun eigendom beschikken. Dat beoogt u te bewerkstelligen. Echter, omdat u voornoemde vestigingsgrondslag veronachtzaamt zonder acht te slaan op de grote gevolgen voor cliënten is sprake van een onvoldoende zorgvuldige voorbereiding en een ondeugdelijke belangenafweging en motivering.

Cliënten zijn op leeftijd, zij zijn 91 respectievelijk 88 jaar oud. Ouderdom komt met gebreken; andere mensen met de leeftijd van cliënten hebben al jaren geleden hun vertrouwde woning verkocht en een seniorenwoning aangeschaft.

Vanwege het voorkeursrecht, kunnen cliënten die keuze niet meer op zodanige wijze maken. Verhuizen is altijd een ingrijpende operatie, en als men op leeftijd is, des te meer. Uw gemeente confronteert cliënten naast alle "gewone" veranderingen nota bene met een aanbiedingsplicht en een procedure die uit kan monden in een gerechtelijke procedure. Met dat vooruitzicht, wetende dat bestuurlijke besluitvorming lang duurt en gerechtelijke procedures nóg langer, is het voor mijn cliënten ondoenlijk om te verhuizen.

De woning van cliënten is te zien als een voorziening voor de oude dag. Door het voorkeursrecht te vestigen legt u cliënten praktisch aan de ketting en ontnemt u hen de mogelijkheid om hun eigendom te benutten zoals zij dat al jarenlang in het vooruitzicht hebben gehad.

De bijzondere omstandigheden waarin cliënten verkeren zijn reden om het voorkeursrecht niet te vestigen dan wel te herroepen. Voor het geval u zou opperen dat artikel 15 Wvgv een oplossing biedt voor bijzondere omstandigheden; daar heeft u gelijk in. Dat artikel bepaalt dat iemand die getroffen is door het voorkeursrecht de rechtbank kan verzoeken om de gemeente te verplichten wegens bijzondere omstandigheden

medewerking te verlenen aan de overdracht van het object aan de gemeente tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. En in de jurisprudentie is, inderdaad, uitgemaakt dat de argumenten van leeftijd en de oudedagsvoorziening reden kunnen zijn om de gemeente te verplichten het object aan te kopen (Rb Haarlem 26 maart 2008, ECLI:NL:RBHAA:2008:BC8138 (leeftijd 67 jaar + oudedagsvoorziening) alsmede Hof Arnhem 2 maart 2010, ECLI:NL:GHARN:2010:BM8569 (bijna pensioengerechtigde klompenmaker + oudedagsvoorziening)). In deze zaken betrof het mensen van rond de 65 jaar oud; het is niet moeilijk om voor te stellen dat het leeftijdsargument bij cliënten (91 resp. 88 jaar) nóg zwaarder weegt.

Echter: ook bij een beroep op artikel 15 Wvg zouden cliënten een gerechtelijke procedure moeten starten. Dat kan eenvoudigweg niet van hen worden verlangd en dus is een verwijzing naar de wettelijke mogelijkheden rondom bijzondere omstandigheden ontoereikend.

Er is maar één oplossing: het voorkeursrecht moet worden ingetrokken.

Oneigenlijke toepassing

Blijkens het bestreden besluit wordt u bewogen om het voorkeursrecht te vestigen, omdat dat nodig zou zijn om speculatie te voorkomen. U wilt voorkomen dat grondspeculanten grondposities innemen, omdat die speculanten winst najagen, hetgeen op gespannen voet zou staan met de taken van de overheid die vooral verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving. U wijst daarbij op grondgebruik dat "niets oplevert", zoals wegen, speelplekken, parkjes en de bescherming van het milieu.

Dergelijke argumenten overtuigen niet en kunnen dus niet worden gebruikt ter motivering van een aanwijzingsbesluit. Immers, de "free riders" waarvoor u kennelijk beducht bent, is reeds alle wind uit de zeilen genomen. Want per 1 juli 2008 is de Grondexploitatiewet in werking getreden (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening). Deze wet geeft u alle - volgens de Rijksoverheid toelaatbare - instrumenten om de door u benoemde "taken van de overheid" uit te voeren.

Als overheidsplannen worden gerealiseerd door projectontwikkelaars, vindt u in het kostenverhaalsinstrumentarium alle mogelijkheden om ervoor te zorgen dat - ook - die ontwikkelaars (of: "speculanten") zich houden aan de door de gemeente beoogde kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving.

Gebrekkige motivering

Blijkens het aanwijzingsbesluit heeft u beoogd om - mede - de artikelen 16 tot en met 23 Wvg van toepassing te verklaren op het perceel van cliënten. Ook adviseert u de raad van uw gemeente om die artikelen van toepassing te verklaren.

Aldus miskent u dat de artikelen 16 tot en met 23 Wvg niet bestaan. De artikelen 16 tot en met 21 zijn vervallen per 1 juli 2010 en de artikelen 22 en 23 zijn al op 1 februari 1990 vervallen. De artikelen 3 tot en met 6 Wvg geven de raad respectievelijk uw college dan ook enkel de bevoegdheid om de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg op gronden van toepassing te verklaren.

Aangezien het onmogelijk is om niet-bestaande wetsartikelen van toepassing te verklaren, is het bestreden besluit ook in dezen onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende deugdelijk gemotiveerd.

