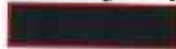


Ministerie van Defensie
Directie Materieel, Vastgoed, Leefomgeving en Duurzaamheid
t.a.v. Zijne excellentie, de heer R.P. Brekelmans MPA, Msc
Minister van Defensie
Postbus 20701
2500 ES DEN HAAG

Uw brief/kenmerk:

Ons kenmerk:
DOC/24/845228

Inlichtingen bij:



Doorkiesnummer:



Onderwerp:

Nationaal Programma
Ruimte voor Defensie /
Notitie Reikwijdte en
Detailniveau / zienswijze

Zaaknummer:
Z/24/732746

Datum:
14 augustus 2024

VERZONDEN 15 AUG 2024

Hooggeachte heer Brekelmans,

Naar aanleiding van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau Milieueffectrapportage Nationaal Programma Ruimte voor Defensie (hierna: "de NRD") van 15 december 2023 en de daarbij behorende Nota van Antwoord Notitie Reikwijdte en Detailniveau Nationaal Programma Ruimte voor Defensie (hierna: "de NvA") van 31 mei 2024, vraagt de gemeente Dalfsen (hierna ook: "Dalfsen"), aandacht voor het volgende. Dalfsen ziet zich genoodzaakt de wezenlijke belangen van de gemeente Dalfsen en haar inwoners, in het kader van de aanwijzing van het grondgebied van Dalfsen als zoekgebied voor grootschalige munitieopslag, naar voren te brengen. Deze kans heeft Dalfsen niet eerder gehad, aangezien in het NRD niet het grondgebied van Dalfsen maar van Staphorst was gekenmerkt als zoekgebied. Met uw ministerie sprak Dalfsen op 9 juli jl. dat de gemeente Dalfsen gelet op deze gang van zaken alsnog een zienswijze zou aanbieden; deze treft u hierbij aan.

Dalfsen verzoekt u af te zien van de aanwijzing van het grondgebied van Dalfsen als zoekgebied voor grootschalige munitieopslag

Van 18 december 2023 tot en met 12 februari 2024 heeft de NRD ter inzage gelegen (Stcr. 2023, nr. 34223). Het grondgebied van Dalfsen was niet betrokken in de NRD. Om die reden zag Dalfsen geen aanleiding om een zienswijze in te dienen tegen de NRD. Daags voor publicatie van de NvA op 31 mei jl. werd Dalfsen pas op de hoogte gesteld van het feit dat uw Minister heeft beoogd om het grondgebied van Dalfsen aan wijzen als zoeklocatie voor grootschalige opslag van munitie. Kort gezegd, was in het NRD het grondgebied van buurgemeente Staphorst aangewezen als zoekgebied in plaats van Dalfsen. Dalfsen is door uw handelswijze compleet verrast. Ook heeft deze handelswijze tot veel onrust geleid onder onze inwoners.

Indien het grondgebied van Dalfsen van meet af aan zou zijn aangewezen als zoekgebied voor opslag van grootschalige munitie, dan had Dalfsen van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze in te dienen. Daarin zou Dalfsen u hebben toegelicht dat het zoekgebied in Dalfsen allereerst niet voldoet aan de door u in de NRD opgenomen locatie-eisen en selectiecriteria en dat dit zoekgebied ook om andere redenen niet kansrijk is, namelijk omdat:

Raadhuisstraat 1
7721 AX Dalfsen
T (0529) 48 83 88
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

- 1) er diverse ruimteclaims van verschillende overheden rusten op gronden in en nabij het zoekgebied;
- 2) het zoekgebied een landbouwfunctie heeft en het beleid is gericht op behoud daarvan;
- 3) 282 woningen binnen de externe veiligheidscontour zijn gelegen en dit er alleen maar meer worden gelet op de woningbouwplannen van Dalfsen en onze afspraken over woningbouw in het kader van de NOVEX;
- 4) diverse andere kwetsbare objecten en vitale functies binnen het zoekgebied zijn gelegen;
- 5) een grootschalig munitieopslagdepot uit het oogpunt van veiligheid onaanvaardbaar is;
- 6) het voldoen aan de regels voor externe veiligheid tot gevolg heeft dat diverse gebouwen en locaties moeten worden gesaneerd en nieuwe ontwikkelingen worden geblokkeerd.

