

**AANTEKENEN**

Gemeenteraad Dalfsen  
Postbus 35  
7720 AA DALFSEN

Citadel 10 A  
Postbus 720  
3900 AS Veenendaal  
T 085 – 48 77 400  
E [info@aens.nl](mailto:info@aens.nl)

[www.aens.nl](http://www.aens.nl)

Tevens per aangetekende e-mail : [griffie@dalfsen.nl](mailto:griffie@dalfsen.nl)

Veenendaal, 25 november 2024

Kenmerk : D15057

Dossier : / Gemeente Dalfsen

Uw ref. : Terinzagelegging ontwerp wijzigingsbesluit 'Het Engelland'

Betreft : Zienswijze

Geachte dames en heren,

Blijkens het gemeenteblad van 16 oktober 2024, nr. 439390 ligt een ontwerp van het wijzigingsbesluit 'Het Engelland' ter visie tot en met 26 november 2024. Namens de heer en mevrouw maak ik hierbij gebruik van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

**1. Belang / ontvankelijkheid**

- 1.1 Cliënten zijn eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie Q, nummer 767. Dat perceel is gelegen in het plangebied.
- 1.2 De zienswijze is tijdig ingediend.
- 1.3 Cliënten zijn ontvankelijk in hun zienswijze en hebben er belang bij dat deze wordt betrokken bij het voorbereiden van het besluit om het omgevingsplan al of niet te wijzigen.

*advocaten*

mr B. Nijman  
mr P.H.N. van Spanje  
mr M.J.H. van Baalen  
mw mr ir J.M.M. Kroon  
mr T.A. Timmermans  
mw mr ir W. de Jongh  
(MfN-registermediator)  
mw mr M.J. Heuvink  
mw mr L.D. van den Bosch

Alle diensten en/of werkzaamheden worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht met A&S Advocaten B.V. te Veenendaal (handelsregister nr. 09146263, BTW nr. NL813866546B02). 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 onder die verzekering.

## 2. Woon- en gebruikssituatie: woongenot

- 2.1 Genoemd perceel heeft in het vigerende omgevingsplan ten dele een woonfunctie en voor het overige een agrarische functie. Het agrarische terrein is in gebruik gegeven aan een agrariër.
- 2.2 De woning is een voormalige boerderij. Hij dateert vermoedelijk van het einde van de 18<sup>e</sup> eeuw en is als zodanig een van de oudste panden in Dalfsen.
- 2.3 Cliënten zijn sinds 2017 eigenaar van de woning. Zij hebben de woning sindsdien volledig gestript, gemoderniseerd en verduurzaamd. Ook is voorzien in bijgebouwen dan wel renovatie daarvan. Bij dit alles is de authenticiteit behouden. Het object is klaar voor de toekomst.
- 2.4 Uit het ontwerpbesluit wordt niet precies duidelijk of de woonlocatie van cliënten wordt ingepast en zo ja binnen welke randvoorwaarden. Uitgaande van inpassing middels omringende nieuwbouw volgt uit het ontwerpbesluit niet of, en zo ja op welke wijze, voorzien wordt in het behoud van het woongenot tijdens en na afloop van de bouwwerkzaamheden. Naar overtuiging van cliënten is het onmogelijk om adequaat aan hun belangen tegemoet te komen. Immers, zij wensen niet in een bouwput te wonen. Evenmin wensen zij in een nieuwbouwwijk te wonen.
- 2.5 Gelet op de leeftijd en bouwperiode van de woning van cliënten, en daarmee samenhangende te respecteren belangen van cliënten, dient te worden gegarandeerd dat de woning geen schade zal oplopen als gevolg van (bouw)activiteiten in de omgeving. In het ontwerp zien cliënten dit belang echter niet doelmatig geborgd.

## 3. Woon- en gebruikssituatie: agrarisch terrein

- 3.1 Als gezegd is een deel, en wel het grootste deel van het eigendom van cliënten conform de planologische functie in gebruik als agrarische grond. Zij hebben er belang bij dat dat mogelijk blijft.
- 3.2 Momenteel wonen cliënten relatief 'vrij' in de nabijheid van de woonkern Dalfsen. Dat willen zij behouden. Het eigendom van het agrarisch terrein heeft een in dat verband belangrijke defensieve functie, namelijk het op afstand houden van andere ontwikkelingen.

3.3 Door het agrarisch terrein aan te wijzen als ontwikkelgebied voor woningbouw c.a. dreigen die belangen en functies van het eigendom te verdwijnen. Namens cliënten verzoek ik u daarom de functie van het agrarisch terrein als zodanig in stand te houden.

#### **4. Gezondheid / grondeigendom / woningbouwopgave**

4.1 Uitgaande van de aan te houden afstanden vanuit oogpunt van gezondheid voor de bevolking lijkt het illusoir om de beoogde ca. 600 woningen te kunnen bouwen. Ook als de woningen gefaseerd in zuid-noordelijke richting worden gerealiseerd, zoals het ontwerpplan dat beschrijft,<sup>1</sup> is het realiseren van die woningopgave moeilijk voorstelbaar. Dit geldt te meer nu de gemeente niet voornemens zegt te zijn het onteigeningsinstrument in te zetten.

4.2 Als voorbeeld kan dienen dat met het agrarisch terrein (inclusief ontsluitingsweg) van cliënten een zodanig omvangrijke spuitzone samenhangt dat woningbouw in de nabijheid van dat eigendom in principe uitgesloten is. Dit komt ook doordat het eigendom van cliënten erg lang gerekt is, zodat een brede zone – dwars door het plangebied – niet geschikt is voor woningbouw.

#### **5. Ontsluiting**

5.1 Genoemde ontsluitingsweg is eigendom van cliënten. Zij verlenen recht van overpad aan een andere gebruiker. Cliënten zijn niet voornemens anderen gebruik te laten maken van de ontsluitingsweg.

5.2 Daarom is hetgeen het ontwerpplan vermeldt over de ontsluiting van het plangebied ontoereikend. Niet valt in te zien dat – als de opgave van ca. 600 woningen al haalbaar is – op verantwoorde wijze om het eigendom van cliënten heen gewerkt kan worden.

#### **6. Onvoldoende concreet**

6.1 Het is cliënten niet duidelijk hoe het plangebied zou worden ontwikkeld. Ook het daartoe voorgestelde ontwikkelkader is onvoldoende concreet. Het is daarom niet goed mogelijk deze zienswijze op ieder deelaspect in te richten.

---

<sup>1</sup> Artikel 4 en p. 66.

Veenendaal, 25 november 2024

Bladnummer: 4

Dossier: Hertsenberg / Gemeente Dalfsen / D15057

## Slot

Namens cliënten verzoek ik u om het voorgaande te betrekken bij de besluitvorming en te besluiten om af te zien van het voorgenomen plan.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande vragen hebben dan kunt u mij vanzelfsprekend bereiken.

Hoogachtend,

M.J.H. van Baalen