Slot

Zoals gesteld menen cliënten dat het voorkeursrecht moet worden ingetrokken:

- **Primair** dient dat te geschieden ten opzichte van het volledige eigendom van cliënten vanwege de argumenten van leeftijd en de oudedagsvoorziening, en
- **Subsidiair** enkel ten opzichte van enkel de woning met bijbehorend erf (**bijlage 2**) vanwege de argumenten van leeftijd en de oudedagsvoorziening en het veronachtzamen van de vestigingsgrondslag.

Cliënten meent dat zij ontvankelijk moeten worden geacht in zijn bezwaar en dat het bestreden besluit moet worden herroepen, nu het bezwaar gegrond is. Het bestreden besluit is immers onvoldoende zorgvuldig voorbereid, de belangen van cliënt zijn onvoldoende betrokken in de afweging en het besluit is onvoldoende deugdelijk gemotiveerd. Ik verzoek u dan ook om cliënten ontvankelijk te verklaren, het bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen conform het voorgaande, zulks onder vergoeding van de proceskosten als bedoeld in artikel 7:15 Awb.

Met vriendelijke groet,


M.J.H. van Baaren

Bijlagen:

1. kopie besluit 13 december 2017;
2. luchtfoto waarop aangegeven welk deel **subsidiair** Wvg-vrij dient te zijn.

Afr. 16

Gemeente Dalfsen
t.a.v. gemeenteraad / vaste commissie advies bezwaarschriften
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

INGEKOMEN		
26 APR. 2018		
92475	85766	OVBL. 7/N

Dalfsen, 26 april 2018

Betreft: gronden voor bezwaarschrift inzake voorkeursrecht op de

Geachte gemeenteraad,

Ondergetekenden,

maken hierbij gezamenlijk bezwaar op uw besluit de Wet voorkeursrecht op deze percelen toe te passen. Door de bekendmaking van dit voorkeursrecht zijn wij achter feiten gekomen waardoor duidelijk is geworden dat het voortbestaan van ons beider woonfunctie ernstig in gevaar is. Hierop zijn door ons veel vragen gesteld en gesprekken gevoerd met verschillende afdelingen binnen de gemeente Dalfsen, helaas zonder positief resultaat. Wij zullen u hierbij in eerste instantie informeren over de ongewenste onduidelijkheden, bestemmingsplanproblematiek en omstandigheden betreffende deze percelen, alvorens specifiek in te gaan op de Wet voorkeursrecht.

Beide Percelen , zijn ontstaan uit ,
Dit perceel was ingeschreven bij het kadaster als "wonen". Deze bepaling is in 1996 uitgevoerd nadat het

Voor het aanbouwen van een woning op is in 2010 een bouwvergunning verleent.
Gelijktijdig is de waarde van het te bebouwen perceel vastgesteld door een makelaar en notaris, juridisch en fiscaal zijn alle eigendommen gesplitst. In uw brief d.d. 19 februari 2018 geeft u echter aan dat het perceel thans gebruikt wordt voor "erf en tuin"?

Ongewenste onduidelijkheden en bestemmingsplanproblematiek

is "bewoond", hier is de gemeente van op de hoogte:

- * de gemeente Dalfsen heeft hiervoor een bouwvergunning verleend;
- * er is een apart huisnummer toegekend;
- * er wordt een volledige WOZ waarde toegekend en overige belastingen geheven.

Ons inziens moet dan ook de kadastrale aanduiding van 'wonen' zijn.
De gemeente Dalfsen geeft echter in haar correspondentie verwarrende en tegenstrijdige informatie.

- 1 In uw brief d.d. 22 januari 2018 stelt de gemeente: "Het perceel wordt thans gebruikt voor Agrarische doeleinden en Wonen. Het perceel krijgt de toekomstige bestemming wonen".
 - o N.b. dit is de brief die de gemeente origineel december 2017 had moeten versturen om de Wet voorkeursrecht aan de betreffende eigenaren bekend te maken.
- 2 In uw brief voorkeursrecht d.d. 19 februari 2018 stelt de gemeente: "Het perceel wordt thans gebruikt voor erf-tuin. Het aangewezen perceel krijgt de toekomstige bestemming wonen".

- 3 In uw lijst van aangewezen percelen waar de Wet voorkeurrecht gemeenten van toepassing is geeft u aan voor) huidig gebruik "erf-tuin" en bestemming "wonen".
- 4 Het door ingevulde document "historisch bodemonderzoek voor bouwwerken" d.d. 14 oktober 2010 is door u ontvangen (op 16 oktober 2010 als bijlage geleverd bij de en goedgekeurd door de gemeente Dalfsen.
 - o Punt 3: bestemming voormalig grasland, huidige bestemming: woonbebouwing en schuur.
- 5 In uw brief d.d. 19 november 2010, onderwerp "bouwvergunning" geeft de gemeente Dalfsen bestemming "woondoeleinden" aan.
- 6 De website "ruimtelijkeplannen.nl" geeft duidelijk aan voor 100 % wonen.

Wij verzoeken u het per direct definitief te voorzien van de term "wonen" bij het kadaster en de bestemmingsplan-technisch te splitsen.