Dalfsen stelt zich dan ook op het standpunt dat het zoekgebied in Dalfsen in het PlanMER niet nader zou moeten worden onderzocht. Dalfsen heeft dit ook al mondeling uw ministerie op 9 juli jl. tijdens een Teamsoverleg laten weten.

Met deze brief licht Dalfsen dit toe en verzoekt de gemeente Dalfsen u om deze brief te behandelen als een zienswijze tegen de aanwijzing van het grondgebied van Dalfsen als zoekgebied voor grootschalige munitieopslag. Vooropgesteld moet worden dat Dalfsen er niet op uit is om onderhavig proces van nationaal belang onnodig te vertragen. Dalfsen ziet zich echter, gelet op de wezenlijke belangen van de gemeente Dalfsen en haar inwoners die zijn gemoeid met voornoemde aanwijzing, genoodzaakt om zich in dit stadium tot u te wenden.

Alvorens Dalfsen inhoudelijk reageert op de NRD en de NvA, schetst Dalfsen hierna eerst de achtergrond en de feiten.

1. **Achtergrond en feiten**

Op 15 december 2023 heeft uw ministerie de NRD gepubliceerd. Daarin is Dalfsen niet op enigerlei wijze genoemd of aangewezen als zoekgebied voor grootschalige munitieopslag, noch in de tekst noch in op de kaarten. Bij de publicatie van de NvA is Dalfsen plotseling genoemd als zoekgebied voor grootschalige munitieopslag (p. 15, NvA) waar eerder in het NRD de gemeente Staphorst was aangewezen, zoals op de afbeelding hieronder weergegeven (p. 25, NRD).

Op pagina 15 van de NvA schrijft uw ministerie over de aanwijzing van Dalfsen als zoekgebied voor grootschalige munitieopslag:

"In de NRD zijn zeven cirkels met zoekgebieden opgenomen en een opsomming van locaties-eisen. In onderstaande tabel en kaart zijn de hieruit volgende concrete locatie-alternatieven naar voren gekomen."



De hiervoor beschreven gang van zaken heeft ertoe geleid dat Dalfsen ten tijde van de zienswijzefase geen

heeft gezien

had hoeven

zienswijze in

Door de

plaatsing van

rondom de

Staphorst, in

rondom

Dalfsen geen

kunnen

de zienswijzemogelijkheid.

Pas op 30 mei 2024, een dag voor de publicatie van de NvA, heeft uw ministerie ons via een Teamsgesprek geïnformeerd over het feit dat grondgebied binnen de gemeente Dalfsen is aangewezen als zoekgebied voor grootschalige munitieopslag. Aangegeven is dat het gaat om het gebied ten noorden van de kern van Dalfsen. Dit kwam voor ons als een verrassing. Bovendien heeft deze handelwijze tot veel onrust onder inwoners van Dalfsen geleid. Dalfsen en haar inwoners zijn van mening dat de zoeklocatie niet voldoet aan de locatie-eisen en selectiecriteria die worden gehanteerd in het NRD. Bovendien maken de overige kenmerken van het gebied in Dalfsen het zoekgebied tot een weinig kansrijke locatie. Op dit standpunt komt Dalfsen later terug.

Op 9 juli 2024 is het ons tijdens een gesprek met uw ministerie duidelijk geworden dat de cirkel van het zoekgebied per abuis rondom de gemeente Staphorst was geplaatst in plaats van rondom de gemeente Dalfsen. Kennelijk is Dalfsen al van begin af aan als zoekgebied in beeld geweest, maar heeft zij hier niet over kunnen meepraten, omdat Dalfsen hiervan niet op de hoogte was gebracht. Dalfsen heeft tijdens dit gesprek op hoofdlijnen haar zorgen over en bezwaren tegen de aanwijzing van Dalfsen als zoekgebied kenbaar gemaakt. Met uw ministerie is besproken dat Dalfsen tevens alsnog een zienswijze zou indienen tegen de NRD en in het verlengde daarvan de NvA. Dalfsen is immers verantwoordelijk voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties binnen het grondgebied van de gemeente. Dalfsen zou het zeer op prijs stellen als ook de inwoners van haar gemeente in de gelegenheid worden gesteld om alsnog een zienswijze in te dienen tegen het NRD en de NvA. Door de fout aan de zijde van uw ministerie is immers niet alleen de gemeente Dalfsen de mogelijkheid ontnomen om een zienswijze in te dienen, maar ook van al haar inwoners.

