

PlasBossinade

advocaten notarissen

PlasBossinade Advocaten N.V.

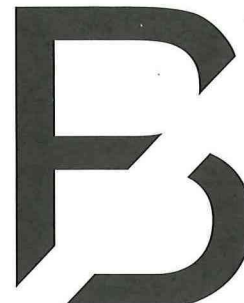
Postadres
Postbus 1100
9701 BC Groningen

Bezoek- en factuuradres
Leonard Springerlaan 9-E
9727 KB Groningen

www.plasbossinade.nl
Tel. : + 31 (0)50 521 43 33
KvK : 01144514

Aantekenen

Gemeenteraad van Dalfsen
p/a Vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften
mevrouw mr. C. Blokzijl, secretaris
Postbus 35
7720 AA DALFSEN



Groningen, 13 september 2021

Per mail vooruit:
Gemeente@Dalfsen.nl en
c.blokzijl@dalfsen.nl

Inzake : /Advies Dalfsen
Onze ref. : 20170323-14/rw/rw/21-01464295

Uw ref. : Z/21/637942

mr. drs. R.S. Wertheim
Advocaat te Zwolle, te dezen optredend voor
PlasBossinade Advocaten N.V.
Tel. direct : (050) 521 43 65
Fax direct : (050) 525 54 35
E-mail : wertheim@plasbossinade.nl

Geachte mevrouw Blokzijl,

In bovengenoemde zaak doe ik u als vervanger van mijn kantoorgenoot mr. Nuijens hierbij de gronden van bezwaar toekomen. Bij brief van 3 augustus jl. hebt u daarvoor een termijn tot en met 14 september a.s. gesteld, zodat dit aanvullende bezwaarschrift tijdig is ingediend.

Deze bezwaargronden dien ik in als advocaatgemachtigde van _____ wonende te Dalfsen. Het bezwaar richt zich tegen het besluit van de gemeenteraad van 21 juni jl., zoals door uw college aan cliënt bekend gemaakt bij brief van 23 juni jl., Z/21/630874. Met het bestreden besluit heeft uw raad een voorkeursrecht gevestigd met betrekking tot kadastraal perceel Dalfsen Q 1195, dat in eigendom is bij cliënt en gelegen is op de hoek Vossiersteeg/Koesteeg.

Cliënt kan zich om de navolgende redenen niet met het bestreden besluit verenigen.

Het voorkeursrecht beperkt cliënt bij de ontwikkeling en de mogelijke overdracht van het perceel, terwijl daarvoor geen enkele reden is. Een voorkeursrecht leidt slechts tot vertraging, terwijl gezien de huidige crisis op de woningmarkt juist snelheid geboden is.

Cliënt licht dit als volgt toe.

PlasBossinade

advocaten notarissen

Cliënt is al jaren bezig met het ontwikkelen van een woonprogramma op dit perceel, waarbij cliënt al met uw gemeente in overleg is over de gewenste invulling van. Zie bijvoorbeeld:

- principeverzoek d.d. 3 oktober 2019 (**bijlage 1**);
- ruimtelijk advies Oversticht Koesteeg/Vossersteeg (**bijlage 2**)
- een op het ruimtelijk advies van Oversticht gebaseerd schetsontwerp Koesteeg/Vossersteeg (**bijlage 3**)

Cliënt zal dus graag, samen met uw gemeente en een ontwikkelaar met wie cliënt samenwerkt, komen tot een snelle ontwikkeling van dit perceel.

De planvorming die zal volgen op het voorkeursrecht zal mogelijk nog vele jaren op zich laten wachten. Al die tijd is het voor cliënt onmogelijk zijn gronden te ontwikkelen (en/of over te dragen). De argumenten dat u grondspeculatie wenst te voorkomen en dat de gemeentelijke regierol wenst te versterken (vgl. raadsbesluit, par. 2.1 Wijziging voorkeursrecht voorkomt grondspeculatie en versterkt de gemeentelijke regierol), gaan niet op. Cliënt heeft zijn plannen immers al twee jaar geleden aan u gepresenteerd, zodat u al had kunnen beoordelen of zij passen in de door u gewenste ontwikkeling van het gebied. Het lijkt cliënt overigens niet waarschijnlijk dat zij niet passen in die gewenste ontwikkeling.

Hoe dit ook zij, cliënt wordt door het voorkeursrecht onevenredig benadeeld, en bovendien leidt dit tot nodeloze stagnatie van de woningbouwproductie in de gemeente Dalfsen.