Omstandigheden

Binnen de gesprekken en voorlichtingen over de Wet voorkeursrecht met de gemeente Dalfsen is er door de gemeente aangegeven dat zij geen belang heeft bij de "kleinere" kavels, zoals de onze. Daarnaast heeft de gemeente Dalfsen aangegeven geen bezwaar te zien bij een bestemmingsplan-technische splitsing van als gevolg van de bestemmingswijziging bij het hanteren van het voorkeursrecht. De gemeente Dalfsen is dus wel degelijk bereid tot het meewerken aan ons verzoek! Als referentiekader kunnen wij u meegeven dat de gemeente Hardenberg (net zoals Dalfsen onderdeel van de "Vechtdalgemeenten") wel voorziet in het oplossen van bestemmingsplanproblematiek bij gelijkwaardige problemen.

Omdat het voor ons niet mogelijk is eventuele gevolgen bij het al of niet bezwaar maken tegen het voorkeursrecht (met betrekking tot het instellen van het bestemmingstechnisch "wonen" op kunnen wij slechts stellen dat een vestiging van voorkeursrecht volgens ons niet relevant is. Indien u ook geen nadelige gevolgen ziet omtrent "het bestemmingsplantechnisch splitsen bij het opheffen van het voorkeursrecht" wensen wij gevrijwaard te worden van het voorkeursrecht.

Dinsdagmiddag 22 mei 2018 willen wij natuurlijk graag een mondelinge toelichting geven tijdens de hoorzitting.

Met vriendelijke groeten,

Bijlagen : nr 1 tm 5 *ter inzage op de griffie*

Afr. 18

Geachte Burgemeester en Wethouders

Ik heb van Julli een Aan getokende Brief
Ontvangen Over het voor keuze Recht
Wat Julli Weer op mijn Perceel
Willen zeggen

Ik Ben van mening Dat Julli de Vorige
Keer maar door hadden moeten Pakken
en niet Zomaar Achter Andere
Project Ontwikkelaars aan lopen
Terwijl Hier al de nodige kosten waren gemaakt

Julli vonden Het Behr om naar de Andere
kant van Dalfsen te gaan
Dan Blijven Julli Daar nu Ook maar
Dus mijn Perceel ^{is niet te koop}
Ik hoop Julli Hier Voldoende mee te hebben ingelicht.

INGEKOMEN

Dalfsen 24 JAN. 2013

ZINK 575 2013 233560

Verdeling

Gemeenteraad Gemeente Dalfsen
 Postbus 35
 7720 AA DALFSEN

Afz. 19

INGEKOMEN	
24 JAN. 2018	
Zaak	575199
Stuk	233500
Afdeling	

Dalfsen, 23 januari 2018

Betreft: **Bezwaar door** te Dalfsen tegen het besluit d.d. 12 december 2017 van Burgemeester en Wethouders inzake: Voorkeursrecht Dalfsen aanwijzing percelen gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen op basis van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten

Geachte dames en heren,

Hierbij maak ik bezwaar tegen het bovengenoemd besluit van Burgemeester en wethouders, d.d. 12 december 2017, op grond van het bepaalde in artikel 6 van de Wvg, waarin diverse percelen, onder meer aan de Ankummer Es en Ruitenborghweg, voorlopig worden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn.

De gronden van mijn bezwaar zijn als volgt:

- Als eigenaar van een tweetal percelen, waarvan één perceel direct grenst aan de gronden welke zijn opgenomen in het bovengenoemde besluit, word ik aangetast door dit besluit. Ik word beperkt in de mogelijkheden die ik heb op en met mijn percelen op deze locatie.
- De waarde van mijn objecten wordt negatief beïnvloed en ook het woon- en bedrijfsgenot wordt aangetast doordat er meer en andere hinder kan gaan ontstaan.
- Het is mogelijk dat er nog meer schade voor mij ontstaat. Dit is op dit moment nog niet door mij te overzien. Ik vraag u mij in de gelegenheid te stellen dit alsdan nader te motiveren en een aanvullende onderbouwing aan mijn bezwaar toe te kunnen voegen.
- Ik ben van mening dat het besluit/plan mij schade berokkent en wil een planschadevergoeding in gaan dienen als de gemeenteraad de aanwijzing van de gronden gaat bestendigen.

Uiteraard ben ik voor een nader gewenst overleg beschikbaar.

Indien u voornemens bent dit bezwaarschrift, inclusief eventuele nog te volgen aanvullingen, af te wijzen, dan vraag ik u mij te horen, voordat u een beslissing neemt.

Hoogachtend,

Dalfsen

Telefoon (0529)

Bijlage: 1. Afschrift informatie gemeente Dalfsen – Voorkeursrecht Dalfsen: Aanwijzing percelen aan Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen

Buitengebied

Recreatieterreinen en recreatiewoningen

Verzamelplan Buitengebied

Voorkeursrecht Dalfsen

Aanwijzing percelen gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossersteeg te Dalfsen

(op basis van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen maken op grond van artikel 7, lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) bekend dat zij op 12 december 2017 (op grond van het bepaalde in artikel 6 van de Wvg) hebben besloten om 89 percelen, gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossersteeg te Dalfsen voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn.