2. Inhoudelijke reactie

In de NvA is aangegeven dat het zoekgebied ten noorden van de kern Dalfsen is gelegen, zoals weergegeven in **bijlage 1**.

De gemeente Dalfsen is op basis van twee gronden van mening dat dit zoekgebied niet kansrijk c.q. niet geschikt is voor grootschalige munitieopslag.

Ad. 1

Het zoekgebied binnen Dalfsen voldoet niet aan de locatie-eisen en selectiecriteria van het ministerie. Binnen het zoekgebied is schaarse landbouwgrond gelegen. Deze goede landbouwgrond met geen tot zeer weinig beperkingen moet in beginsel behouden blijven. Als deze schaarse (landbouw)grond al wordt ingezet, wordt deze grond gelet op de diverse ruimteclaims van verschillende overheden, ingezet voor lokale ontwikkelingen en doeleinden waar een grootschalige munitieopslag niet bij past. Daarbij wordt de extensivering en verduurzaming van de landbouw bemoeilijkt;

Onderdeel	Aanvulling op de NRD
Meer specifieke locatie-alternatieven	- Biddinghuizen, gemeente Dronten, Flevoland - Dronten, gemeente Dronten, Flevoland - Dalfsen, gemeente Dalfsen, Overijssel - Weerselo, gemeente Dinkelland, Overijssel - Hummelo, gemeente Bronckhorst, Gelderland - Zevenaar, gemeente Zevenaar, Gelderland* - Zoelen Oost, gemeente Buren, Gelderland - Zoelen West, gemeente Buren, Gelderland
Uitbreiding onderzoek	Uitbreiding van het aspect water met waar relevant aandacht voor opbarsting, kwel en droogte

aanleiding en ook niet zien om een te dienen. foutieve de cirkel gemeente plaats van Dalfsen, heeft gebruik maken van

Ad. 2

Binnen en rondom het zoekgebied zijn diverse beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties gelegen, evenals diverse agrarische bedrijven en overige relevante functies, die maken dat een grootschalige munitieopslag uit het oogpunt van externe veiligheid onaanvaardbaar is. Indien er toch een munitiedepot zou komen heeft dit grote gevolgen voor bestaande bebouwing en locaties, die alsdan (gedeeltelijk) gesaneerd zullen moeten worden. Ontwikkelingen en uitbreidingen worden binnen explosieaandachtsgebieden ernstig beperkt.

Ad. 1

Uw ministerie heeft het grondgebied van Dalfsen als één van de zeven potentieel geschikte locaties voor grootschalige munitieopslag aangemerkt, op basis van de gehanteerde locatie-eisen en selectiecriteria. Dalfsen kan zich hiermee niet verenigen. Voordat wordt ingegaan op de locatie-eisen en selectiecriteria wijst Dalfsen erop dat een grootschalige munitieopslag binnen het aangewezen gebied niet past binnen de toekomstvisie van het gebied en grote nadelige gevolgen voor de ontwikkeling van de gemeente Dalfsen en aangrenzende gebieden met zich brengt.

Binnen het aangewezen zoekgebied zijn waardevolle en schaarse landbouwgronden gelegen, die zo veel mogelijk behouden moeten blijven, omdat deze gronden de meest geschikte landbouwgronden in de regio zijn, zoals Dalfsen onder het kopje "locatie-eisen" nader zal toelichten. Lokaal en regionaal zijn er al diverse opgaven die druk zetten op de schaarse ruimte binnen en rondom het zoekgebied. Naast diverse woningbouwprojecten nabij het zoekgebied, welke worden besproken onder het kopje "selectiecriteria", heeft het college van Dalfsen op 9 juli jl. bij collegebesluit (**bijlage 2**) een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op een aantal percelen aan de Dedemsweg, ten noorden van de kern van Dalfsen, ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein om lokale ondernemers een plek te geven. Dit in lijn met de "Omgevingsvisie Dalfsen 1.0" van februari 2022 (hierna: "Omgevingsvisie Dalfsen"; p. 22-23, Omgevingsvisie Dalfsen). Binnen drie maanden wordt de gemeenteraad gevraagd het voorkeursrecht te bestendigen. De beoogde locatie van het bedrijventerrein is op slechts 700 meter afstand van het zoekgebied, binnen de risicozone voor een grootschalige munitieopslag.

