



**Inhoudsopgave** **2**

**Zienswijzen** **3**

1.1. Algemeen .....3

1.2. Zienswijzen .....5

1.2.1 Indiener 1

1.2.2 Indiener 2

1.2.3 Indiener 3

12

## Zienswijzen

---

### 1.1. Algemeen

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het concept raadsvoorstel
- het besluit van het college over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van het besluit voor de inhoud van het raadsvoorstel

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan uw gemeenteraad, en bij het besluit over het raadsvoorstel. Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.);
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden.

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal. De originelen liggen voor u ter inzage op de gebruikelijke wijze.

## II. PROCEDURE

Op 1 april 2021 zijn de belanghebbenden geïnformeerd door middel van een brief over de voorlopige aanwijzing op basis van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten. Er heeft een publicatie plaatsgevonden in de Staatscourant en in de plaatselijke krant (kernpunten). De stukken zijn ter inzage gelegd in het gemeentehuis tot en met 29 april.

Op grond van Artikel 4:8 Awb is de gemeente verplicht een belanghebbende in de gelegenheid te stellen om zijn zienswijze naar voren te brengen. In de brief van 1 april jl. zijn de belanghebbenden geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit naar voren te brengen. De belanghebbenden konden schriftelijk en mondeling hun zienswijzen indienen. De gemeente heeft 3 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

De gemeente heeft daarnaast ook bezwaren ontvangen gericht tegen het collegebesluit, deze zullen in een separate procedure door een onafhankelijk commissie worden behandeld en een aantal indieners zal worden gehoord.

Aan het college besluit tot aanwijzing van het voorkeursrecht op 30 maart jl. is een intensief overleg voorafgegaan. Het college heeft nauw afgewogen of het wel wenselijk en noodzakelijk was om reeds nu op een relatief groot gebied het voorkeursrecht te vestigen. Er is rekening gehouden met de signalen dat er in de gebieden speculanten actief waren en anderzijds met de snellere verkoop van de thans in de verkoop zijnde bouwgronden. De hoge druk op de woningmarkt, de leefbaarheid van Dalfsen, voldoende toekomstig aanbod van en variatie in categorieën van nog te realiseren woningen in Oost, West of Noord Dalfsen en met name wat het voor de eigenaren/bepert gerechtigden zou betekenen, zijn aan de orde gekomen. Het college hecht er aan te vermelden dat ze niet lichtvaardig tot het aanwijzingsbesluit heeft besloten. Er zijn een tweetal gebieden, naast Oosterdalfsen – Noord, aangewezen waar mogelijk woningen gebouwd kunnen worden in de toekomst. De uiteindelijke keuze wordt door uw raad gemaakt. Het vestigen van voorkeursrechten zorgt er voor dat u niet beknot wordt in de mogelijkheden om regie te voeren. Dat daardoor de eigenaar/bepert gerechtigden in de

gebieden mogelijk worden belast, wordt door het college op voorhand betreurt. Zodra er echter duidelijkheid is omtrent de ontwikkelingsrichting zal aansluitend vlug duidelijkheid kunnen komen omtrent de status van de huidige aanwijzingen.

Een aanwijzingsbesluit ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten is juridisch te duiden als een bundel van beschikkingen naar individuele eigenaren en zakelijke gerechtigden van percelen, die in het aanwijzingsbesluit zijn betrokken. Op grond van het bepaalde in artikel 4.8 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bestuursorgaan voordat deze een beschikking geeft waar tegen een belanghebbende (die de beschikking niet heeft aangevraagd) naar verwachting bedenkingen zal hebben, die belanghebbende in de gelegenheid stellen zijn zienswijze naar voren te brengen. Als belanghebbenden zijn aan te merken (rechts)personen wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Dat wil zeggen dat een belanghebbende een voldoende objectief, en actueel, eigen, persoonlijk belang dient te hebben dat hem (of haar) in voldoende mate onderscheidt van anderen dat rechtstreeks wordt geraakt door het besluit.

Het vorenstaande brengt met zich dat uitsluitend eigenaren en zakelijke gerechtigden van de in het aanwijzingsbesluit betrokken percelen zijn te kwalificeren als belanghebbenden in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Volgens vaste jurisprudentie zijn niet als belanghebbenden aan te merken kopers, potentiële kopers en houders van een koopoptie, omdat deze (slechts) via een privaatrechtelijk rechtsbetrekking tot de eigenaar of zakelijke gerechtigde de gevolgen van het aanwijzingsbesluit ondervinden, waardoor zij (slechts) een afgeleid belang hebben bij het al dan niet vestigen van het voorkeursrecht.