Ligging, huidig gebruik en toegedachte bestemming

De percelen zijn kadastraal bekend gemeente Dalfsen, Sectie N, nrs. 394, 396, 397, 398, 399, 419, 420, 421, 423, 446, 448, 449, 451, 452, 454, 455, 459, 460, 599, 600, 616, 617, 817, 818, 819, 830, 831, 1021, 1034, 1093, 1094, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1251, 1253, 1254, 1286, 1287, 1403, 1404, en sectie Q, nrs. 2062, 2039, 2038, 2025, 2024, 2023, 2022, 1812, 1519, 1503, 1502, 1468, 1467, 1466, 1465, 1464, 1367, 1132, 905, 904, 254, 252, 250, 249, 244, 242, 237, 235, 1125, 1124, 107, 106, 103, 1259, 99, 98, 1728, 97, 1727, 1258 en 2061 en gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossersteeg te Dalfsen. De bij de aanwijzing betrokken percelen zijn opgenomen in een bestemmingsplan Buitengebied. De aangewezen percelen zijn in gebruik als agrarische grond en wonen.

> Getekende kaarten west en oost voorkeursrecht

Inwerkingtreding

Ter inzage legging

Het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 12 december 2017 ligt samen met het ontwerpbesluit en -voorstel aan de gemeenteraad en bijbehorende stukken, bevattende de kadastrale kaart en een lijst met daarop de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte, alsmede de naam van de eigenaar, en overige relevante gegevens, met ingang van 14 december 2017 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het gemeentehuis te Dalfsen of via de gemeentelijke website. U kunt ook telefonisch een afspraak maken via de heer D. Roemers (0529-488240).

Tevens kunnen de stukken worden geraadpleegd via de gemeentelijke website: www.dalfsen.nl, onder Wonen en leefomgeving; Bestemmingsplannen; Buitengebied.

Tegen betaling zijn kopieën of afdrukken van de stukken verkrijgbaar.

Gevolgen

Het besluit van burgemeester en wethouders treedt in werking één dag na publicatie in de Staatscourant; te weten op 14 december 2017. Het besluit van burgemeester en wethouders heeft onder andere tot gevolg dat de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 10 van de Wvg van toepassing is verklaard. De aanbiedingsplicht houdt in dat de eigenaar van de aangewezen grond, wanneer hij zijn eigendom wil verkopen, dit eerst aan de gemeente Dalfsen te koop moeten aanbieden, alvorens verkoop aan een ander mogelijk is. De eigenaar ontvangt één dezer dagen afzonderlijk bij aangetekende brief bericht over de inhoud van het besluit en de gevolgen hiervan.

Zienswijzen

Binnen drie maanden dient de gemeenteraad de aanwijzing van de gronden te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de gemeenteraad te nemen besluit tot aanwijzing van de gronden worden belanghebbenden, gelet op artikel 4:3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), in de gelegenheid gesteld om, schriftelijk of mondeling hun zienswijzen ten aanzien van het voorgenomen besluit van de gemeenteraad naar voren te brengen. De zienswijze kan schriftelijk gericht worden aan de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen, Postbus 35, 7720 AA Dalfsen. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kan contact worden opgenomen met de heer D. Roemers, telefoonnummer 0529 48 82 40.

Bezwaar, beroep, voorlopige voorziening

Ingevolge de (Awb) kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken ingaande op 14 december 2017 (de dag na publicatie in de Staatscourant) bezwaar indienen tegen het besluit van burgemeester en wethouders. In het ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: de naam en het adres van de belanghebbende, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaarschrift (de motivering). Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen, Postbus 35, 7720 AA Dalfsen.

Als de gemeenteraad een definitief besluit inzake het voorkeursrecht neemt, kunnen belanghebbenden eveneens bezwaar maken tegen dat raadsbesluit. Indien belanghebbenden ervoor kiezen om nu reeds bezwaar te maken tegen het besluit van burgemeester en wethouders tot voorlopige aanwijzing, dan wordt dat bezwaarschrift, zodra het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, op grond van artikel 6, lid 3 Wvfg aangemerkt als te zijn gericht tegen het besluit van de raad tot (definitieve) aanwijzing. Met deze regeling wordt voorkomen dat een belanghebbende niet twee maal bezwaar dient te maken. Het maken van bezwaar schorst de werking van het besluit niet.

Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend kan tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 8000 GB Zwolle. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Dalfsen, 13 december 2017
Burgemeester en wethouders van Dalfsen

Laatst aangepast: 19-12-2017



WELKOM BIJ HET
STADSGEBIED
Dalfsen

Copyright Gemeente Dalfsen

Af. 20

Burgermeester en Wethouders van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720AA Dalfsen

INGEKOMEN		
29 JAN. 2018		
Zaak 575395	Stnr 234326	OVBJN
Afdeling		

INGEKOMEN 29 JAN 2018

Dalfsen, 28 januari 2018

Geachte Burgermeester en Wethouders,

Naar aanleiding van uw schrijven d.d. 13 december 2017, zaaknummer Z/17/ met als onderwerp Voorkeursrecht dienen wij hierbij bezwaar in.

Wij hebben de woning aan de _____ te Dalfsen destijds gekocht omdat wij vrij willen wonen met voldoende eigen grond. De hoeveelheid eigen grond die wij nu bezitten maakt het mogelijk om onze dieren op onze eigen grond te kunnen huisvesten.

