
Zienswijzenota 'Vestiging voorkeursrecht nieuw bedrijventerrein Dalfsen'

Inhoudsopgave

1. Zienswijzen	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Ontvankelijkheid.....	3
1.3. Inhoud van de ingediende Zienswijzen.....	4
1.3.1. Indiener 1 (brief van 21 juli 2024, kenmerk DOC/24/840292)	4
1.3.2. Indiener 2 (brief van 23 juli 2024, kenmerk DOC/24/840299)	4
1.3.3. Indiener 3 (brief van 7 augustus 2024, kenmerk DOC/24/843620).....	5
1.4. Conclusie	6

1. Zienswijzen

1.1. Algemeen

Burgemeester en wethouders hebben op 9 juli 2024 besloten om met toepassing van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op een aantal percelen gelegen nabij de kern Dalfsen.

In het kader van de kennisgeving is de vestiging van het voorkeursrecht op 11 juli 2024 bekend gemaakt door toezending aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Tevens is het besluit op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Daarvan is kennis gegeven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>).

Na bekendmaking moet het voorkeursrecht binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers worden aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Het voorkeursrecht is op 12 juli 2024 ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

De voorkeursrechtbeschikking heeft tezamen met de bijbehorende bijlagen, de perceellijst en grondtekening met daarop de betrokken percelen, de namen van de gerechtigden alsmede overige relevante gegevens ter inzage gelegen vanaf **12 juli 2024 tot en met 23 augustus 2024** voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn zijn er 3 zienswijze(n) ingediend. De zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de zijde van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het door het college van burgemeester en wethouders gevestigde voorkeursrecht.

Om privacyredenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

1.2. Ontvankelijkheid

Tijdige indiening

De zienswijzen zijn door de gemeente ontvangen op 21 juli, 23 juli en op 7 augustus 2024, derhalve vóór het verstrijken van de gestelde termijn voor het indienen van zienswijzen.

Belanghebbenden

Alleen belanghebbenden kunnen een zienswijze en/of bezwaarschrift indienen. Als belanghebbenden zijn aan te merken (rechts)personen wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (artikel 1:2 Awb). Dat wil zeggen dat een belanghebbende een voldoende objectief, en actueel, eigen, persoonlijk belang dient te hebben. De vestiging van een voorkeursrecht leidt tot beperkingen voor de vervreemders in de vervreemding. Dit brengt met zich dat uitsluitend de 2 van 3 eigenaren en beperkt gerechtigden (rechthebbende op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik) van de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd zijn te kwalificeren als belanghebbenden in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Indieners die geen eigenaar of beperkt gerechtigde zijn, zijn niet ontvankelijk in hun zienswijze en/of bezwaar.

Wijze indienen zienswijzen

Alle zienswijzen zijn digitaal ingediend (waartoe strikt genomen geen mogelijkheid bestond) en zijn het niet aan het juiste bestuursorgaan (de gemeenteraad) gericht. Deze drie waren allen aan het college gericht.

1.3. Inhoud van de ingediende Zienswijzen

Inhoudelijk geldt dat ingediende zienswijzen de bestending van de vestiging van het voorkeursrecht niet in de weg moeten staan. Volledigheidshalve (en gelet op de niet ontvankelijkheid: ten overvloede) zal hierna worden toegelicht waarom de ingediende zienswijzen, ook in geval de indieners daarvan wél ontvankelijk zouden zijn geweest, niet aan (bestending van de) vestiging van het voorkeursrecht in de weg kunnen staan.

1.3.1. Indiener 1 (brief van 21 juli 2024, kenmerk DOC/24/840292)

Inhoud van de zienswijze (samenvatting)

“Ik ben mede-eigenaar van een woning aan de Kreuleweg en dien een zienswijze in tegen het vestigen van een voorkeursrecht aan de Dedemsweg:

Wij hebben onze woning in 2023 te koop gezet en sloten in april 2024 een koopovereenkomst. De eigendomsoverdracht staat gepland in augustus 2024. Daarna zullen wij de opbrengst verdelen, welke wij beiden nodig hebben voor de financiering van onze nieuwe (individuele) woningen. Uitstel is geen optie. Ook niet voor de kopers van onze woning aan de Kreuleweg. Deze moeten hun eigen woning binnenkort namelijk al verlaten.

