

Inhoudsopgave **2**

Zienswijzen **3**

1.1.	Algemeen	3
1.2.	Zienswijzen	5
1.2.1.	Indiener 1 (575068).....	5
1.2.2.	Indiener 2 (575081).....	5
1.2.3.	Indiener 3 (575448).....	6
1.2.4.	Indiener 4 (575206).....	7
1.2.5.	Indiener 5 (575087).....	7
1.2.6.	Indiener 6 (575134).....	8
1.2.7.	Indiener 7 (575134).....	8
1.2.8.	Indiener 8 (575135).....	9
1.2.9.	Indiener 9 (575083).....	9
1.2.10.	Indiener 10 (575155).....	11
1.2.11.	Indiener 11 (575239).....	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 13 december jl. zijn de belanghebbenden geïnformeerd door middel van een brief over de voorlopige aanwijzing op basis van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten. Als bijlage van deze brief is het besluit meegezonden. Tegelijkertijd zijn de belanghebbenden geïnformeerd over het ontwerp-raadsbesluit bestemming voorkeursrecht op basis van Wet voorkeursrecht gemeenten. Als bijlage van deze brief is het concept raadsvoorstel, - besluit en de ontwerpperceellijst Oost en West meegezonden.

Er heeft een publicatie plaatsgevonden in de Staatscourant en in de Dalfser Courant. Ook is er intensief telefonisch contact geweest en zijn de stukken ter inzage gelegd.

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 13 december 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 11 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 besluit tot aanwijzing van het voorkeursrecht op 12 december jl. is een intensief overleg en beraadslaging 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.

Enerzijds rekening houdend met het verleden, 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 financieringscategorieën van nog te realiseren woningen en Oost of West en met name wat het voor de eigenaren/beperkt gerechtigden zou betekenen. Het college hecht er aan te vermelden dat ze niet lichtvaardig tot het aanwijzingsbesluit heeft

besloten. Het besluit is ook enkele malen uitgesteld, om voldoende tijd te nemen voor de belangen, die afgewogen dienden te worden.

Er zijn een tweetal gebieden aangewezen om niet tijdens de discussie over de richting die in het openbaar gevoerd zal worden, in de mogelijkheden om regie te voeren te worden beknot. Dat daardoor de eigenaar/beperkt 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 aanwijzing en omvang.

Een aanwijzingsbesluit ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten is juridisch te duiden als een bundel van beschikkingen jegens 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.

Uit het vorenstaande kan worden opgemerkt dat (vrijwel) uitsluitend eigenaren en zakelijk gerechtigden van de in het aanwijzingsbesluit betrokken percelen als belanghebbenden zijn aan te merken.

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

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. Wij zien in de ingediende zienswijzen geen aanleiding om af te zien van het voorstel om het voorkeursrecht te bestendigen.

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijzennota

1.2. Zienswijzen

1.2.1. Indiener 1 (575068)

Rechtspraak BAWA is gemachtigde de namens indiener van een zienswijze en een bezwaarschrift en stelt dat er nog juridische procedures spelen en dat de indiener een beroep doet op de eerbiedigende werking van zijn eigendomsrecht zoals o.a. bedoeld bij artikel 1 Protocol 1 EVRM (Europees Verdrag van de Rechten van de Mens) en op andere rechten.

Reactie gemeente

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, indien de eigenaar/beperkt gerechtigde voornemens zou zijn om het object te gaan vervreemden.

De door indiener gestelde juridische procedures zijn de gemeente niet bekend en indien deze zich onverhoopt niet verhouden tot het voorkeursrecht dan voorziet de wet voorkeursrecht in gepaste oplossingen.

Conclusie

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

1.2.2. Indiener 2 (575081)

M.J.H. van Baalen, van A & S Advocaten verzoekt namens de indiener het bezwaarschrift tegen het collegebesluit bij de zienswijze te betrekken.