Daarnaast hebben wij voldoende grond om de dieren het hele jaar zelfstandig te kunnen voorzien van voldoende ruwvoer waardoor wij niet afhankelijk zijn van een derde partij.

Wij gaan er van uit dat u dit bezwaar mee laat wegen bij het definitieve besluit.

Met vriendelijke groet,

Dalfsen

Van:

Datum: 25 maart 2018 om 13:26:53 CEST

Aan: <griffie@dalfsen.nl>

Onderwerp: bezwaarschrift voorkeursrecht 89 percelen gemeente Dalfsen

Afr. 22

Geachte Burgermeester en Wethouders
Gemeenteraad.

Hierbij dienen wij op de valreep nog een bezwaarschrift tegen het voorkeursrecht op 89 percelen in de gemeente Dalfsen.

Niet als grond eigenaren maar als belanghebbenden. Ons perceel ligt pal aan een perceel waar voorkeursrecht op zit en eventueel in de toekomst bebouwd zal gaan worden,

We hebben lang gewacht met het indienen van een bezwaarschrift daar we er eigenlijk totaal geen vertrouwen in hebben dat er überhaupt wat mee gedaan gaat worden. Als we kijken hoe, sorry voor het woord, op een achterbakse manier deze voorkeursrechten er door gedrukt zijn. En wat voor een impact het op de grond eigenaren heeft gehad zo vlak voor kerst dit bericht te moeten ontvangen. Als dit de manier van besturen is dan houden wij ons hart vast wat er in de toekomst ons nog meer te wachten staat, vooral nu er bijna dezelfde mensen in de gemeenteraad zijn herkozen. We denken dat helaas veel mensen in Dalfsen niet eens weten wat er gaande is, en ook niet weten wat het voorkeursrecht inhoud. Tot er op prachtige plekken bossen en weilanden gaan verdwijnen er een huizenmassa gaat verschijnen. Dan zullen ze zich af gaan vragen wat er gaande is. Helaas zijn ze dan te laat!!! We zijn dan ook grote voorstanders van het voorstel, naar voren gebracht tijdens de gemeenteraadsvergaderingen, om de Dalfsenaren eens duidelijk te maken wat er speelt wat betreft de toekomstige bouwplannen van de gemeente en in een referendum maar eens te vragen wat de bevolking er nu van vind.

Alles is zo in het geheim bekonkelt door het college dat de berichten in de kranten niet eens zijn opgevallen bij de bevolking!! Dit horen we helaas veel om ons heen!!

Het heeft ons uitermate verbaasd dat, wel met een motie, de gemeenteraad voor heeft gestemd met het voorstel van voorkeursrechten op te leggen. Ondanks dat ook zij totaal niet wisten wat er speelde. Vreemd....waar is dan een gemeenteraad voor??? Gelukkig waren twee partijen zo sterk om wel tegen te stemmen. Helaas waren ze in de minderheid. Wat erg jammer was. Wat betreft die motie..daar hebben we ook geen vertrouwen in. Het onderzoeken wat nu echt nodig is...door de mensen die zelf dit alles hebben bedacht, lijkt ons niet echt handig!! Laat onafhankelijke mensen onderzoeken wat Dalfsen echt nodig heeft aan woningen!!

We hebben gestemd...maar waar voor.....alleen om recht van spreken te behouden. Het CDA heeft gelijk. Er wordt totaal door Burgermeester en Wethouders en gemeenteraad niet geluisterd naar wat de bevolking wil. En wij kunnen u verzekeren dat dat zeker geen mega gemeente is!!

Zo en dan nu ons bezwaar: We maken bezwaar tegen het opleggen van voorkeursrecht op 89 percelen, voor ons uiteraard geldt dat het meest.

We zijn van mening dat wat er nu nog klaar ligt aan bouwgrond, en dan bedoelen we niet waar al gebouwd wordt maar het stuk waar al structuur op ligt, genoeg is. Naar verluid kan daar de komende tien jaar nog volop gebouwd worden. We geloven ook niet dat er nu vooral gekeken gaat worden naar woningen voor onze eigen jeugd. Als er al sprake kan zijn van bouwen in een bos, zoals Dhr van Leeuwen voorstelt, dan kunnen wij al wel aanvoelen dat onze kinderen dat zeker niet kunnen betalen!! We zijn van mening dat het de bedoeling is om

dichterbij Zwolle te komen, en daardoor mensen van uit de stad deze kant op te lokken. Niets eigen jeugd!! Als het alleen om eigen jeugd zou gaan dan is het klaarliggende stuk grond voorlopig groot genoeg!

Wij maken uiteraard zeker bezwaar dat ons achter uitzicht straks belemmerd zal kunnen gaan worden door huizenbouw. We zijn bewust verhuisd om vrij te kunnen wonen, genieten van het bos met al zijn bewoners. Als alle plannen door gaan dan wordt dat ruw verstoord!! Ook het leven in het bos zal totaal vernietigd gaan worden. En dat voor een gemeente dat claimt een groene gemeente te zijn. Laat het dan ook een groene gemeente blijven. Waar de toeristen nu nog graag komen.