Naast autonome groei van de kern Dalfsen, heeft de gemeente Dalfsen als onderdeel van de regio Zwolle ook een aanvullende groeiopgave die voortkomt uit de aanwijzing van de regio Zwolle als NOVEX-gebied door het Rijk. In de regio Zwolle moeten tot 2040 circa 50.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen worden gerealiseerd (p. 39, programma NOVEX, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, *Kamerstukken II*, 2021/22, 34 682, nr. 100). Daarnaast onderzoekt de gemeente Zwolle de uitbreiding van het bedrijventerrein Hessenpoort met 50 tot wel 135 netto hectare bedrijventerrein en een railterminal, in onder meer oostelijke richting (p. 43, Omgevingsvisie, Ons Zwolle van Morgen 2030; **bijlage 3**). Ook deze aanzienlijke ruimteclaims bevinden zich in de nabijheid van het zoekgebied. U geeft in de NvA in reactie op zienswijze 200 aan, dat het aspect woningbouw wordt meegewogen door rekening te houden met de Woondeals, de NOVEX-gebiedsopgaven, en met overige wezenlijke vastgestelde woningbouwplannen (p. 50, NvA). In het geval van Dalfsen heeft uw ministerie dit echter kennelijk (nog) niet gedaan. Naast wonen en werken, legt de energietransitie een grote ruimteclaim op het grondgebied van Dalfsen. Dalfsen is gelegen binnen een van de vier provinciale voorkeursgebieden voor windenergie. Binnen dit voorkeursgebied moeten 15 tot 30 windturbines worden gerealiseerd.¹

De aanwijzing van het zoekgebied botst met voornoemde lokale en regionale opgaven in het gebied in combinatie met de bestaande landbouw die in het zoekgebied het primaat heeft. Bij uitstek dergelijke goede landbouwgrond moet behouden blijven om te landbouw te kunnen verduurzamen en extensiveren. De komst van een grootschalig munitiedepot zet deze ontwikkelingen "op slot". Cruciaal is dat uitbreiding van de kern Dalfsen alleen mogelijk is in noordelijke richting, juist waar het zoekgebied voor het grootschalige munitiedepot is geprojecteerd. De ruimteclaims richten zich dus allen op deze schaarse ruimte in het noorden van de kern Dalfsen, die overlapt met het zoekgebied en de risicozones van het munitiedepot.

¹ Windenergie - Provincie Overijssel

De beperking van de uitbreidingsmogelijkheden komt voort uit het feit dat de kern Dalfsen in het zuiden natuurlijk wordt begrensd door de rivier de Vecht, gevolgd door een landgoederenzone. De kern Dalfsen grenst in het westen en oosten aan essenlandschap, waar ruimte voor ontwikkeling eveneens zeer beperkt is. Bovenstaande is gevisualiseerd in **bijlage 4** met de uitsnede uit de ontwikkelkaart van de Omgevingsvisie Dalfsen.

Verder voert Dalfsen aan dat een munitieopslag niet alleen niet past gelet op de toekomstvisie van het ruimtegebruik rondom het zoekgebied in Dalfsen, maar ook gelet op de toekomstvisie van recreatie en toerisme in en nabij het zoekgebied. Een grootschalige munitieopslag zou grote gevolgen hebben voor de toeristische sector van Dalfsen, wat betreft de aantrekkelijkheid van de omgeving en het gevoel van veiligheid van toeristen. Daar waar het aantal banen in de sector vrijetijdseconomie de afgelopen jaren stijgt en Dalfsen steeds meer investeert in toerisme (p. 6-7, Evaluatie Beleidsplan recreatie en toerisme 2011-2020), voorziet Dalfsen dat de komst van een munitiedepot van negatieve invloed is op deze economie. Dalfsen twijfelt er sterk aan of uw ministerie ook met dit aspect rekening heeft gehouden.