Indiener stelt dat de vestigingsgrondslag van het voorkeursrecht is veronachtzaamd. Er is geen sprake van afwijkend gebruik: het perceel wordt al gebruikt voor woningbouw en dat is in de togedachte bestemming ook het geval.

Daarnaast geeft indiener aan dat het toch ondenkbaar moet zijn dat zijn huidige woning in de nieuwe plannen zal worden gesloopt. Dat is dan tevens niet echt duurzaam. Indiener is onduidelijk waarom er geen voorkeursrecht is gevestigd op een deel van zijn perceel.

Indiener stelt dat het voorkeursrecht oneigenlijk is toegepast, immers met het instrumentarium van de huidige Wet op de ruimtelijke ordening is een voorkeursrecht overbodig, aangezien de gemeente de free-riders en grondspeculanten problematiek kan tegengaan.

Tenslotte stelt indiener dat er sprake is van een gebrekkige motivering van het aanwijzingsbesluit.

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat zij een voorkeursrecht mag vestigen op gronden die al mede een woonbestemming hebben. Het moet immers gaan om een afwijkend gebruik en dat houdt ook in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik van het perceel. Het perceel heeft een totale omvang van 16 are en 60 ca. Het perceel maakt onderdeel uit van een voorgenomen ontwikkeling en thans is nog niets te zeggen van de verkaveling, ontsluiting etc. Of de gemeente zal besluiten tot de gehele ontwikkeling en zo ja hoe de gemeente het gebied zal gaan ontwikkelen is immers nog niet bekend. Zodra dit echter wel het geval is zal contact worden opgenomen met de indiener. De gemeente is namelijk met indiener van mening dat er zorgvuldig dient te worden omgegaan met het voorkeursrecht en het onnodig laten voortduren van recht van eerste koop, zonder dat er echt een verdere noodzaak is dan thans noodzakelijk is om de discussie rondom de richting van de uitbreiding te voeren het geval is, wenst de gemeente te voorkomen.

Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht is afgewogen ten opzichte van het meer individuele belang van de eigenaar/beperkt gerechtigde en het meer algemene belang van de gemeente om tijdig over een locatie te beschikken, om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien, waar de gemeente in staat zou zijn om de leefbaarheid van de kern, de betaalbaarheid van de woningen maar vooral de regie zou kunnen voeren over die eventuele ontwikkeling. Indiener geeft aan dat het verhaal van kosten, free-riders en grondspeculanten kan worden geborgd door de huidige Wet op de ruimtelijke ordening. En dat is in zijn algemeenheid zo. Echter wanneer er sprake is van een voorzienbaar tekort van een nieuwe ontwikkeling met de voorgenomen grondexploitatie, is ook het kostenverhaal beperkt tot de opbrengstcapaciteit. Het belangrijkste aspect voor de gemeente is het voeren van de regie over de voorgenomen ontwikkeling en dan met name de voortgang. Daarbij komt dat de wetgever de gemeente de bevoegdheid tot vestiging van een voorkeursrecht heeft gegeven en laten voortbestaan ondanks de invoering van de huidige Wet op de ordening in 2008.

De gemeente wil vooralsnog nu eerst de richting van de ontwikkeling onderzoeken. Het is immers nog niet zeker of dit in Oost of West zal plaatsvinden. Het zou echter jammer zijn als tijdens deze discussie, die in het openbaar zou plaatsvinden, de bovengenoemde belangen zouden worden geschaad, waardoor de gemeente in haar regierol zou worden beknot.

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, indien de eigenaar/beperkt gerechtigde voornemens zou zijn om het object te gaan vervreemden. Of de gemeente zal besluiten tot ontwikkeling en zo ja hoe de gemeente het gebied zal gaan ontwikkelen is thans nog niet bekend. Het is dan ook nu nog niet mogelijk om te besluiten om slechts een gedeelte van het eigendom van de indiener met een voorkeursrecht te belasten of om antwoord te geven op de vraag of de woning zal worden gesloopt. Het aspect duurzaamheid zal daarbij zeker worden betrokken.