Cliënt verzoekt uw gemeenteraad daarom om het voorkeursrecht op zijn grond te herroepen. In plaats daarvan verzoekt cliënt uw gemeenteraad om B&W op te dragen om, uiteraard met inachtneming van de gemeentelijke visie op dit gebied, planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het perceel ten behoeve van woningbouw. Desgewenst kan er binnen een jaar gebouwd worden.

Het vestigen van voorkeursrecht is niet nodig; door samenwerking en planologische medewerking kan woningbouw op dit perceel (veel) eerder worden gerealiseerd.

Conclusie

Uw gemeenteraad dient het bestreden besluit te herroepen. Ik verzoek u daarbij de kosten te vergoeden op de voet van artikel 7:15, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

Ter bezwarenhoorzitting van 26 oktober a.s. zal ik een en ander namens cliënt nader mondeling toelichten. Het precieze tijdstip van de zitting verneem ik graag nog van u.

Met vriendelijke groet,

R.S. Wertheim

productie 1



College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Zwolle, 3 oktober 2019
Ons kenmerk : 20191002.Vossersteeg
Onderwerp : Principeverzoek bestemmingsplanwijziging Vossersteeg, kadastraal bekend als Dalfsen Q1195 te Nieuwleusen

Geacht college,

In verband met de unieke ligging en de huidige, minder wenselijke bestemming van de locatie Vossersteeg/Dalfsen Q1195 te Dalfsen vragen wij uw medewerking voor de herbestemming van deze locatie naar **wonen**.

Inmiddels hebben we enkele malen vooroverleg gehad oa met uw ambtenaren en wethouder over deze locatie. Hieruit is een werkgroep ontstaan (gemeente Dalfsen, Het Oversticht, The Citadel Company en Junco) welke gezamenlijk tot een aantal standpunten voor een adviesnotitie zijn gekomen. Deze notitie is uitgewerkt door het Oversticht (zie bijlage 1) en naar een eerste schetsontwerp door The Citadel Company (zie bijlage 2). De adviesnotitie wordt gesteund door alle deelnemende partijen.

Door middel van deze brief dienen wij hierbij formeel het **principeverzoek voor herontwikkeling** in.

Het project zal door Junco B.V. verder ontwikkeld worden. De **eerstvolgende stap** is oa samen met de gemeente te kijken naar het **gewenste woonprogramma**.

Graag ontvangen wij van u een bevestiging van ontvangst van dit principeverzoek.

Wij wachten uw reactie met belangstelling af.

Met vriendelijke groet,

Junco B.V.