Ik stel voor dat u ons toestemming geeft voor eigendomsoverdracht is augustus, zodat wij aan onze verplichting tot levering van het onroerend goed kunnen voldoen. Uiteraard zijn wij bereid om onze zienswijze mondeling toe te lichten.”

Reactie

Zoals hiervoor vermeld, betreft de op 21 juli 2024 ontvangen ‘zienswijze’ een verzoek om ontheffing op de aanbiedingsplicht. Het college heeft het verzoek gehonoreerd en inmiddels is het perceel overgedragen. Daarmee is de indiener echter niet meer aan te merken als belanghebbende. Naast het verzoek om ontheffing bevat deze ‘zienswijze’ geen inhoudelijke bezwaren tegen het voorgenomen raadsbesluit.

De ingebrachte zienswijze is niet ontvankelijk. Om die reden (maar ook inhoudelijk) bestaat geen aanleiding om af te zien van (bestending van de) vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet en evenmin tot aanpassing van het besluit ten opzichte van het ontwerp.

1.3.2. Indiener 2 (brief van 23 juli 2024, kenmerk DOC/24/840299)

Inhoud van de zienswijze (samenvatting)

Indiener heeft inhoudelijk exact dezelfde reactie ingediend als indiener 1. Voor de samenvatting van zienswijze 2 wordt derhalve verwezen naar de samenvatting onder paragraaf 1.3.1.

Reactie

De reactie op zienswijze 2 is exact hetzelfde als de reactie op zienswijze 1. Voor de reactie op zienswijze 2 wordt derhalve verwezen naar de reactie onder paragraaf 1.3.1.

1.3.3. Indiener 3 (brief van 7 augustus 2024, kenmerk DOC/24/843620)

Inhoud van de zienswijze (samenvatting)

“Wij zijn via mijn.overheid.nl op de hoogte gesteld van het vestigen van een voorkeurrecht tussen de Dedemsweg en de Kreuleweg. Het bericht heeft ons onaangenaam verrast en teleurgesteld als het op de handelswijze/communicatie van de gemeente aankomt. Omdat wij in het ongewisse zijn gelaten moet u onze brief als zienswijze, maar ook als bezwaarschrift aanmerken:

4 juni 2024 plaatste de gemeente een nieuwsbericht op haar website over het zoekgebied van Defensie voor een grootschalig munitiedepot. De gemeente schreef:

“We voelen ons op dit ogenblik overvallen door het nieuws van Defensie en kunnen op dit moment nog moeilijk inschatten wat dir precies voor ons betekent. Donderdag zijn we geïnformeerd door Defensie dat er door hen gezocht wordt naar een locatie in Dalfsen voor een munitiedepot. Dat is de eerste keer dat we van deze plannen op de hoogte werden gese. Dat hadden we graag op een andere manier gezien.”

Op 28 juni 2024 heeft de gemeente wederom een nieuwsbericht op haar website geplaatst over het eerdergenoemde zoekgebied van Defensie. In het gemeentelijk bericht staat:

“Maar wij hebben om meerdere redenen grote vraagtekens bij het door Defensie aangewezen gebied. Dit gebied is aangewezen als landbouwgebied, er is sprake van bestaande woningbouw en de gemeente heeft zelf ook plannen en ambities in dit gebied. Hierbij gaat het met name om woningbouw en in onze Omgevingsvisie staat ook vermeld dat we onderzoek doen naar een lokaal bedrijventerrein. Verder is onze gemeente zoekgebied voor uitbreiding van een regionaal bedrijventerrein en voor grootschalige opwek van energie, en loopt er nog een onderzoek naar een railterminal. Dit gaat allemaal ten kosten van de landbouw, terwijl dit in deze gebieden voorrang heeft. Dit ligt ook vast in de Omgevingsvisies van zowel de provincie als de gemeente.”

