

Plan van Aanpak vestigen voorkeursrechten

Van: College van B&W

Aan: Gemeenteraad

Datum: maart 2018

1. Aanleiding

In uw raadsvergadering van 19 februari 2018 is door een drietal partijen een motie ingediend tegen het voorstel van B&W, 16 januari 2018 over het vestigen van voorkeursrechten in de kern Dalfsen.

Deze motie is met algemene stemmen (21) aangenomen.

Hieronder worden de in de motie benoemde verzoeken behandeld.

Motie:

Zie bijlage 1

2. Participatie:

- *Ons college heeft twee bijeenkomsten georganiseerd in maart 2018 (één voor aangewezen gebied west en één voor aangewezen gebied oost, zie bijlage 2 en 3 voor de kaarten van de gebieden).*

Hierbij is onder meer de procedure voor het vestigen van voorkeursrechten aan de orde geweest en het aanbieden van de grond aan de gemeente. Eind 2018 zal door de gemeente duidelijkheid worden gegeven in welke richting (oost of west of een combinatie van beide) de toekomstige uitbreiding van Dalfsen wordt gerealiseerd. Ook de omvang van het Wvg gebied zal begrensd worden. Verder is tijdens de bijeenkomsten nadrukkelijk aangegeven dat iedereen op individuele basis geïnformeerd kan worden door de gemeente indien dat is gewenst.

- *Participatietraject voor de ruwe schets (notitie):*

Inwoners en belangengroepen (Waterschap, Ondernemend Dalfsen, ICD, Plaatselijk Belang Dalfsen, Vrienden van Dalfsen, LTO Noord etc.), laten meedenken of adviseren over mogelijke uitbreidingsrichtingen is niet eenvoudig. Bij belangengroepen is de kennis en kunde over een dergelijk technisch onderwerp vaak wel aanwezig, maar voor de 'gemiddelde' Dalfsenaar is het een heel technisch en abstract onderwerp. In eerste instantie zullen alleen inwoners die in het gebied zelf wonen een mening hebben over dit onderwerp (het gaat immers om hun directe leefomgeving, en zij krijgen in de komende jaren mogelijk te maken met woningbouw). Pas wanneer bouwplannen concreet worden, dan gaat het bij andere inwoners ook echt leven.

De belangrijkste vraag die we ons moeten stellen is: wat is het doel om inwoners bij dit, vrij lastige en technische onderwerp te betrekken? Is het om draagvlak te krijgen voor de uitbreidingsrichting? Is het om inwoners de keuze te laten maken aan welke kant van Dalfsen in de toekomst woningbouw moet komen?

De probleemstelling is helder: er zijn twee (mogelijk drie) gebieden die in aanmerking komen voor toekomstige woningbouw en in november 2018 verwacht uw gemeenteraad een advies op welke percelen het voorkeursrecht gevestigd moet blijven.

Kijkend naar de probleemstelling leent dit onderwerp zich niet voor een uitgebreid participatietraject. Het is vrij technisch en er is weinig tot geen ruimte voor inwoners om ideeën in te brengen. ~~Daarnaast is het nu nog een abstract onderwerp, dat voor veel Dalfsenaren een 'ver van mijn bed show is'.~~

In feite zijn er 3 opties denkbaar als het gaat om participatie.

1. Geen participatie: De raad maakt op basis van de ruwe schets zelf de afweging in welke richting Dalfsen in de toekomst moet uitbreiden, zonder input van belangengroepen en inwoners.
2. Beperkte participatie: ~~De gemeenteraad~~ **Het college** organiseert zelf een hoorzitting om belangengroepen en direct belanghebbenden (m.n. Omwonenden) 'te horen' over dit onderwerp.
3. Uitgebreide participatie: ~~De gemeenteraad~~ **Het college** organiseert een uitgebreide consultatieronde om niet alleen belangengroepen en direct omwonenden te consulteren, maar ook zoveel mogelijk inwoners van Dalfsen om de uitbreidingsrichting van Dalfsen te bepalen.

Wel een participatieproces

Om te bepalen welk participatieproces de raad wil inzetten is het van belang om te bepalen wie er betrokken moet worden. Daarnaast is het van belang om te bepalen waarover de doelgroep kan meedenken en wat we met de uitkomsten gaan doen. Kort gezegd: we moeten de kaders bepalen voor het participatieproces, met daarbij de kanttekening dat dit in feite geen participatieproces is, omdat de ruimte om mee te denken zeer beperkt is. Het belangrijkste is dat er op korte termijn (eind 2018) voor direct belanghebbenden duidelijkheid komt over de uitbreidingsrichting van Dalfsen en daarmee ook de onzekerheid wat betreft de gebieden waarvoor WVG geldt is weggenomen. De keuzerichting wordt verder uitgewerkt in een ruimtelijk plan. Daarvoor zal uiteraard een uitgebreid participatieproces plaatsvinden.

Daarom adviseren we, ~~als de raad kiest voor een participatieproces,~~ om inwoners te raadplegen **(consulteren)**.

Bij raadplegen bepaalt de gemeenteraad de agenda en luistert naar de mening van de inwoners, zonder de garantie dat dit tot een verbintenis leidt. Dat wil zeggen: de gemeenteraad neemt uiteindelijk het besluit en de raadpleging is vrijblijvend.

Immers, de twee (mogelijk drie) uitbreidingsrichtingen zijn al bekend en inwoners kunnen in feite kiezen voor één van de twee (mogelijk drie). Daarbij is het niet vanzelfsprekend dat de gemeenteraad per definitie gaat voor de 'meeste stemmen gelden'. In de communicatie moet dit ook nadrukkelijk tot uiting komen.