M.J.A. Schrijver

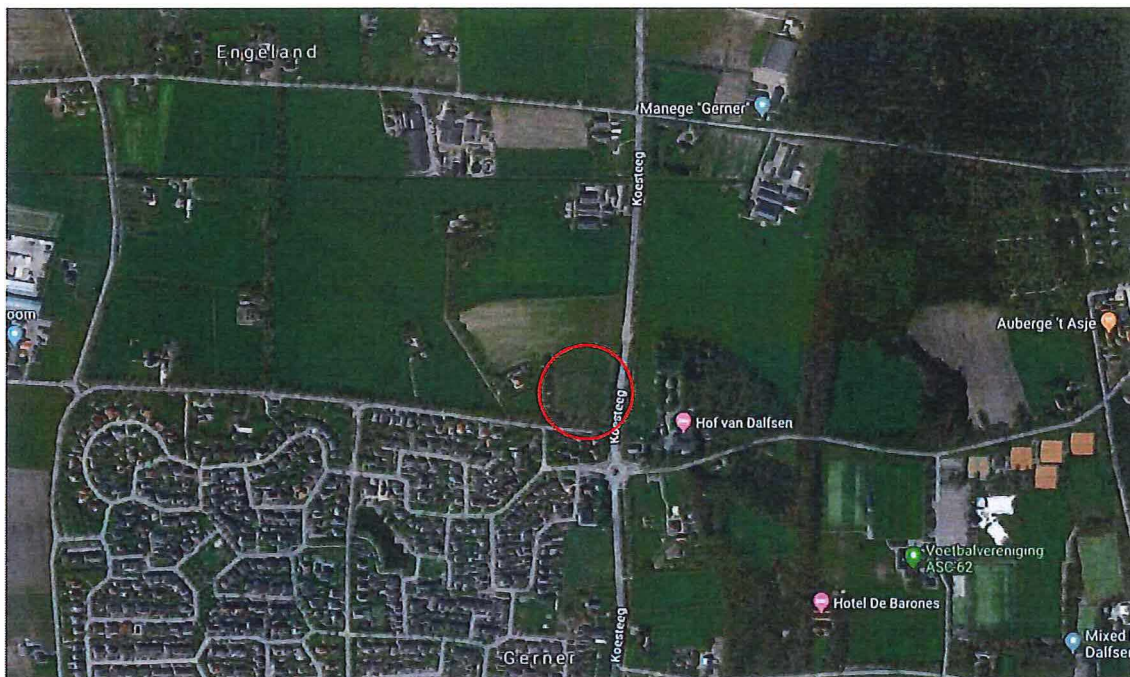
productie 2

Koesteeg - Vossersteeg, Dalfsen

Junco heeft met The Citadel Company het voornemen om een plan te ontwikkelen op de hoek van de Koesteeg en de Vossersteeg. Het bestemmingsplan biedt een beperkte bouwvlak met de functie cultuur en leisure. De eigenaar is voornemens om iets te ontwikkelen op de locatie. Binnen de huidige functie is het moeilijk om tot een hoogwaardige ontwikkeling van het terrein te komen. Daarom wordt gezamenlijk gekeken om met andere randvoorwaarden dan in het bestemmingsplan tot een meerwaarde van de lokatie te komen.

De lokatie is ca. 1 ha. groot. Er wordt gedacht aan wonen met diverse doelgroepen: starters, seniorenwoningen (zelfredzaam), tiny houses, een knarrenhof en erfdelen. Deze doelgroepen bieden mogelijkheden voor een diverse bebouwing.

Het Oversticht is gevraagd om te adviseren in de randvoorwaarden van de lokatie.



Waarde

De lokatie vormt de entree van Dalfsen vanuit het Noorden en vormt bij het verlaten van de bebouwde kom de overgang naar het landelijk gebied. De lokatie ligt ingebed in een mozaïek landschap met kleinschalige erven en een diversiteit van goed ingepaste plekken.

Advies uitgangspunten

Het plan moet een waardevolle toevoeging aan de entree van Dalfsen gaan vormen, zodat er een duurzame overgang ontstaat, waar ook de eventuele ontwikkeling van de kavel aan de noordzijde op aan kan sluiten.

Landgoed in een parkachtige omgeving

Het concept voor de lokatie is een ensemble met een landgoedkarakter in een parkachtige omgeving. De bijzondere kwaliteit van het plan moet worden gevormd door een combinatie van bebouwing en groen.

Informele route

Aan de oostzijde van de Koesteeg zijn een aantal functies met een openbaar gebruik, zoals de kinderboerderij. De huidige situatie van de lokatie aan de kant van de naastgelegen nieuwbouwwijk is vrij gesloten met een harde rand. Het landgoedkarakter kan met een parkachtig sfeer uitnodigen tot meer openheid en een informele route, eventueel in relatie tot een verdere ontwikkeling aan de noordkant.

Markant volume

In dit concept past een groter markant volume dat verder van de weg af ligt (zowel van de Koesteeg als van de Vossersteeg). Het volume mag geen landmark zijn en is daarmee beperkt in hoogte. Het mag wel dominant en een blikvanger zijn op de lokatie, zolang het zich voegt in de sfeer van het geheel.

Clusters van woningen

Daar omheen passen een paar clusters van woningen. De verschillende doelgroepen kunnen een diversiteit van woningtypes vormen die per type worden gegroepeerd. Er moet een heldere structuur zijn in de plaatsing en de richtingen van het hoofdvolume en de clusters. Aan de noordzijde moet de hoogte van de bebouwing aansluiten op het landelijk gebied.

Landschappelijke inpassing

Het groen is een belangrijk element dat zorgt voor een landschappelijke inpassing van het plan met het karakter van een landgoed. Het is wenselijk dat er een afwisseling is van beslotenheid en open doorzichten. Het groen bestaat uit een afwisseling van clusters van bomen, bossages, singels en bomenrijen en een groene inrichting van het maaiveld. De woningen staan direct aan dit groen. Terrassen aan de woningen gaan over in het openbare groen.

Rood-groen

De hoeveelheid rood en groen moet in balans zijn. De bebouwing mag het groen niet domineren, maar is te gast op de plek.