Ook maken we bezwaar tegen de manier waarop B en W en de gemeenteraad om gaan met de gevoelens van de grond eigenaren. Wij zitten er midden in en zien de enorme onzekerheden die nu boven hun hoofd hangt. Wat kun je als boerengezin, waar de kinderen mee willen gaan boeren als je de grond onder je voeten weg gekaapt wordt door de gemeente. Weg toekomst dromen van deze kinderen. En zo zijn er nog meer bedrijven die nu in grote onzekerheid zitten. Dit kan toch niet de bedoeling zijn!!

Maar het grootste bezwaar maken we tegen het feit dat Dalfsen uit gaat groeien in een immens groot dorp. We zijn mening dat niemand hier op zit te wachten!! Laat Dalfsen Dalfsen blijven!!.

... Een rustig gehuchtje dat zeker niet zit te wachten op een huizenmassa in de "achtertuin"!! Met alle overlast van dien!!

We kunnen alleen maar hopen dat er naar alle bezwaren gekeken gaat worden, van iedere indiener apart. Want veel mensen hebben bezwaren die naar eigen inzien zijn ingediend. En dat dan de gemeenteraad de volgende keer dat dit op de agenda staat, ze heel verstandig gaan stemmen. Verstandiger dan de afgelopen keer!! Kortom TEGEN!!!!

Dalfsen heeft alleen woningen nodig voor eigen jeugd, en daar is nog plek zat voor!! En mocht er in het dorp niet genoeg zijn, dan zijn er uitwijk mogelijkheden. Zoals Dhr Rooijackers al melde tijdens de verschillende bijeenkomsten...in Oudleusen ligt ook bouw grond. Maak deze aantrekkelijk in prijs en zorg dat daar de jeugd gebruik van kan maken!! Want ook dat is een groot bezwaar....de bouw grond is voor onze jeugd zowiezo niet te betalen!!

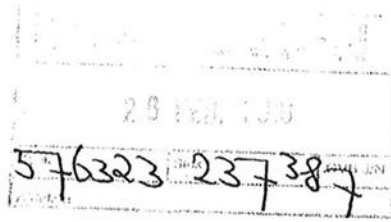
We hopen dat ons bezwaarschrift, met alle andere bezwaarschriften, meegenomen wordt in de verdere ontwikkelingen omtrent de opgelegde voorkeursrechten.

We dienen dit bezwaarschrift per mail in, gezien tegenwoordig alles per mail is, en hopen dat deze dan dus ook rechtsgeldig is!

Met vriendelijke groeten.

Dalfsen

Af. 24



Aan gemeenteraad gemeente Dalfsen

Dalfsen 12/2 2018

Postbus 35

7720 AA Dalfsen

Onderwerp: bezwaar op het voorkeursrecht

Geachte gemeenteraad

Bij deze dien ik bezwaar in tegen het aanwijzen voorkeursrecht op de volgende percelen.

Perceel volgens de getekende kaart voorkeursrecht die op de website van de gemeente Dalfsen beschikbaar is.

Deze percelen liggen rond

Mochten deze percelen definitief aangewezen worden en deze grond gebruikt gaat worden voor woningbouw zal dit grote gevolgen hebben voor het uit oefenen van mijn veehouderij bedrijf en de toekomstige ontwikkeling daar van. aangezien mijn bedrijf kort aan de weg zit zal er ook geen mogelijkheid zijn om kort aan de welsummerweg bebouwing te realiseren.

Met vriendelijke groet

Dalfsen

INGEKOMEN		
28 MAART 2018		
Zaak 586764	Stuk 251162	OV& J/N
Afdeling		

INGEKOMEN 28 MAART 2018

VVAAN

In het hart van de gezondheidszorg.

Afr.25

AANTEKENEN

De Raad van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Correspondentieadres:

Postbus 8116
3503 RC Utrecht

Bezoekadres:

Orteliuslaan 750
Utrecht
Tel 030 247 49 99
Fax 030 670 25 79
www.vvaa.nl

Tevens per fax: 0529-488222

Onze referentie : 2017R3SCH701645
Behandeld door : Mr. O.V. Wilkens
E-mailadres : o.wilkens@vvaa.nl
Telefoon : 06 10 03 53 02
Betreft : Bezwaarschrift Awb

Utrecht, 28 maart 2018

Geachte leden van de Raad,

Hierbij zend ik u namens Dalfsen
, een bezwaarschrift als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht welke is gericht tegen uw
besluit van 19 februari 2018 waarbij percelen in eigendom van zijn aangewezen als
grond waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is. Een afschrift van het
bestreden besluit is bijgevoegd (**zie productie 1**).

. is van mening dat het bestreden besluit in strijd is met de wet, te weten: de Wet
voorkeursrecht gemeenten en de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht
en kan om die redenen niet in stand blijven.

De Wet voorkeursrecht gemeente (hierna te noemen: Wvvg) maakt het mogelijk dat gemeenten
een voorkeursrecht vestigen op gronden om voorrang aan die gemeenten te verschaffen bij
aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische
ontwikkelingen. De Wvvg kent daarbij een getrapte opbouw. Op grond van art. 3 Wvvg kunnen
gronden worden aangewezen waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-
agricarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.