Conclusie

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

1.2.3. Indiener 3 (575448)

Indiener stelt dat er risico-afstanden in acht moeten worden genomen om toekomstige woningbouw mogelijk te maken, waardoor hij in zijn bedrijfsvoering zal worden geschaad. Indiener geeft aan dat er met hem gesprekken plaatsvinden inzake een verplaatsing naar een

andere locatie van een deel van zijn bedrijf. Indiener wenst geen schade te ondervinden of belemmering door de vestiging van het voorkeursrecht.

Reactie gemeente

De gemeente is er mee bekend dat er risico-afstanden in acht moeten worden genomen en heeft mede daarom al met indiener gesprekken gevoerd.

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, indien de eigenaar/beperkt gerechtigde voornemens zou zijn om het object te gaan vervreemden. Of de gemeente zal besluiten tot ontwikkeling en zo ja hoe de gemeente het gebied zal gaan ontwikkelen is thans nog niet bekend.

Eventuele schade of belemmering die indiener van de vestiging van het voorkeursrecht zal lijden of ervaart kan door indiener bij de gemeente worden ingediend en of ter sprake worden gebracht. Vervolgens zal worden beoordeeld of die schade redelijkerwijs voor vergoeding in aanmerking komt.

Conclusie

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

1.2.4. Indiener 4 (575206)

Indiener stelt dat de gemeente opnieuw een voorkeursrecht op zijn perceel heeft gevestigd en dat de uitbreiding van de gemeente maar de andere kant op moet gaan.

Indiener geeft daarnaast aan dat zijn perceel niet te koop is.

Reactie gemeente

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, indien de eigenaar/beperkt gerechtigde voornemens zou zijn om het object te gaan vervreemden.

Of de gemeente zal besluiten tot ontwikkeling in Oost of West en zo ja hoe de gemeente het gebied zal gaan ontwikkelen is thans nog niet bekend.

Het voorkeursrecht verplicht de eigenaar alleen aan de gemeente aan te bieden indien hij voornemens is om zijn object te gaan vervreemden.

Conclusie

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

1.2.5. Indiener 5 (575087)

Indiener stelt dat zij wederom te maken krijgen met een aanwijzing en dat deze aanwijzing hen zal gaan belemmeren in hun bedrijfsvoering en dan met name een goed toekomstperspectief.

Reactie gemeente

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, indien de eigenaar/beperkt gerechtigde voornemens zou zijn om het object te gaan vervreemden.

Of de gemeente zal besluiten tot ontwikkeling in Oost of West en zo ja hoe de gemeente het gebied zal gaan ontwikkelen is thans nog niet bekend.

De gemeente is met indiener van mening dat er zorgvuldig dient te worden omgegaan met het voorkeursrecht in relatie tot een goed toekomstperspectief.

Conclusie

Wij zien geen aanleiding om af te zien van het voorstel om het voorkeursrecht te bestendigen. Uit de ingediende zienswijze concluderen wij wel dat er direct na de discussie over de ontwikkelingsrichting er met deze indiener contact moet worden opgenomen.

1.2.6. Indiener 6 (575134)

Indiener stelt een forse waardedaling van hun onroerend goed en bederf van hun prachtige uitzicht en onttrekking van goede grond aan de landbouw.

Reactie gemeente

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, indien de eigenaar/beperkt gerechtigde voornemens zou zijn om het object te gaan vervreemden.

Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht is afgewogen ten opzichte van het meer individuele belang van de eigenaar/beperkt gerechtigde en het meer algemene belang van de gemeente om tijdig over een locatie te beschikken, om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien, waar de gemeente in staat zou zijn om de leefbaarheid van de kern, de betaalbaarheid van de woningen maar vooral de regie zou kunnen voeren over die eventuele ontwikkeling. Dat dit mogelijk een waardedaling van het onroerend goed en verlies van uitzicht en onttrekking van goede grond aan de landbouw tot gevolg heeft, zou mogelijk zijn.'