Natuurinclusief bouwen

Het landgoedkarakter en de plek aan de rand van de bebouwde kom leent zich goed voor het uitgangspunt van een natuurinclusieve bouw. Dat wil zeggen dat er met de bebouwing en het groen rekening gehouden wordt met een versterking van de soortenrijkdom van flora en fauna (biodiversiteit) en de daarbij behorende nestmogelijkheden en aanbod van voedsel voor diverse soorten. www.natuurvoorelkaar.nl

Fasering

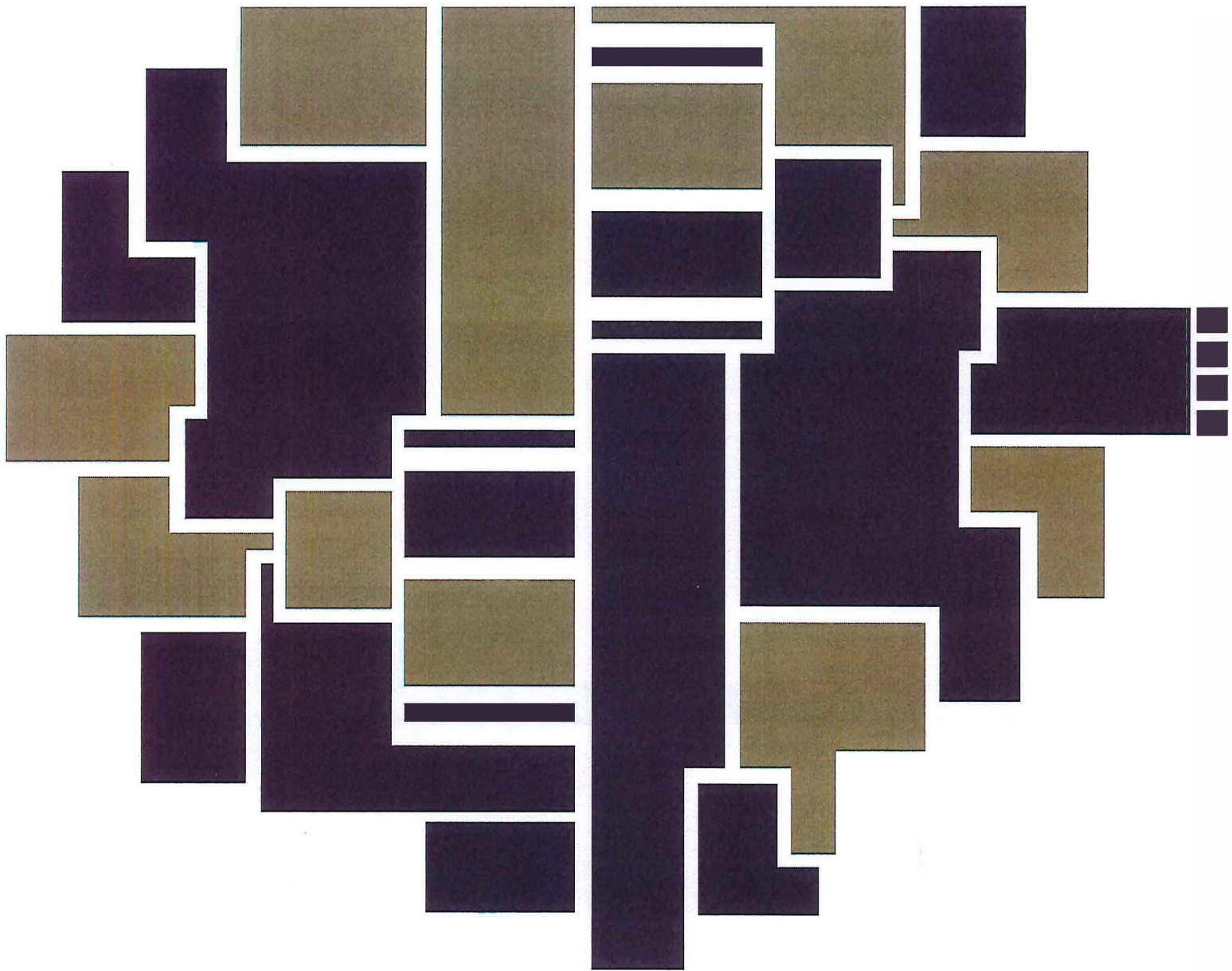
Er kan een fasering in de bouw op deze kavel zijn, eventueel gevolgd door de ontwikkeling op de kavel aan de noordzijde.