Locatie-eisen

Verder kan Dalfsen de aanwijzing van het zoekgebied in Dalfsen voor grootschalige munitieopslag slecht volgen, aangezien het gebied tenminste niet voldoet aan twee locatie-eisen, te weten (p. 66, NRD):

"De haalbaarheid van locaties in gebieden waar de landbouwtransitie nadrukkelijk gaat spelen zijn [vanuit] kansrijker dan gebieden waar relatief minder beperkingen voor landbouw gelden. Dit wordt meegenomen als criterium voor het bepalen van geschikte locaties [weglating onzerzijds]."

En:

"Zo min mogelijk bebouwing in de omgeving (binnen Externe veiligheidszone)"

Ten eerste wijst Dalfsen erop dat landbouw de toekomst is binnen het zoekgebied. Het gebied kent geen tot zeer weinig beperkingen en betreft een van de geschiktere landbouwgebieden in de regio. Het zoekgebied is gelet op deze locatie-eis geen haalbare locatie. Dat de gronden binnen het zoekgebied geen rol spelen in de landbouwtransitie, wordt bevestigd in diverse beleidsdocumenten op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

In de "Startnotitie Nationaal Programma Landelijk Gebied" (hierna: "Startnotitie NPLG") van 10 juni 2022 is het gebied ten noorden van Dalfsen aangewezen als "landbouwgrond met minder beperkingen vanuit water, bodem, natuur en stikstof". Het zoekgebied heeft daarin – hetgeen wel expliciete een mogelijkheid is – niet de aanduiding "transitiegebieden" (p.31, Startnotitie NPLG, Kamerstukken II, 2021/22, 34682, nr. 96). De ligging van Dalfsen is met een rode cirkel aangeduid in **bijlage 5**.

Daarnaast volgt uit de "Omgevingsvisie 2017. Beken kleur" tot en met de Actualisatie Omgevingsvisie 2023 van de provincie Overijssel (hierna: "Omgevingsvisie Overijssel") dat het zoekgebied op provinciaal niveau het "Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap" heeft. Dit ontwikkelingsperspectief geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn (par. 8.1.2, Omgevingsvisie Overijssel).

Verder is opgenomen in de Omgevingsvisie Dalfsen dat het gebied ten noorden van de N340, waar het zoekgebied is gelegen, zich kenmerkt door een open agrarisch landschap (p. 27, Omgevingsvisie Dalfsen en **bijlage 4**). *"De landbouw is de belangrijkste gebruiker van het gebied en blijft ook in de toekomst beeldbepalend. Functies die kunnen leiden tot milieubelemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering beschouwen we als ondergeschikt aan de agrarische gebruiksmogelijkheden"* (p. 29, Omgevingsvisie Dalfsen). Verder beschrijft de Omgevingsvisie Dalfsen dat ruimte wordt geboden aan nieuwe (agrarische) bedrijven, op vrijkomende agrarische erven (p. 30, Omgevingsvisie Dalfsen).

Dalfsen merkt op dat er ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken op de landbouwgronden zullen plaatsvinden, zoals hiervoor omschreven. Daarbij worden de waardevolle landbouwgronden zo veel mogelijk ontzien en wordt deze grond alleen ingezet voor lokale groei. Een project zonder lokale binding op een locatie waar landbouw het primaat heeft, past niet.

Ten tweede wijst Dalfsen erop dat er veel bebouwing in de omgeving van het zoekgebied is gelegen en de externe veiligheid daarom een grote rol speelt. Het zoekgebied is in **bijlage 6** weergegeven. Daarbij is de relevante risicocontour van een grootschalige munitieopslag en zijn de omliggende objecten aangeduid. Te zien is dat er onder meer kritieke infrastructuur, een school, een kinderopvang, gebouwen waar grote groepen mensen samenkomen en diverse recreatieve gebouwen in de nabije omgeving van het zoekgebied zijn gelegen. Daarnaast zijn tenminste 282 woningen en diverse agrarische bedrijven binnen de C-zone van 1.900 meter van het zoekgebied gelegen (**bijlage 7**).