De gemeente wil vooralsnog nu eerst de richting van de ontwikkeling onderzoeken. Het is immers nog niet zeker of de ontwikkeling in Oost of West zal plaatsvinden.

Conclusie

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

1.2.7. Indiener 7 (575134)

Indiener stelt een forse waardedaling van hun onroerend goed en bederf van hun prachtige uitzicht en onttrekking van goede grond aan de landbouw.

Reactie gemeente

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, indien de eigenaar/beperkt gerechtigde voornemens zou zijn om het object te gaan vervreemden.

Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht is afgewogen ten opzichte van het meer individuele belang van de eigenaar/beperkt gerechtigde en het meer algemene belang van de gemeente om tijdig over een locatie te beschikken, om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien, waar de gemeente in staat zou zijn om de leefbaarheid van de kern, de betaalbaarheid van de woningen maar vooral de regie zou kunnen voeren over die eventuele

ontwikkeling. Dat dit mogelijk een waardedaling van het onroerend goed en verlies van uitzicht en onttrekking van goede grond aan de landbouw tot gevolg heeft, zou mogelijk zijn.'

De gemeente wil vooralsnog nu eerst de richting van de ontwikkeling onderzoeken. Het is immers nog niet zeker of de ontwikkeling in Oost of West zal plaatsvinden.

Conclusie

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

1.2.8. Indiener 8 (575135)

Indiener stelt een forse waardedaling van hun onroerend goed en bederf van hun prachtige uitzicht en onttrekking van goede grond aan de landbouw.

Reactie gemeente

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, indien de eigenaar/beperkt gerechtigde voornemens zou zijn om het object te gaan vervreemden.

Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht is afgewogen ten opzichte van het meer individuele belang van de eigenaar/beperkt gerechtigde en het meer algemene belang van de gemeente om tijdig over een locatie te beschikken, om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien, waar de gemeente in staat zou zijn om de leefbaarheid van de kern, de betaalbaarheid van de woningen maar vooral de regie zou kunnen voeren over die eventuele ontwikkeling. Dat dit mogelijk een waardedaling van het onroerend goed en verlies van uitzicht en onttrekking van goede grond aan de landbouw tot gevolg heeft, zou mogelijk zijn.'

De gemeente wil vooralsnog nu eerst de richting van de ontwikkeling onderzoeken. Het is immers nog niet zeker of de ontwikkeling in Oost of West zal plaatsvinden.

Conclusie

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

1.2.9. Indiener 9 (575083)

M.J.H. van Baalen, van A & S Advocaten verzoekt namens de indiener het bezwaarschrift tegen het collegebesluit bij de zienswijze te betrekken.

Indiener stelt dat de vestigingsgrondslag van het voorkeursrecht is veronachtzaamd. Er is geen sprake van afwijkend gebruik: het perceel gebruikt voor wonen en agrarisch. Het perceel heeft een omvang van 1 ha 42a en 80 a.

Daarnaast geeft indiener aan dat het toch ondenkbaar moet zijn dat de huidige woning in de nieuwe plannen zal worden gesloopt. Dat is dan tevens niet echt duurzaam.

Indiener stelt dat de gemeente het besluit tot vestiging onzorgvuldig heeft voorbereid en dat er sprake is geweest van een ondeugdelijke belangenafweging en motivering.

Indiener stelt dat zij op hoge leeftijd zijn, 91 jaar en 88 jaar.

Indiener stelt dat het voorkeursrecht oneigenlijk is toegepast, immers met het instrumentarium van de huidige Wet op de ruimtelijke ordening is een voorkeursrecht overbodig, aangezien de gemeente de free-riders en grondspeculanten problematiek kan tegengaan.

Tenslotte stelt indiener dat er sprake is van een gebrekkige motivering van het aanwijzingsbesluit.