Een dergelijke aanwijzing heeft (tenzij het bestemmingsplan op relevante punten verandert)
gelding tot 10 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Op grond van art. 5 Wvvg
kunnen gronden worden aangewezen die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan,
inpassingsplan, of structuurvisie, *maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken*

2/2

gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het onderhavige geval is de aanwijzing gebaseerd op artikel 5 van de Wvg.

De raad stelt zich bij het besluit op het standpunt dat de aanwijzing van de desbetreffende gronden van noodzakelijk is in verband met de woningbouwplannen in het onderhavige gebied. heeft hiertegen bezwaren omdat niet aannemelijk is dat het toegedachte gebruik van de gronden afwijkt van het huidige gebruik. Daarnaast staat volgens onvoldoende vast wat het toekomstige gebruik zal zijn.

In dit kader verwijst naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013 met zaaknummer 201300165/1/A3.

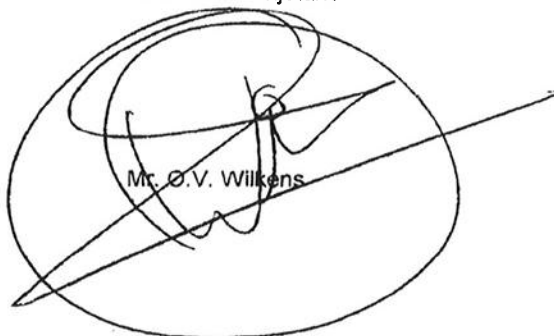
De Afdeling begint met de overweging dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer de nieuwe bestemming op wezenlijk andere gebruiksvormen ziet. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken.

In het onderhavige geval heeft uw raad uitsluitend aangegeven dat de gronden van cliënte de toekomstige bestemming wonen zullen krijgen. is van mening dat dit onvoldoende is om de aanwijzing te kunnen baseren op de artikelen 2 en 5 van de Wvg.

Gelet op het bovenstaande is van mening dat het bestreden besluit in strijd is met de wet, te weten: de Wet voorkeursrecht gemeenten en de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht en kan om die redenen niet in stand blijven.

Namens verzoek ik u om haar bezwaarschrift gegrond te verklaren en het bestreden besluit van 19 februari 2018, zoals hierboven vermeld, te herzien met dien verstand dat de aanwijzing Wvg ten aanzien van de percelen van wordt ingetrokken alsmede een kostenvergoeding toe te kennen.

Hoogachtend,
VvAA rechtsbijstand

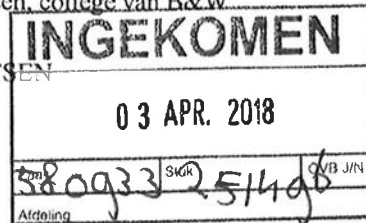


Mr. O.V. Wilkens

Bijlage: productie 1

Afz. 26

Gemeente Dalfsen, college van B&W
Postbus 35
7720 AA DALFSEN
Aangetekend



Onze referentie : 404/10880029
Behandeld door : Dhr. mr K.A. Luehof
Doorkiesnummer : 0592 382562 (vr. afwezig)
E-mail : k.luehof@unive.nl
Pagina : 1/2

Assen, 29 maart 2018

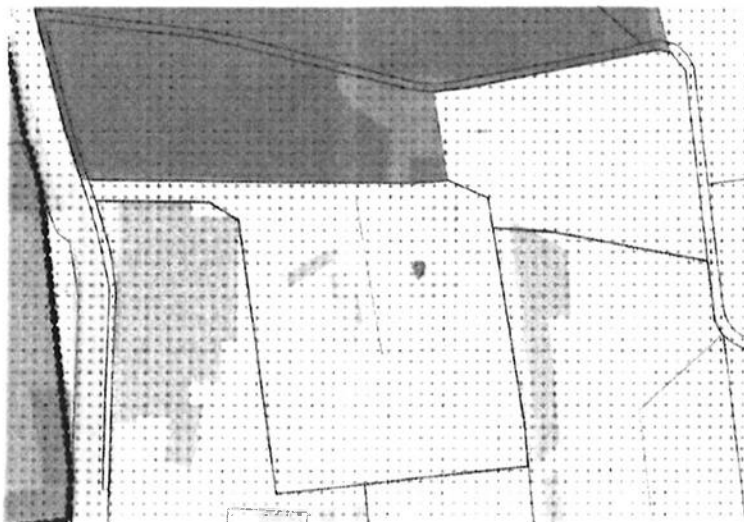
Betreft: bezwaar tegen besluit Wvg

Geacht college,

Namens Dalfsen maak ik
bezwaar tegen uw besluit (verzonden 20 februari 2018) het perceel gemeente Dalfsen
aan te wijzen als grond waarop de artikelen 10 tot en
met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

kunnen zich niet verenigen met dit besluit om de navolgende redenen.

Het gebruik van het betreffende perceel wijkt niet af van de in het structuurplan toegedachte woonbestemming, zodat (voor een gedeelte) niet wordt voldaan aan de voorwaarde van artikel 2, tweede lid, van de Wvg. Zeker een gedeelte had moeten vrijgesteld van het voorkeursrecht.




Voorts meent [] dat ten aanzien van hun perceel vestiging van een voorkeursrecht achterwege kon blijven. Temeer ook omdat dit de tweede keer is dat er een voorkeursrecht wordt gevestigd op het perceel.