Bouwvlak

Binnen dit concept kan het huidige bouwvlak in het bestemmingsplan worden losgelaten. Er kan worden overwogen om de bestemming aan de noordzijde van de lokatie terug te brengen naar landbouwgrond.

Adviseurs Roel Bosch en Ingrid van Herel, 03-06-2019 (definitief).

productie 3



the **Citadel Company**

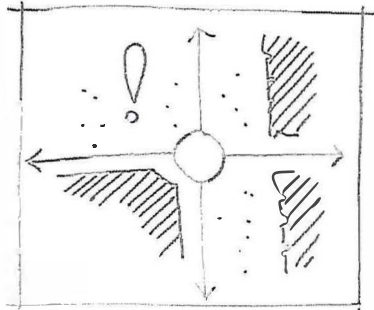
ARCHITECTENBUREAU

Schetsontwerp Koesteeg-Vossersteeg

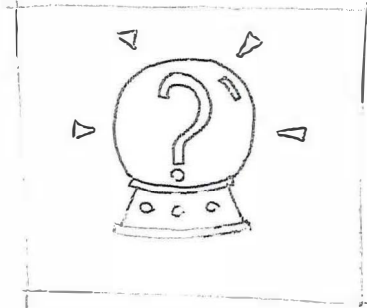
Voor u ligt een korte studie voor de mogelijke ontwikkeling van een kavel van 1,1 hectare op de hoek Vossersteeg, Koesteeg. Voorafgaand aan deze studie is er overleg geweest tussen de ontwikkelende partij, gemeente Dalfsen, het Oversticht en The Citadel Company voor de mogelijkheden op deze locatie. Deze input is als basis gebruikt voor beide schetsontwerpen.



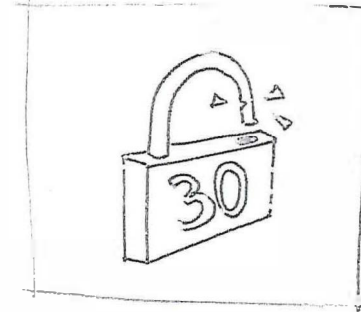
kadastrale kaart, bron: Atlas van Overijssel



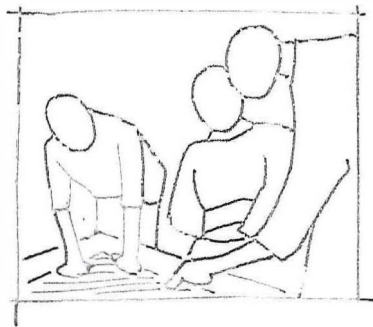
unieke locatie om
Dalfsen te duiden
ligging/ kwaliteit



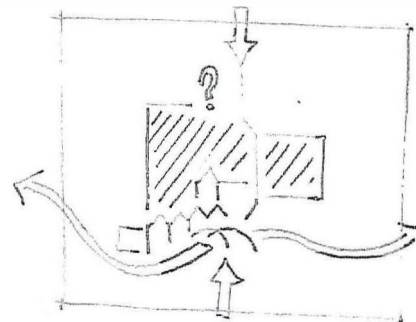
eigenaar wil/ gaat
er wat mee doen



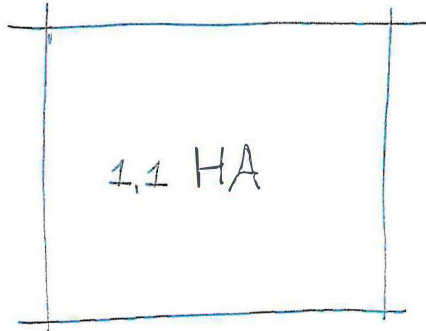
traject van 30 jaar
afsluiten



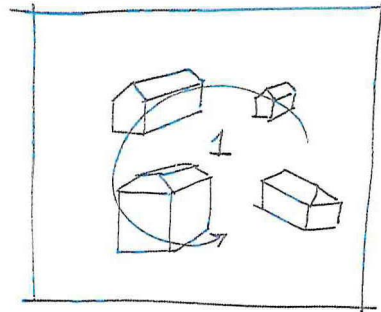
kans om er samen
een richting aan
te geven