Uit het voorgaande blijkt dat het voorgenomen bedrijventerrein aan de Dedemsweg een ‘zoekgebied’ is voor een lokaal/regionaal bedrijventerrein en niet meer dan dat. Dat blijkt ook uit de gegeven informatieavonden over de gebiedsvisie voor het buitengebied. De informatieavond van 3 april 2024 is zelfs geannuleerd omdat de gebiedsvisie “nog een stap extra nodig had om voor te leggen aan inwoners”. Nu besluit de gemeente ineens een voorkeursrecht te vestigen tussen de Dedemsweg/Kreuleweg. In het gemeentelijk persbericht van 16 juli 2024 staat:

“College gemeente Dalfsen maakt plannen voor bedrijventerrein aan Dedemsweg”.

“De gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren naar mogelijke locaties voor het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein aan de Dedemsweg. Deze locatie is als meest geschikt naar voren gekomen.”

De gemeente heeft dus al onderzoek gedaan en plannen gemaakt, terwijl over de gebiedsvisie werd gecommuniceerd dat er nog een extra stap nodig is. Omwonenden zijn niet geïnformeerd

over die extra stap/uitwerking. Wij hebben het onderzoeksrapport bij de gemeente opgevraagd op grond van de Wet open overheid, maar ons verzoek is afgewezen omdat er sprake was van geheimhouding (Gemeentewet), welke (nog) niet kon worden opgeheven.

De gemeente geeft aan overvallen te zijn door het bericht van Defensie over het munitiedepot, maar handelt in de praktijk hetzelfde richting inwoners. Het plotselinge voorkeursrecht valt qua planning ook verdacht samen met de zoekgebieden van Defensie, zeker nu de gemeente zich op geheimhouding beroept. Omdat wij nog geen zicht op de gemeentelijke plannen hebben, kunnen wij niet tot een concreet bezwaar komen. Wij hebben twijfels of er bij het onderzoek naar een mogelijk nieuw bedrijventerrein voldoende rekening is gehouden met onze belangen. Ongeveer een jaar geleden (raadsvergadering 25 september 2023) sprak de gemeente zelf nog over regionale programmering van bedrijventerreinen, waarbij gemeente en provincie gezamenlijk kwaliteitsambities en richtlijnen zouden formuleren. In de afspraken over de periode 2023 t/m 2026 komen de percelen tussen de Dedemsweg/Kreuleweg helemaal niet voor.

De gemeente haalde zelf de *“Ladder voor duurzame verstedelijking”* aan, welke van toepassing is op vrijwel ieder plan voor nieuw bedrijventerrein. Volgens richtlijnen en jurisprudentie moet de behoefte worden gemotiveerd. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is zelfs een uitgebreidere motivering vereist welke ingaat op de vraag waarom er binnen stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn. Ook hier hebben wij niets van gezien.

U moet onze brief tevens zien als ‘bezwaar’ tegen de voorgenomen plannen van de gemeente en het collegebesluit van 9 juli 2024. Wij kunnen dit bezwaar alleen nog niet concreet maken, omdat wij hebben geen enkel zicht op de doorlopen procedure en de belangenafweging.”

Reactie

De indiener van de deze ontvangen zienswijze (tevens bezwaarschrift) is niet aan te merken als eigenaar of beperkt gerechtigde van een betrokken perceel(sgedeelte). Ook deze indiener is dus geen belanghebbende en derhalve niet ontvankelijk.

Om die reden (maar ook inhoudelijk) bestaat geen aanleiding om af te zien van (bestemming van de) vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet en evenmin tot aanpassing van het besluit ten opzichte van het ontwerp.

1.4. Conclusie

De ingebrachte zienswijzen zijn niet ontvankelijk. Om die reden (maar ook inhoudelijk) bestaat geen aanleiding om af te zien van (bestemming van de) vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet en evenmin tot aanpassing van het besluit ten opzichte van het ontwerp.