### III. ZIENSWIJZEN

Op het ontwerp raadsbesluit tot aanwijzing van gronden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn zienswijzen ontvangen.

Hieronder vatten wij de ingediende zienswijzen samen.

#### **Samenvatting zienswijzen**

Er zijn drie zienswijzen binnen gekomen. Eén zienswijze is buiten de gestelde termijn ingediend. Daarnaast zijn twee van de drie zienswijzen ingediend door eigenaren van naast het Wvg plangebied gelegen percelen en daarmee op grond van de Wvg niet aan te merken als belanghebbende en daarmee niet ontvankelijk. Deze twee zienswijzen zijn desondanks toegevoegd aan deze nota en voorzien van een antwoord. Wij zien in de ingediende zienswijzen geen aanleiding om af te zien van het voorstel om het voorkeursrecht te bestendigen.

Deze Nota bevat een samenvatting van de zienswijzen en de reacties van het college van burgemeester en wethouders. De ingebrachte zienswijzen geven geen grond tot aanpassing van het aanwijzingsbesluit.

### IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

#### **Zienswijzennota**

#### **1.2. Zienswijzen**

##### **1.2.1. Indiener 1**

De heer mr. W.R. van der Velde van PlasBossinade is gemachtigde namens indiener van een zienswijze en vraagt aan uw raad af te zien van een voorkeursrecht op het perceel van indiener. De indiener heeft voor zijn perceel al een concept plan ingediend die voorziet in woningbouw mogelijkheden. Het plan is toegevoegd aan de zienswijze. Indiener stelt dat het voorkeursrecht resulteert in ongewenste planvertraging.

#### ***Reactie gemeente***

Met de vestiging van het voorkeursrecht wordt beoogd de gemeente in een betere positie te brengen, door middel van een recht van eerste koop, indien de eigenaar voornemens zou zijn om het object te gaan vervreemden. De Wvg voorziet in een mogelijkheid voor het college van B&W om ontheffing te verlenen van de aanbiedingsplicht op grond van het voorkeursrecht, als het college van mening is dat het plan van indiener aansluit bij de visie van de gemeente op het plangebied. Deze visie moet echter nog vastgesteld worden door de gemeenteraad. Als de raad van mening is dat het bouwplan van indiener aansluit op de visie, dan kan het plan van indiener uitgevoerd worden en ontstaat er geen vertraging in de uitvoering. Het college is en blijft in overleg met indiener over de planvorming. Onderkend wordt dat indiener via de publicatie van het aanwijzingsbesluit van het college en de terinzagelegging van het ontwerpraadsvoorstel en –besluit van de raad geconfronteerd wordt met voorbereidingshandelingen die gericht zijn op ontwikkeling van woningbouw. Begrijpelijk is dat indiener deze gelegenheid aangrijpt om zijn visie op een (eventuele) toekomstige wijziging van de bestemming van het gebied aan de raad kenbaar te maken. Daarover gaat het onderhavige besluit echter niet. Aspecten van planologische aard staan in het kader van deze procedure niet ter beoordeling. De exacte invulling van het gebied is immers nog niet bekend. Deze zienswijze kan de aanwijzing van de gronden niet in de weg staan. Wel kan indiener (en met hem eventuele andere belanghebbenden) reageren bij een toekomstige wijziging van het bestemmingsplan, waarvoor een apart besluitvormingstraject wordt doorlopen.

### **Conclusie**

Wij zien geen aanleiding om af te zien van het voorstel om het voorkeursrecht te bestendigen.

#### **1.2.2. Indiener 2**

De heer ing. B.J. Kootstra van Bureau Kootstra verzoekt namens de indiener om bij de verdere planvorming van het mogelijke woningbouwgebied de bedrijfsmatige belangen van indiener goed te betrekken en tijdig overleg te voeren met indiener. Indiener van zienswijze kwalificeert niet als belanghebbende onder de Wvg. Indiener heeft geen eigendommen in het Wvg plangebied. Als belanghebbenden zijn aan te merken (rechts)personen wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (artikel 1:2 Awb). Dat wil zeggen dat een belanghebbende een voldoende objectief, en actueel, eigen, persoonlijk belang dient te hebben. Dit brengt met zich dat uitsluitend eigenaren en beperkt gerechtigden (zoals genoemd in artikel 1 sub f Wvg) van de aangewezen percelen zijn te kwalificeren als belanghebbenden in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Indiener is geen eigenaar of beperkt gerechtigde (zoals genoemd in artikel 1 sub f Wvg) van de aangewezen percelen. Hij is niet aan te merken als belanghebbende en derhalve niet-ontvankelijk in zijn zienswijze. Ondanks deze formaliteit hechten we er waarde aan de zienswijze te beantwoorden.

