

Aan:
Burgemeester en Wethouders
Gemeente Dalfsen

19 juli 2024
Betreft: zienswijze Omgevingsvisie Gemeente

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende de vestiging van voorkeursrecht op onze woning aan de Kreuleweg [REDACTED] Dalfsen op 11 juli 2024.

In november 2023 hebben wij onze woning te koop gezet. In april 2024 is er een koopovereenkomst tot stand gekomen. De eigendomsoverdracht van de woning staat gepland op 16 augustus 2024.

Wij als verkopers hebben beiden onze eigen onderkomen gevonden. De financiering hiervan is gebaseerd op een eigendomsoverdracht van onze woning op 16 augustus. De eigendomsoverdracht uitstellen is voor ons geen optie. In de bijlagen treft u de koopovereenkomst aan.

Ook de kopers van onze woning hebben hun eigen woning verkocht en moeten deze woning half augustus verlaten. Ook voor hen is het niet mogelijk de eigendomsoverdracht van de woning aan de Kreuleweg [REDACTED] uit te stellen.

Wij stellen voor dat u ons toestemming geeft voor de eigendomsoverdracht op 16 augustus as. zodat wij aan onze verplichting tot levering van de betreffende onroerende zaak kunnen voldoen.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik verzoek om mij van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,

Bijlagen:

Koopovereenkomst Kreuleweg [REDACTED] Dalfsen



Aan:

Burgemeester en Wethouders
Gemeente Dalfsen

21 juli 2024

Betreft: Verzoek tot persoonlijke ontheffing voorkeursrecht.

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik om een verzoek tot persoonlijke ontheffing van het voorkeursrecht in te dienen betreffende de vestiging van voorkeursrecht op onze woning aan de Kreuleweg [REDACTED] Dalfsen op 11 juli 2024.

In november 2023 hebben wij onze woning te koop gezet. In april 2024 is er een koopovereenkomst tot stand gekomen. De eigendomsoverdracht van de woning staat gepland op 16 augustus 2024.

Wij als verkopers hebben beiden onze eigen onderkomen gevonden. De financiering hiervan is gebaseerd op een eigendomsoverdracht van onze woning op 16 augustus. De eigendomsoverdracht uitstellen is voor ons geen optie. In de bijlagen treft u de koopovereenkomst aan.

Ook de kopers van onze woning hebben hun eigen woning verkocht en moeten deze woning half augustus verlaten. Ook voor hen is het niet mogelijk de eigendomsoverdracht van de woning aan de Kreuleweg [REDACTED] uit te stellen.

Wij stellen voor dat u ons toestemming geeft voor de eigendomsoverdracht op 16 augustus as. zodat wij aan onze verplichting tot levering van de betreffende onroerende zaak kunnen voldoen.

Uiteraard zijn wij bereid om dit verzoek mondeling toe te lichten.

Ik verzoek om mij van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlagen:

Koopovereenkomst Kreuleweg [REDACTED] Dalfsen

Gemeente Dalfsen
T.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 35
7722 AA Dalfsen

INGEKOMEN	
D.D. • 7 AUG 2024	
Zaak	732415
Stuk	043620

Dalfsen, 7 augustus 2024

Onderwerp: **Zienswijze en bezwaarschrift** t.a.v. het collegebesluit van 9 juli 2024
"Vestiging voorkeursrecht nieuw bedrijventerrein Dalfsen"

Geacht college,

Onder verwijzing naar bovengenoemd collegebesluit vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Uit berichtgeving op internet en via een bericht van "overheid.nl" zijn wij op de hoogte gesteld van het collegebesluit van 9 juli 2024, betreffende het vestigen van een voorkeursrecht op meerdere percelen tussen de Dedemsweg en de Kreuleweg te Dalfsen, dit met als doel om daar een nieuw bedrijventerrein te kunnen realiseren.

Vornoemd collegebesluit heeft ons in de eerste plaats onaangenaam verrast en in de tweede plaats zijn wij nogal verbaast en teleurgesteld in de handelswijze en communicatie vanuit de gemeente. Vanwege het feit dat wij tot dusver over veel zaken door de gemeente in het ongewisse worden gelaten, dient u deze brief aan te merken als een **zienswijze** en tevens als een **bezwaarschrift**. Wij zullen hieronder onze zienswijze en ons bezwaar in het kort toelichten.

Op 4 juni 2024 heeft de gemeente een nieuwsbericht op haar website geplaatst over het zoekgebied van Defensie ten aanzien van een grootschalige munitiedepot. De gemeente schrijft daarbij ondermeer (citaat):

"We voelen ons op dit ogenblik overvallen door het nieuws van Defensie en kunnen op dit moment nog moeilijk inschatten wat dit 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 gesteld. 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. Daarin schrijft de gemeente (citaat):

"Maar wij hebben om meerdere redenen grote vraagtekens bij het door Defensie aangewezen zoekgebied. 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 koste 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 voor wat betreft de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein nog maar ging over een zoekgebied van de gemeente Dalfsen voor een lokaal dan wel een regionaal bedrijventerrein. Dat het niet verder ging dan om een voornemen, blijkt overigens ook wel uit de informatieavonden die er de afgelopen periode voor belangstellenden zijn gegeven over de zogenoemde gebiedsvisie voor het buitengebied. De laatst georganiseerde avond van 3 april 2024 is daarbij zelfs geannuleerd omdat de visie volgens de berichtgeving *“nog een extra stap nodig had om voor te leggen aan inwoners”*.

