

Aan de raad van de gemeente Dalfsen

Postbus 35

7720 AA te Dalfsen

22-01-2018

Betreft: Zienswijze (voorlopige) toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten

Kenmerk: DOC/17/

Zaaknummer: Z/17/

Geachte gemeenteraad,

Op 13 december jl. hebben wij in acht genomen, het besluit van de burgemeester en wethouders tot aanwijzing van 89 percelen in de gemeente Dalfsen waar momenteel het voorlopige Wet voorkeursrecht gemeenten op van toepassing is, waaronder een drietal percelen die tot ons eigendom behoren. Op 15 december jl. hebben wij het schriftelijke document van het desbetreffende besluit mogen ontvangen met als beweegreden de mogelijke toekomstige ontwikkeling van woningbouw. Allereerst, willen wij graag vermelden dat wij betreuren dat een document van dusdanige invloed op een ronduit slordige manier wordt verzonden. Op 12 december jl. hebben wij eerst, het foutief opgestelde voorlopige besluit mogen inzien in de Staatscourant. Daaropvolgend op 15 december jl. het niet-ingebonden document, waarin diverse namen vermeld staan van buurtgenoten die niet meer in ons midden zijn. Ook is er een perceel dat gelegen is aan de Eshofweg en niet aan de Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es of Vossiersteeg. Echter, kijken wij niet op van deze onzorgvuldige manier van handelen door de gemeente Dalfsen. In 1998 hebben er al onderhandelingen plaatsgevonden met de gemeente Dalfsen, om de gemeente Dalfsen van grond te voorzien voor woningbouw. Deze onderhandelingen waren al in een dusdanig ver stadium dat wij diverse kosten hebben moeten maken, die later door de gemeente Dalfsen zouden worden vergoed. Na enige tijd niks meer van de gemeente Dalfsen vernomen te hebben, hebben wij in de Dalfser Courant en andere huis aan huisbladen mogen constateren dat de uitbreiding van Dalfsen ten Oosten van Dalfsen plaats ging vinden. Na dit bericht in de krant hebben wij geen enkel bericht meer gehad van de gemeente Dalfsen. Dit is een van de redenen waarom wij geen heil zien om ooit op minnelijke wijze de desbetreffende gronden die in ons bezit zijn aan te bieden aan de gemeente Dalfsen. Wel wordt de gemeente Dalfsen er op geattendeerd dat het de gemeente zou sieren als de kosten die destijds zijn gemaakt alsnog worden vergoed. Mede door deze gebeurtenissen zijn wij van mening dat wij gedwongen worden om in de toekomst mogelijk te onderhandelen met een partij, waar wij geen vertrouwen in hebben.

Wij zijn van mening dat ons melkveebedrijf belemmerd wordt qua ontwikkeling wanneer de Wet voorkeursrecht van toepassing blijft op de aangewezen gronden ten westen van Dalfsen. De Wet voorkeursrecht gemeenten komt ons melkveebedrijf tot last aangezien de gemeente Dalfsen een monopoly positie creëert in de verwerving van omliggende gronden. In onze bedrijfsstrategie hebben wij dan ook rekening gehouden met de mogelijkheid tot uitbreiding van ons grondareaal, deze uitbreiding wordt dan ook door de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten beperkt. Voor ons melkveebedrijf is het noodzakelijk om de optie om te groeien in grondareaal voor mogelijk te houden. Mede door het feit dat recentelijk het stelsel grondgebonden groei melkveehouderij in werking is getreden, wat eisen stelt aan de mogelijkheid tot bedrijfsontwikkeling. Wanneer wij ons bedrijf willen ontwikkelen in grondareaal hebben gronden nabijgelegen onze gronden dan ook de voorkeur, dit doordat nabijgelegen gronden economische rendabeler zijn en wij mogelijk weidengang kunnen toepassen op deze gronden zonder dat wij onze veestapel over een verkeersweg hoeven te

INGEKOMEN 23 JAN 2018

leiden. Weidegang is voor ons melkveebedrijf van groot belang, aangezien het toepassen van weidegang onderdeel uitmaakt van onze bedrijfsinkomsten. Als de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing blijft vragen wij dan ook gecompenseerd te worden door in aanmerking te komen om gronden van de gemeente te pachten wanneer deze mogelijkheid zich voordoet. Eveneens worden wij belemmerd door de Wet voorkeursrecht gemeenten wanneer wij onze gronden willen laten deelnemen in een ruilverkaveling proces om onze huiskavel te optimaliseren.