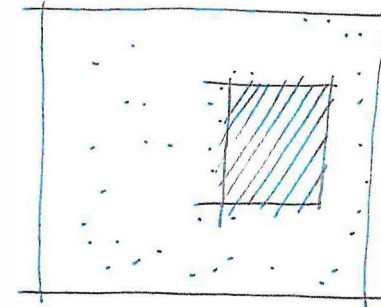
entree Dalfsen,
verbijzondering
noordkant



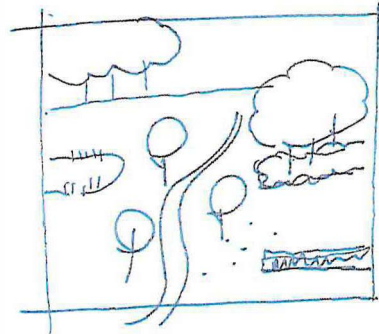
grote locatie
ca. 1,1 hectare



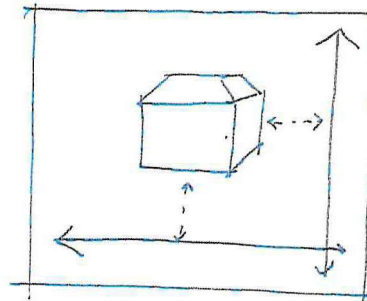
diverse doel-
groepen met een
diversiteit aan
woningtypes



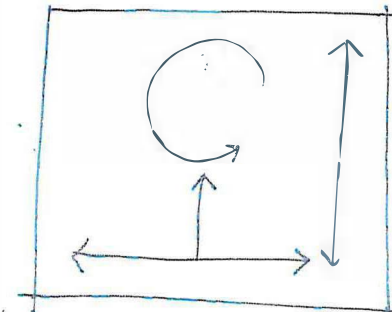
Hoeveelheid
groen en rood
moet in balans
zijn, bebouwing
mag het groen
niet domineren



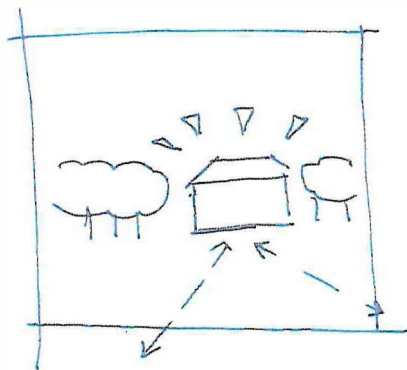
parkachtige om-
geving passend
in Dalfsen met
clusters bomen,
bossages, singels
en bomenrijen en
een groene inrich-
ting op maaiveld



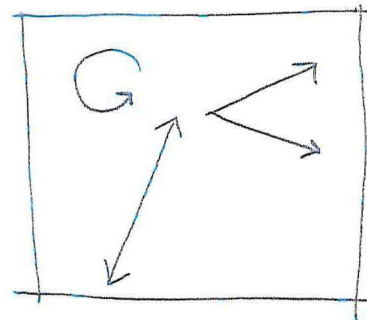
één groter volume
dat verder verder
van de weg ligt
(zowel Vossier- als
Koesteeg)