~~Inwoners~~ **Belanghebbenden** die we actief willen betrekken zijn:

- Grondeigenaren
- Bewoners aan de rand van de mogelijke uitbreidingsgebieden
- Waterschap Drents Overijsselse Delta

- [Industriële Club Dalfsen](#)
- [Plaatselijk belang dorp Dalfsen](#)
- [Plaatselijk belang Ankum](#)
- [Ondernemend Dalfsen](#)
- [Vrienden van Dalfsen](#)
- [Typisch Dalfsen](#)
- [Veilig Verkeer Nederland](#)
- [LTO Noord](#)
- [Historische Kring](#)

[Deze belanghebbenden ontvangen begin juli een uitnodiging voor de consultatieronde in september. Daarnaast worden overige belangstellenden uitgenodigd via een aankondiging in KernPUNTEN., \[www.dalfsen.nl\]\(http://www.dalfsen.nl\), facebook en een persbericht. Dit gebeurt eveneens begin juli met een herhaling in augustus.](#)

[Uw raad wordt in oktober uitgenodigd voor een technische sessie over de uitkomsten van de verschillende onderzoeken...](#)

de direct belanghebbenden. Dus de grondeigenaren, maar ook de inwoners die vlakbij deze mogelijke uitbreidingsgebieden wonen. Daarnaast moeten we ook andere belanghebbenden betrekken, waaronder bijvoorbeeld het Waterschap, Ondernemend Dalfsen, ICD, Plaatselijk Belang Dalfsen.

Andere inwoners zal het op dit moment minder 'raken'. Uw raad heeft aangegeven dat in november de ruwe schets moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Mocht de raad besluiten tot een uitgebreid participatieproces, dan vergt dat meer tijd en is november niet haalbaar.

Wij zien bij dit onderwerp een nadrukkelijke rol voor de gemeenteraad weggelegd. Uw raad kan besluiten tot het zelfstandig organiseren van een hoorzitting, of een uitgebreide consultatieronde.

Uiteraard wil het college de raad daarin faciliteren, maar wij zijn van mening dat participatie bij dit onderwerp getrokken moet worden door de gemeenteraad.

3. Dalfsen Noord:

- Het gebied Engellandweg – Vossesteeg is een mogelijke uitbreidingsrichting. In de geldende structuurvisie (2010) zijn de argumenten benoemd op basis waarvan destijds is gekozen niet te kiezen voor dit gebied:
 - a. De afstand tussen het centrum, de winkels en de scholen maakt het gebied minder aantrekkelijk om het te ontwikkelen als woongebied.
 - b. Door het gebied loopt de geluidszone N340
 - c. Ook langs de Koesteeg ligt een geluidszone
 - d. aan de westkant ligt bij Ankum een groot loonwerkbedrijf
 - e. In het gebied ligt een aannemersbedrijf, een houtzagerij, beiden met een milieuzone waar woningbouw niet mogelijk is

Uitkoop van milieucirkels is een mogelijkheid. Dit vraagt echter om hoge investeringen. Daarnaast hebben enkele projectontwikkelaars grondposities verworven in dit gebied. De kans dat er na de vestiging van het voorkeursrecht nieuwe vastgoedtransacties hebben plaats gevonden, waarvan wij niet op de hoogte zijn, zijn ook aannemelijk.

Enkele van deze argumenten (afstand tussen centrum en nieuwe woongebied en aanwezigheid van loonbedrijf) gelden in meer of mindere mate ook voor west en oost, maar alle argumenten bij elkaar waren voor ons college voldoende reden om ons niet te richten op Dalfsen Noord. Om een volledig en meest actueel beeld te kunnen presenteren aan uw raad betrekken we Noord wel in ons onderzoek zoals hieronder aangegeven.

4. Notitie november 2018:

In de notitie (ruwe schets) van november 2018 aan uw raad wordt aangegeven in welke periode hoeveel woningen we verwachten te moeten bouwen en hoeveel oppervlakte grond daarvoor noodzakelijk is. Op basis van deze notitie kan aangegeven worden op welke percelen het voorkeursrecht gevestigd moet blijven. Hiermee wordt al op dat moment duidelijkheid verschaft aan grondeigenaren over het al dan niet intrekken van voorkeursrechten. Deze intrekking zal dan ook op dat moment aan uw raad voorgelegd worden.

In de notitie worden op basis van planologische parameters waaronder (volkshuisvestelijke, archeologische, water technische, stedenbouwkundige, verkeerskundige en milieutechnische) inzichtelijke keuzes gemaakt. Deze keuze worden ter beoordeling aan u voorgelegd.

Om te voorkomen dat we het proces Omgevingsvisie onnodig verstoren stellen we aan uw raad voor om niet medio 2019 een vernieuwde structuurvisie vast te stellen. Met grote voorkeur sluiten we aan bij de planning en agenda van de Omgevingsvisie. Deze staat gepland voor vaststelling in uw raad begin 2021. Deze termijn sluit precies aan bij de plicht om uiterlijk in februari 2021 een opvolgende planologische maatregel vast te stellen om zodoende de voorkeursrechten te bestendigen voor een nieuwe periode van drie jaar. Einde 2018 kan door uw raad besloten welke percelen daadwerkelijk nodig zijn voor de woningbouwopgave van Dalfsen. Perceeleigenaren behoeven niet langer dan tot einde 2018 in onzekerheid te verkeren over de toekomst van hun percelen.

Bijlage:

1. motie
2. kaart plangebied west
3. kaart plangebied oost