Wanneer de Gemeente Dalfsen ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van woningbouw toe gaat passen in het gebied ten westen van Dalfsen, willen wij bij deze benadrukken dat kopers van bouwkavels rondom onze gronden hier zelf een bewuste keuze maken. Men maakt dan een 'bewuste keuze' waarin men rekening moet houden dat onze gronden dienen als agrarisch productiemiddel. Deze gronden zullen daarom ook diverse bewerkingen ondervinden. Mocht de gemeente Dalfsen daadwerkelijk willen bouwen ten westen van Dalfsen, willen wij bij voorbaat vermelden dat wij achten nóóit of te nimmer verantwoordelijk te zijn voor hetzij geur, geluid of licht overlast, hetzij ander overlast dat verwacht kan worden wanneer men in een gebied gaat wonen nabijgelegen een agrarisch bedrijf.

Ook zijn wij verbaasd gezien het feit dat gemeente Dalfsen de Wet voorkeursrecht toepast op onze gronden aangezien in 2010 in de 'Afweging uitbreidingsrichting Dalfsen' vermeld staat dat er in het gebied ten westen van Dalfsen aangeduid als gebied C 'nog nauwelijks ruimte aanwezig is voor grootschalige woningbouwuitbreiding'. En in de uitgangspuntennotitie Oosterdalfsen van 5 oktober 2011 staats zelfs vermeld dat het gebied als ongeschikt wordt beoordeeld. Bebouwing neemt dan ook verschillende nadelen met zich mee. Ankum verliest bijvoorbeeld haar identiteit als zelfstandig buurtschap, de omgeving nabijgelegen huize de Leemcule wordt aangetast en de duidelijke beëindiging van de dorpsbebouwing die door de Leemculeweg wordt gevormd kan als verloren worden beschouwd.

Daarbij worden wij belemmerd om onze gronden te laten anticiperen op hedendaagse ontwikkelingen. Zo willen wij in de toekomst de optie voor mogelijk houden om onze gronden mee te laten doen in de behoefte aan groene energie. Zo houden wij de opmars van zonneparken in ons achterhoofd. Momenteel zijn er nog veel onzekerheden op het gebied van zonneparken, maar in de toekomst kan dit een mooie optie zijn om Dalfsen te voorzien van groene stroom. Wanneer de Wet voorkeursrecht gemeenten in stand blijft op onze gronden worden wij belemmerd om mee te doen aan deze optie. Ook zijn wij al benaderd voor deze mogelijkheid voordat de voorlopige aanwijzing betreft Wet voorkeursrecht gemeenten op onze gronden in werking is getreden.

De gronden die opgenomen zijn in het de voorlopige Wet voorkeursrecht gemeenten maken deel uit van ons melkveebedrijf, en zonder deze gronden kunnen wij op onze overige gronden geen rendabele landbouwactiviteiten ondernemen. De gronden vormen een samenhangend geheel. Wanneer de situatie zich voordoet dat wij ons melkveebedrijf willen verkopen, zal dit dan ook in zijn totaliteit worden verkocht. Daarom is het toepassen van het instrument Wet voorkeursrecht gemeenten op een gedeelte van onze gronden ook onnodig.

Wanneer ten westen daadwerkelijk gronden worden bebouwd, zijn wij er van overtuigd dat wij nog meer te maken gaan krijgen met omrijshade. In het oogstseizoen moeten wij naar onze pachtgronden gelegen aan de oostzijde van Dalfsen met onze agrarische werktuigen. De afgelopen jaren hebben wij steeds vaker te maken met het feit dat wij om moeten rijden om deze gronden te bereiken. Dit komt door het feit dat momenteel de Ruitenborghstraat als een dichtgeslibde ader fungeert. Voor agrarische voertuigen is het dan ook haast niet mogelijk om door deze straat heen te komen. Hierdoor zijn wij genoodzaakt om de pachtgronden te bereiken via de Leemculeweg om zodoende op de rondweg onze weg te vervolgen. Wanneer de gemeente Dalfsen ten Westen van Dalfsen woningbouw wil laten plaats vinden zijn wij er van overtuigd dat wij dan ook de Leemculeweg niet meer kunnen passeren. Dit zal als gevolg hebben dat wij nog verder om moeten rijden om onze pachtgronden te bereiken. Evenzo zijn van mening dat wanneer het gebied ten westen van Dalfsen een woonbestemming krijgt, wij te maken krijgen met diverse soorten planschade. Desalniettemin, zal zich ook planschade voordoen wanneer de wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing blijft op het gebied ten westen van Dalfsen.