Tevens is volgens [] sprake van een onjuiste belangenafweging [], stellen dat het veel te lang duurt voordat er duidelijkheid komt over de verdere planologische ontwikkelingen en dat hun woongenot daardoor in gevaar komt. Plannen voor de toekomst kunnen nu niet worden gemaakt, omdat er onzekerheid is over wat er er om hun woning heen gebouwd gaat worden en wanneer [] hebben gekozen voor wonen in landelijk gebied en wonen in ruimtelijke karakter en dat wordt nu aangetast.

[] willen serieus worden genomen door het college en op de hoogte blijven gehouden van de ontwikkelingen en ook een stem te krijgen in de gebiedsinvulling ter behoud van hun woongenot. Hoe past hun woning in de plannen van uw gemeente? En hoe blijft uw college de met de Wvg belaste bewoners op de hoogte houden?

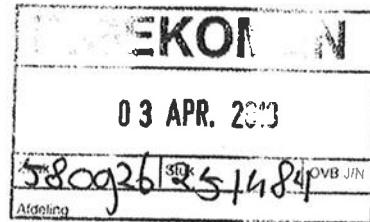
Ik verzoek u het besluit te heroverwegen en af te zien van een voorkeursrecht op het perceel, danwel het besluit aan te passen en een regeling te treffen om [] blijvend op de hoogte te houden en mee te nemen in uw beslissingen en gebiedsinvulling. Tevens verzoek ik u de proceskosten te vergoeden.

Met vriendelijke groet,


Karel Luehof
Jurist Bestuursrecht
Consumenten, Wonen & Bestuur

De Raad van de gemeente Dalßen
Postbus 35
7420 AA Dalßen.

Af. 27



Dalßen 30 maart 2018.

Geachte leden van de Raad,

Hierbij maak ik bezwaar tegen het voorkeursrecht dat mij is opgelegd door de gemeente Dalßen op 14 dec. 2017. op mijn huis en grond op de

Ik woon op

Het is een prachtige plek om te wonen en geef deze mooie plek van wonen niet op voor woningbouw.

Het kan toch niet waar zijn dat de gemeente deze mooie kant van Dalßen

opoffert voor woningbouw.

Als de gemeente toch besluit dat mijn huis en grond gebruikt zal worden voor woningbouw wil ik planschade.

Hoogachtend,

De Raad van de Gemeente Dalben.
Postbus 35
7720 AA Dalben

INGEKOM		
- 4 APR. 2018		
Zaak 58 IIII	Stuk 25218	OVG J/N
Afdeling		

Af. 28

Aantekenen

t.a.v. de raad van de Gemeente Dalfsen
Raadhuisstraat 1
7721 AX Dalfsen

Dalfsen, 2 april 2018

Betreft: Zienswijze en bezwaar met betrekking op voorkeursrecht perceel

Uw kenmerk: DOC/17/, zaaknummer: Z/17, d.d. 19 februari 2018

Geachte raad,

Dank voor uw schrijven d.d. 19 februari 2018 met betrekking tot het besluit van voorkeursrecht. Na overleg met de Dhr. D. Roemers (beleidsmedewerker eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling Gemeente Dalfsen) d.d. 28 maart 2018 dienen ondergetekenden:

bij deze de volgende zienswijze in en maken hierbij bezwaar tegen het besluit van aanwijzing door de raad van de Gemeente Dalfsen, d.d. 19 februari 2018, met betrekking tot het uitgesproken voorkeursrecht van gemeenten op het perceel dat op dit moment in ons eigendom is:

Wij zijn beide Dalfsenaren en sinds 2002 eigenaren van het perceel waarop we inmiddels het nodige geïnvesteerd hebben. Indien in de toekomst de bestemming naar wonen zal worden veranderd, willen wij graag zelf een woning en/of woningen realiseren

Wij zien graag uw reactie en/of beslissing tegemoet.

Ook ontvangen wij graag in de toekomst verdere informatie met betrekking tot intenties/besluiten omtrent dit perceel. Voor zover hier kosten aan verbonden zijn, verzoek ik u, alvorens u de stukken naar ons toestuurt, eerst telefonisch contact met ons op te nemen.

Met vriendelijke groeten,

Dalfsen, 2 april 2018

Afz. 29

INGEKOMEN		
- 4 APR. 2018		
Zaak	Sluk	OVB JIN
501021	251009	
Afdeling		

Het college van burgemeester en wethouders
Postbus 35
7720 AA Dalfsen
tav dhr D. Roemers

3-04-18

Geachte college ,

Inzake uw brief d.d 20 maart 2018 en info bijeenkomst
uw Kenmerk DOC/18/249697

Hierbij wil ik bezwaar indienen tegen het besluit van voorlopige aanwijzing door burgemeester en wethouders d.d. 12-dec-2017, met betrekking van het uitgesproken voorkeursrecht van gemeenten op het volgende perceel wat in mijn eigendom is :

Het perceel wordt thans gebruikt voor een agrarische doeleinden en wonen . Het perceel krijgt de bestemming wonen en daar wil ik dan ook graag gebruik van maken .

Deze brief wordt aangetekend verzonden en ook door mij persoonlijk afgegeven op ons gemeentehuis.