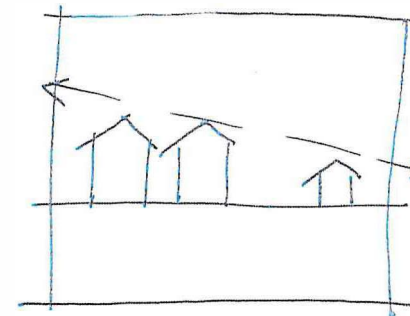
entree aan de
Vossiersteeg



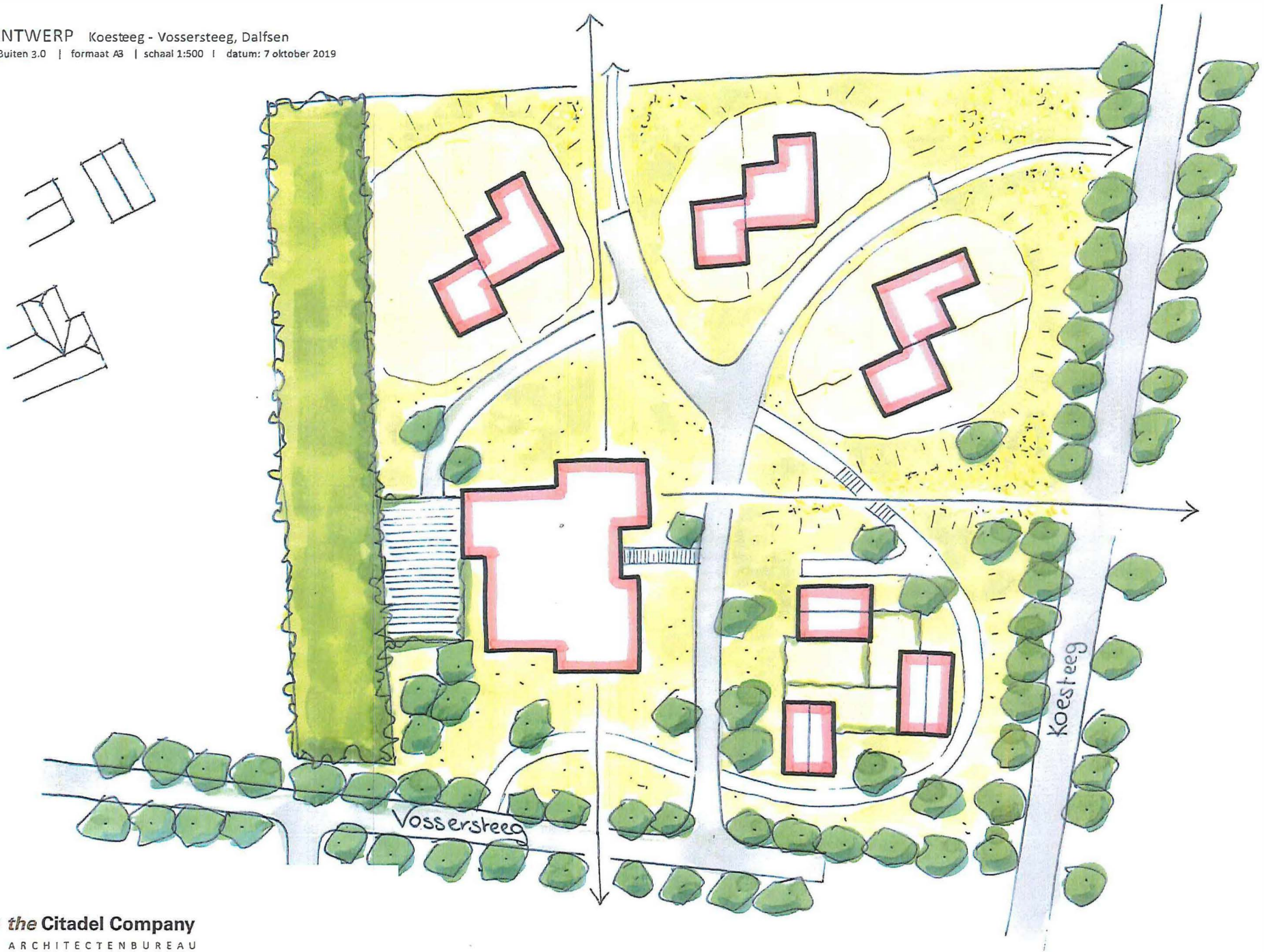
één groter mar-
kant volume mag
een dominante
blikvanger zijn
zolang het geen
landmark is en
het zich voegt in
groter geheel



afwisseling van
beslotenheid en
doorzichten



bebouwing loopt
af richting het
landschap war-
door een gelei-
delijke overgang
ontstaat naar het
landelijk gebied





woningen gaan aan noordzijde op in het landschap



openheid en weidsheid aan landschapszijde



baksteenarchitectuur aan woonwijkzijde



gestrooide bomen bij entree



verlaging (wadi) als waterbuffer



eigentijdse landmark



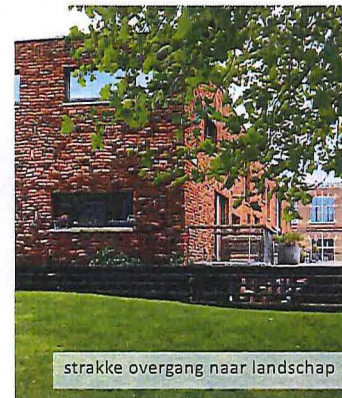
spelaanleiding op wandelroute



buitenleven



wandelpad door het park



strakke overgang naar landschap



eigentijdse parkomgeving