#### **Reactie gemeente**

Begrijpelijk is dat indiener deze gelegenheid aangrijp om zijn visie op een (eventuele) toekomstige wijziging van de bestemming van het gebied aan de raad kenbaar te maken. Daarover gaat het onderhavige besluit echter niet. Aspecten van planologische aard staan in het kader van deze procedure niet ter beoordeling. Desalniettemin is de gemeente zich bewust van de bedrijfsomstandigheden van indiener. De verkeerskundige aspecten en milieukundige effecten van mogelijke uitbreidingsplannen in Dalfsen West en / of Dalfsen Noord hebben effect op de bedrijfsvoering van indiener. Bij het uitwerken van plannen worden de belangen van indiener meegenomen. Met indiener zal daarover in gesprek worden gegaan. Op dit moment is nog niets te zeggen over mogelijke ontsluitingswegen en milieukundige aspecten. Dit wordt nader onderzocht als de plannen tot ontwikkeling komen. In oktober 2018 zijn in de door de gemeente opgestelde notitie omgevingsaspecten toekomstige woonuitbreiding Dalfsen bovengenoemde aspecten op hoofdlijnen aan de orde gekomen.

### **Conclusie**

Indiener is niet ontvankelijk in zijn zienswijze. Desalniettemin zien wij aanleiding om in een zo vroeg mogelijk stadium met indiener in gesprek te gaan om de gevolgen van een mogelijke uitbreiding van het dorp te verkennen en op zoek te gaan naar passende oplossingen.

#### **1.2.3. Indiener 3**

Indiener vraagt zich af wat de gevolgen zijn van een uitbreiding van het dorp Dalfsen voor zijn agrarisch bedrijf op 150 meter afstand van het Wvg plangebied. Hij benoemt specifiek geur, geluid en mogelijk toekomstige ontwikkelingen voor zijn bedrijf. Indiener van zienswijze kwalificeert niet als belanghebbende onder de Wvg. Als belanghebbenden zijn aan te merken (rechts)personen wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (artikel 1:2 Awb). Dat wil zeggen dat een belanghebbende een voldoende objectief, en actueel, eigen, persoonlijk belang dient te hebben. Dit brengt met zich dat uitsluitend eigenaren en beperkt gerechtigden (zoals genoemd in artikel 1 sub f Wvg) van de aangewezen percelen zijn te kwalificeren als

belanghebbenden in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Indiener is geen eigenaar of beperkt gerechtigde (zoals genoemd in artikel 1 sub f Wvg) van de aangewezen percelen. Hij is niet aan te merken als belanghebbende en derhalve niet-ontvankelijk in zijn zienswijze.

De zienswijze is buiten de gestelde termijn ingediend. Indiener heeft geen eigendommen in het Wvg plangebied. Ondanks deze formaliteit hechten we er waarde aan de zienswijze te beantwoorden.

### ***Reactie gemeente***

Begrijpelijk is dat indiener deze gelegenheid aangrijp om zijn visie op een (eventuele) toekomstige wijziging van de bestemming van het gebied aan de raad kenbaar te maken. Daarover gaat het onderhavige besluit echter niet. Aspecten van planologische aard staan in het kader van deze procedure niet ter beoordeling. Desalniettemin is de gemeente er mee bekend dat er risico-afstanden in acht moeten worden genomen en dat overigens voldaan moet worden aan eisen op grond van milieuwetgeving.

Met de vestiging van het voorkeursrecht wordt enkel beoogd de gemeente in een betere positie te brengen, door middel van een recht van eerste koop, als de eigenaar zijn eigendom wil vervreemden. Of de gemeente zal besluiten tot ontwikkeling en zo ja hoe de gemeente het gebied zal gaan ontwikkelen is thans nog niet bekend. Met indiener zal overleg worden gevoerd in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming.

### ***Conclusie***

Indiener is niet ontvankelijk in zijn zienswijze. Desalniettemin zien wij aanleiding om in een zo vroeg mogelijk stadium met indiener in gesprek te gaan om de gevolgen van een mogelijke uitbreiding van het dorp te verkennen en op zoek te gaan naar passende oplossingen.