

Aan de Leden van de gemeenteraad van Dalfsen
Postbus 35
7722 AA DALFSEN

Dalfsen, 22 januari 2018
Ons kenmerk : BK/18-0011
Onderwerp :

Geachte Leden van de gemeenteraad,

De heer .. en mevrouw .. zijn als eigenaren aangeschreven op rond van het door het college van B&W genomen besluit in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Gelet op hun persoonlijke en bedrijfsomstandigheden bestaat bij hen de dringende behoefte hun zienswijze bij uw gemeenteraad in te brengen.

De familie ' .. woont en werkt aan de .. te Dalfsen. Zij exploiteren een grondgeboden agrarisch bedrijf bestaande uit het houden van melndrundervee voor de productie van melk en eigen opfok van jongvee ter vervanging van de veestapel. De gemiddelde jaaromvang van de veestapel is 130 stuks grootvee en 100 stuks jongvee. Vanwege de toegenomen regelgeving en de gebondenheid aan productiequota en -normen – onder meer fosfaatrechten, stikstofnorm, derogatie – is niet alleen de grondgebondenheid van het bedrijf van groot belang maar ook de duurzaamheid van de gebruiksrechten (een voorkeur is er voor eigendom en reguliere (vaste) pacht).

Een gevolg van een te klein areaal is dat de veestapel moet worden verkleind en derhalve opstallen die een vaste kostenpost vertegenwoordigen, (deels) leeg komen te staan.

De onderneming heeft nu beschikking over 23 hectare eigendom, 12 hectare reguliere pacht en 15 tijdelijke pacht. Het benodigde areaal is groter dan deze beschikbare hectares.

Naast de noodzaak van de grondgebondenheid is ook de productiemogelijkheid op de bedrijfslocatie van groot belang. Immers, zonder een in het kader van de Wet Milieubeheer en Natuurbeschermingswet vergunde bedrijfsomvang en de bijbehorende activiteiten is er geen bestaansrecht voor een dergelijke onderneming. De vergunde rechten zijn thans het houden van 184 stuks melkkoeien en 100 stuks jongvee. Bij de planning voor het realiseren van een woonwijk dient in eerste aanleg rekening te worden gehouden met de aan deze onderneming verbonden rechten.

De aanwijzing op grond van de WVG betekent dat geanticipeerd wordt op een bestemmingswijziging naar Woondoeleinden. Het college heeft geschreven dat nog niet vast staat of

de bestemmingswijziging aan onze zijde of aan de westzijde van het dorp zal plaatsvinden. Vast staat evenwel dat voor een deel van het areaal een Structuurvisie is vastgesteld. Gelet op de totstandkoming door middel van zorgvuldige besluitvorming mag worden aangenomen dat de steekhoudende argumenten voor de keuze destijds niet zomaar teloor zullen gaan. Uw raad, de bevolking van Dalfsen en diverse andere belanghebbenden zullen een grote mate van vertrouwen aan de Structuurvisie ontleen.

Al met al krijgt de woon-, werk- en leefomgeving van de familie voor de 2^{de} keer (met verlenging) te maken met een aanwijzing WVG. Het is moeilijk te begrijpen dat de geschiedenis in zoverre zich herhaalt dat de aanwijzing WVG hen wederom treft terwijl het college nu een grotere onzekerheid laat ontstaan door het weglaten van een heldere keuze over de ontwikkelrichting van het dorp Dalfsen.

In het verleden, circa 10 jaar geleden, zijn reeds besprekingen en onderhandelingen gevolgd op de eerste aanwijzing WVG. Helaas leidden die niet tot een goede afspraak voor een goede bedrijfsontwikkeling, integendeel het bedrijf van de familie heeft ingeboet terwijl er in de agrarische sector en ook in de melkveehouderij een grote mate van schaalvergroting gaande is in. Destijds was de insteek van de heer en mevrouw voor de besprekingen niet de drang tot louter verkoop maar juist het creëren van een goed ontwikkelingsperspectief en zicht op een goede opvolgingsmogelijkheid voor beide zonen. Zowaar zeer legitieme redenen voor een tijdige bespreking en onderhandeling.

Wat zijn nu de gevolgen van de aanwijzing WVG met daarop volgende bestemmingswijziging? Ten eerste krimpt het benodigde bedrijfsareaal en ziet de familie hun onderneming voor drastische maatregelen gesteld. Bovendien is het tweede gevolg dat een zone vrij van woningen afgestemd zal worden op de huidige wet- en regelgeving en bedrijfssituatie. Toekomstige wijzigingen daarin kunnen daarin niet worden meegenomen en dat zal leiden tot een beperking in toekomstontwikkelingen.

Deze effecten zullen schade met zich meebrengen die niet door een individu (natuurlijk- of rechtspersoon) kunnen worden gedragen maar waarvoor ook maar ten dele regelingen voor schadevergoeding bestaan; immers, in ons land komen immateriële en toekomstige, onzekere schaden in beginsel niet voor vergoeding in aanmerking.

Aan welke gevolgen kan nog meer worden gedacht?

Een zone waarin geen woningen kunnen worden gebouwd beperkt de omvang van de woonwijk. Ook is de komst van een woonwijk een mogelijke bron van burenergernis. Immers, naast de geurhinder zal de familie met hun transportmiddelen moeten uitwegen richting het oosten. Dit zal alsdan midden door woonerven gaan plaatsvinden; dat is een onwenselijk scenario qua veiligheid, hygiëne en overige gevaar en hinder door de afmetingen van de transportmiddelen. Een beperking van de arbeidstijden liggen eveneens in het verschiet.

Er is de familie zeer veel gelegen aan een goede oplossing voor alle actoren te bewerkstelligen. Immers, de toekomst van hen is in het geding! Het is daarom dat zij bij een bestemming van de aanwijzing WVG en het plannen van woningbouw uw raad verzoeken te bevorderen dat zowel in de planvorming als ook de daadwerkelijke uitvoering financiële middelen

beschikbaar worden gesteld voor een tijdige verplaatsing van de woning en het bedrijf buiten de stedelijke omgeving maar, gelet op de gezinssituatie en de noodzaak van sociale contacten en thuiszorg, in de nabijheid van het dorp Dalfsen. Hierdoor kan zowel het bedrijf groeien, uw plannen zonder beperking doorgang vinden en wordt burenoverlast in de toekomst voorkomen.

Kortom, voorkom dat langer onzekerheid blijft bestaan voor dit gezin en bedrijf door snel heldere keuzes te maken en de gevolgen daarvan te faciliteren zodat zowel uw gemeente als de familie een goed toekomstperspectief krijgt.

Met vriendelijke groet,
Bureau Kootstra



ing. B.J. Kootstra