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat zij een voorkeursrecht mag vestigen op gronden die al mede voor wonen worden gebruikt. Het moet immers gaan om een afwijkend gebruik en dat houdt ook in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik van het perceel. Het perceel heeft een totale omvang van 1 ha 42a en 80ca en wordt naast het wonen overwegend agrarisch gebruikt.

Het perceel maakt onderdeel uit van een voorgenomen ontwikkeling en thans is nog niets te zeggen van de verkaveling, ontsluiting etc. Of de gemeente zal besluiten tot de gehele ontwikkeling en zo ja hoe de gemeente het gebied zal gaan ontwikkelen is immers nog niet bekend.

Zodra dit echter wel het geval is zal contact worden opgenomen met de indiener. De gemeente is namelijk met indiener van mening dat er zorgvuldig dient te worden omgegaan met het voorkeursrecht en het onnodig laten voortduren van recht van eerste koop, zonder dat er echt een verdere noodzaak is dan thans noodzakelijk is om de discussie rondom de richting van de uitbreiding te voeren het geval is, wenst de gemeente te voorkomen.

Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht is afgewogen ten opzichte van het meer individuele belang van de eigenaar/beperkt gerechtigde en het meer algemene belang van de gemeente om tijdig over een locatie te beschikken, om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien, waar de gemeente in staat zou zijn om de leefbaarheid van de kern, de betaalbaarheid van de woningen maar vooral de regie zou kunnen voeren over die eventuele ontwikkeling. Indiener geeft aan dat het verhaal van kosten, free-riders en grondspeculanten kan worden geborgd door de huidige Wet op de ruimtelijke ordening. En dat is in zijn algemeenheid zo. Echter wanneer er sprake is van een voorzienbaar tekort van een nieuwe ontwikkeling met de voorgenomen grondexploitatie, is ook het kostenverhaal beperkt tot de opbrengstcapaciteit. Het belangrijkste aspect voor de gemeente is het voeren van de regie over de voorgenomen ontwikkeling en dan met name de voortgang. Daarbij komt dat de wetgever de gemeente de bevoegdheid tot vestiging van een voorkeursrecht heeft gegeven en laten voortbestaan ondanks de invoering van de huidige Wet op de ordening in 2008.

De gemeente wil voornamelijk nu eerst de richting van de ontwikkeling onderzoeken. Het is immers nog niet zeker of dit in Oost of West zal plaatsvinden. Het zou echter jammer zijn als tijdens deze discussie, die in het openbaar zou plaatsvinden, de bovengenoemde belangen zouden worden geschaad, waardoor de gemeente in haar regierol zou worden beknot.

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, indien de eigenaar/beperkt gerechtigde voornemens zou zijn om het object te gaan vervreemden. Of de gemeente zal besluiten tot ontwikkeling en zo ja hoe de gemeente het gebied zal gaan ontwikkelen is thans nog niet bekend. Het is dan ook nu nog niet mogelijk om te besluiten om slechts een gedeelte van het eigendom van de indiener met een voorkeursrecht te belasten of om antwoord te geven op de vraag of de woning zal worden gesloopt. Het aspect duurzaamheid zal daarbij zeker worden betrokken.

Tenslotte het aspect van de hoge leeftijd van de indieners. Allereerst voorziet de wet in een oplossing voor bijzondere gevallen.

Echter de gemeente heeft zorgvuldig getracht de belangen van de eigenaren/beperkt gerechtigden mee te wegen in de voorbereidingen en beraadslagingen, die aan de totstandkoming van het besluit van 12 december jl ten grondslag lagen. Ook de hoge leeftijd is meegewogen, daar deze uit de kadastrale gegevens naar voren komt.

De gemeente wil voornamelijk nu eerst de richting van de ontwikkeling onderzoeken. Het is immers nog niet zeker of de ontwikkeling in Oost of West zal plaatsvinden. Het zou echter

jammer zijn als tijdens deze discussie, die in het openbaar zou plaatsvinden, de bovengenoemde belangen zouden worden geschaad, waardoor de gemeente in haar regierol zou worden beknot. Er waren in november/december 2017 aanwijzingen dat er speculanten in de gebieden actief waren.