Nu ineens, als donderslag bij heldere hemel, heeft de gemeente op 9 juli 2024 het besluit genomen om een voorkeursrecht te vestigen op meerdere percelen tussen de Dedemsweg en de Kreuleweg te Dalfsen. Op 16 juli 2024 schrijft de gemeente het volgende nieuwsbericht op haar website (citaat):

“College gemeente Dalfsen maakt plannen voor bedrijventerrein aan Dedemsweg”

En

“De gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren naar mogelijke locaties voor het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein. Daaruit blijkt dat deze locatie als meest geschikt naar voren is gekomen”.

Uit het voorgaande maken wij op dat de gemeente klaarblijkelijk plannen heeft gemaakt en onderzoek heeft laten uitvoeren, waarbij de bewuste locatie als meest geschikt naar voren zou zijn gekomen. Wat ons betreft bijzonder, omdat kort daarvoor nog werd aangegeven dat de gebiedsvisie nog een extra stap nodig had en wij als inwoners nadien helemaal niet zijn geïnformeerd over die verdere stap c.q. die verdere uitwerking.

Wij hebben op 18 juli 2024 via het contactformulier op de website van de gemeente een zogenoemd Woo-verzoek (Wet Open Overheid) gedaan, waarbij wij hebben verzocht om ons te voorzien van 1) het door de gemeente aangehaalde onderzoeksrapport over de zoeklocatie van het bedrijventerrein en 2) de besluitvorming van de gemeente rondom het gevestigde voorkeursrecht. Daarop hebben wij vanuit de gemeente een paar dagen later telefonisch het verzoek gekregen om ons Woo-verzoek in te trekken, op zichzelf al bijzonder. Omdat wij tijdens dat telefoongesprek hebben aangedrongen op een formeel besluit op ons verzoek, zijn wij door de gemeente per brief van 25 juli 2024 geïnformeerd over haar beslissing op ons Woo-verzoek. Daarin staat, kort gezegd, aangegeven dat de door ons gevraagde gegevens (nog) niet openbaar gemaakt zullen worden, omdat er sprake zou zijn van “geheimhouding” en dat die geheimhouding (nog) niet opgeheven zal worden.

Waar de gemeente van haar kant Defensie beticht van een onheuse aanpak qua communicatie rondom het munitiedepot, houdt de gemeente er in feite eenzelfde praktijk op na. Wij zijn van mening dat van een gemeente (waar wij toch zelf deel van uitmaken) toch en andere handelswijze verwacht had mogen (en mag) worden.

Nu 1) de plotselinge actie vanuit de gemeente qua timing nogal samenvalt met de keuze van Defensie voor haar zoekgebied, 2) het hier tussen de zoekgebieden van Defensie en de gemeente ineens gaat om vrijwel naadloos aan elkaar grenzende percelen en 3) de gemeente zich in onze richting beroept op geheimhouding, is er inmiddels bij ons wel de nodige argwaan en achterdocht ontstaan over de handelswijze van de gemeente.

Los van het voorgaande, nu wij enkel geen zicht hebben op de voorgenomen plannen van de gemeente ten aanzien van de uitbreiding van het bedrijventerrein, is het voor ons uiteraard ook niet mogelijk om te komen tot een concreet bezwaar. Echter, op basis van de tijdlijn hebben wij sterke twijfels of er bij het onderzoek naar de mogelijkheden voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein door de gemeente voldoende rekening is gehouden met de belangen van anderen en die van ons. Ongeveer een jaar geleden (in de raadsvergadering van 25 september 2023) heeft de gemeente namelijk zelf gesproken over een **regionale** programmering van bedrijventerreinen, waarbij de gemeenten en provincie gezamenlijk kwaliteitsambities en richtlijnen zouden afspreken. In de afspraken, die destijds gingen over de periode 2023 t/m 2026, komen de percelen tussen de Dedemsweg en de Kreuleweg helemaal niet voor.

Wij wijzen in dit verband ook op de door de gemeente zelf aangehaalde "*Ladder voor duurzame verstedelijking*". Die ladder is van toepassing op vrijwel ieder plan voor een nieuw bedrijventerrein. Dat betekent dat de behoefte aan een dergelijk plan gemotiveerd moet worden volgens de gebruikelijke richtlijnen en jurisprudentie. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is zelfs nog een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Ook hier hebben wij niets van gezien.

In deze brief hebben wij onze **zienswijze** weergegeven ten aanzien van de handelswijze van de gemeente en middels deze brief maken wij tevens op voorhand **bezwaar** tegen de voorgenomen plannen van de gemeente en het genomen collegebesluit van 9 juli 2024. Ons bezwaar kunnen wij op dit moment niet verder concretiseren, omdat wij geen enkel zicht hebben op de door de gemeente doorlopen procedure en de daarbij door de gemeente gemaakte belangenafwegingen.

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging van deze brief en uiteraard zijn wij benieuwd naar de inhoudelijke reactie van uw college.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
Klaverkampsweg [Redacted]

[Redacted] Dalfsen

Telefoon: 06 [Redacted]

E-mail: [Redacted]