Ook trekken wij in twijfel of het besluit tot voorlopige aanwijzing nodig is aangezien de gemeente aangeeft ook in de toekomst over voldoende kavels wil beschikken. Wij zijn van mening dat er genoeg andere gronden zijn die Dalfsen kunnen helpen bij het voorzien van de behoefte aan bouw kavels. Een voorbeeld hiervan is het perceel Dalfsen . Dit perceel gelegen tussen de bebouwing van Dalfsen, is al jaren braakliggend. Wij vinden het daarom dus ook onnodig om op gronden ten westen van Dalfsen het voorkeursrecht van toepassing te laten zijn, aangezien Dalfsen op diverse andere locaties kan worden voorzien in de behoefte van bouw kavels. Ook zou het gebied ten noorden van Dalfsen in onze ogen een veel geschikter gebied zijn gezien het feit dat wanneer hier wordt gebouwd de verkeersdrukte dusdanig wordt beperkt.

De bossen gelegen aan de vossersteeg, de Eshofweg en huize de Leemcule bieden al sinds jaar en dag een thuishaven voor verschillende wilde dieren. Zo is er een roedel reeën gevestigd in deze bossen en is er ook een dassenburcht . Zowel, de steenuil als de steenmarter heeft zich in deze bossen gevestigd. Ook is er een grote waarneembaarheid van de vleermuis. Wanneer gronden ten westen van Dalfsen worden bebouwd en bewoond heeft dit verschillende gevolgen voor de dieren die leven in deze bossen. De toenemende hoeveelheid auto's zullen een bedreiging vormen voor deze dieren, maar ook honden van hondeneigenaren vormen een bedreiging. Hedendaags gebeurt het nog vaak dat honden los lopen terwijl deze honden worden uitgelaten aan de Ankummer Es, wij zijn er van overtuigd dat het wild levend in de bossen last gaat krijgen van honden die het territorium van deze dieren verstoren. Ook zien wij dit als een bedreiging voor ons vee. De afgelopen jaren hebben wij al diverse keren moeten meemaken dat er zich honden tussen onze schapen bevonden. De schapen werden naar de grond gehaald en hadden diverse verwondingen. In 2016 is er nog een schaap dood gebeten. Wanneer de gronden ten westen van Dalfsen worden bebouwd zijn wij er van overtuigd dat de overlast van honden verder zal toenemen. Deze toename van honden vergroot ook de kans op het voordoen van de ééncellige parasiet Neospora Caninum.

Het gebied ten Westen van Dalfsen dat zich kenmerkt door de variatie in landschapselementen zijn rijke cultuurhistorie en de aanwezigheid van zowel de Overijsselse Vecht en diverse landgoederen, dragen bij aan een gebied met een grote recreatieve aantrekkingskracht. Zo zijn er grote hoeveelheden fiets- en wandelroutes aanwezig, waar men op korte afstand van Dalfsen kan genieten van de omgeving. Wanneer er op deze gronden gebouwd wordt, zal de recreatieve aantrekkingskracht naar verwachting drastisch verminderen. Ook fungeert het landschap als een waardevol overgangsgebied met landschappelijke waarde.

Tevens, zijn wij van mening dat wanneer de aangewezen gronden daadwerkelijk worden bebouwd Dalfsen een ontzettend grote groei ondergaat. Wat in een gemeenschap als Dalfsen, allesbehalve wenselijk is.

Wij gaan er van uit dat onze privacy bij het indienen van deze zienswijze wordt gewaarborgd.

Hoogachtend,