Zodra de gemeente de discussie gevoerd heeft en een besluit heeft genomen over de ontwikkelingsrichting zal contact worden opgenomen met de indiener. De gemeente is voornemens de discussie over de ontwikkelingsrichting op de korte termijn te voeren. De gemeente is namelijk met indiener van mening dat er zorgvuldig dient te worden omgegaan met het voorkeursrecht en het onnodig laten voortduren van recht van eerste koop, zonder dat er echt een verdere noodzaak is dan thans noodzakelijk is om de discussie rondom de richting van de uitbreiding te voeren het geval is, wenst de gemeente te voorkomen.

Conclusie

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

1.2.10. Indiener 10 (575155)

Indiener stelt geen vertrouwen te hebben in de gemeente Dalfsen, gelet op het verleden.

Indiener stelt dat hun melkveebedrijf wordt belemmerd of belemmerd gaat worden omdat de gemeente een monopoly positie creëert in de verwerving van de omliggende gronden.

Indiener wil gecompenseerd worden door in aanmerking te komen voor gronden die de gemeente verpacht. De aanwijzing belemmerd deelname in een ruilverkaveling om de huiskavel te optimaliseren.

Indiener wijst gemeente ingeval van ontwikkeling dat er risico-afstanden in acht moeten worden genomen teneinde de bedrijfsvoering niet te belemmeren.

Indiener stelt dat de gronden nu niet meegenomen kunnen worden in de ontwikkelingen van de groene energie.

Indiener stelt dat de bedrijfsvoering als geheel verslechtert als slechts de aangewezen percelen voor de ontwikkeling in aanmerking komen; de aanwijzing is dan ook onnodig.

Indiener stelt dat er onvoldoende behoefte is aan bouwgrond voor deze aanwijzing.

De indiener stelt ook dat de aanwijzing gevolgen heeft voor het hondenbezit en cultuurhistorie.

Reactie gemeente

De gemeente betreurt te lezen dat indiener geen vertrouwen in haar organisatie als gevolg van zaken uit het verleden.

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, indien de eigenaar/beperkt gerechtigde voornemens zou zijn om het object te gaan vervreemden.

De gemeente zal indiener op de korte termijn uitnodigen voor een bespreking.

Of de gemeente zal besluiten tot ontwikkeling en zo ja hoe de gemeente het gebied zal gaan ontwikkelen is thans nog niet bekend. Het is dan ook nu nog niet mogelijk om aan te geven hoe er zal worden omgegaan met de verwoorden aspecten, waaronder cultuurhistorie.

Het aspect duurzaamheid zal daarbij zeker worden betrokken.

Conclusie

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

1.2.11.Indiener 11 (575239).

Indieners wijzen op de unieke kwaliteit van de aangewezen gebieden, die in het verleden met veel inzet en middelen op dat niveau zijn gebracht. Maar ook op de ecologische en recreatieve waarden en archeologische waarden en het VAB beleidskader.

Reactie gemeente

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, indien de eigenaar/beperkt gerechtigde voornemens zou zijn om het object te gaan vervreemden.

Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht is afgewogen ten opzichte van het meer individuele belang van de eigenaar/beperkt gerechtigde en het meer algemene belang van de gemeente om tijdig over een locatie te beschikken, om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien, waar de gemeente in staat zou zijn om de leefbaarheid van de kern, de betaalbaarheid van de woningen maar vooral de regie zou kunnen voeren over die eventuele ontwikkeling. De gemeente wil vooralsnog nu eerst de richting van de ontwikkeling onderzoeken. Het is immers nog niet zeker of de ontwikkeling in Oost of West zal plaatsvinden. De ingediende zienswijze kan in een later stadium, bijvoorbeeld ten tijde van de voorbereidingen en/of behandeling van het ontwerpbestemmingsplan/omgevingsplan aan de orde komen.

Conclusie

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