Dalfsen stelt zich gelet op het voorgaande op het standpunt dat niet kan worden gezegd dat er "zo min mogelijk bebouwing in de omgeving is gelegen", zodat niet aan deze locatie-eis wordt voldaan. Bovendien bestaat de bebouwing grotendeels uit (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, school, gebouwen voor samenkomst) of heeft de bebouwing een vitale functie (hoogspanningsmast, biovergistingcentrale, zonneveld (**bijlage 6**)).

Selectiecriteria

Als het zoekgebied binnen Dalfsen al in beeld had kunnen komen gelet op de locatie-eisen, hetgeen Dalfsen gelet op het voorgaande betwist, had het grondgebied van Dalfsen af moeten vallen op basis van de selectiecriteria. De potentieel geschikte gebieden (alternatieven) voor extra grootschalige munitieopslag zijn met diverse selectiecriteria getrechterd tot de zeven aangewezen gebieden. Dalfsen kan zich niet verenigen met de onderbouwing van de totstandkoming van de alternatieven, omdat het aangewezen gebied binnen Dalfsen niet voldoet aan de volgende selectiecriteria (p. 66, NRD):

"Buiten Natura 2000-gebieden, maar wel gelegen in landbouwtransitiegebieden (gelet op het langetermijn karakter van de behoefte)"

En:

"< 40 woningen in de zone (C-zone) van minimaal 1.100 meter en < 100 woningen van maximaal 1.900 meter (deze zones komen overeen met bestaande munitieopslagen en zijn gehanteerd voor bepaling minimale en maximale zone)"

Ten aanzien van het eerste punt herhaalt Dalfsen dat het zoekgebied onmiskenbaar geen landbouwtransitiegebied betreft, maar is aangewezen als landbouwgrond met toekomst. De omvorming van het zoekgebied naar een grootschalig munitieopslagdepot past dus geenszins binnen het lange termijn karakter van de behoefte, die primair is gericht op het behoud en de uitbreiding van de landbouwfunctie.

Ten aanzien van het tweede punt wijst Dalfsen erop dat er 282 woningen binnen de C-zone van maximaal 1.900 meter (**bijlage 7**). Dit zijn 182 woningen meer dan op basis van de selectiecriteria die uw ministerie heeft gehanteerd toegestaan is. Daar komt nog bij dat er ten tijde van dit schrijven twee plannen voor woningbouw in ontwikkeling zijn, gericht op de realisatie van ongeveer 850 woningen binnen dan wel vlak nabij de C-zone van 1.900 meter van het zoekgebied.

Het "Chw bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord", ontwerpstatus 19 december 2023, maakt de realisatie van maximaal 385 woningen mogelijk ten noordoosten van de kern Dalfsen. Dit bestemmingsplan (dat van rechtswege onderdeel wordt van het omgevingsplan van Dalfsen), wordt naar verwachting in september 2024 vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen en schampt de C-zone van 1.900 meter. Verder heeft de gemeenteraad van Dalfsen op 21 juni 2021 een voorkeursrecht gevestigd op een aantal percelen ten noorden van de kern Dalfsen (**bijlage 8**). Op 17 oktober 2023 heeft het college van Dalfsen besloten om de locatie Dalfsen-Noord, gelegen langs de Engellandweg, aan te wijzen als beoogde woningbouwlocatie voor minimaal 500 woningen, om te blijven voldoen aan de woningbouwprogrammering voor de kern Dalfsen

(bijlage 9). Eind 2023 is ook de grondverwerving ten behoeve van de realisatie van deze woningen opgestart en wordt op dit moment actief gewerkt aan de wijziging van het Omgevingsplan van de gemeente Dalfsen. Deze beoogde woningbouwlocatie valt gedeeltelijk binnen de C-zone van 1.900 meter. Het aantal woningen binnen de C-zone wordt in de nabije toekomst dus alleen nog maar groter, en de zoeklocatie voldoet daarmee steeds minder aan het selectie criterium.

Uit het voorgaande volgt dat uw ministerie het grondgebied van de gemeente Dalfsen in strijd met de gehanteerde locatie-eisen en selectiecriteria heeft aangewezen als zoekgebied.

Ad. 2

In aanvulling op het voorgaande brengt Dalfsen de grote gevolgen voor de omgeving onder de aandacht, met betrekking tot externe veiligheidsrisico's die gepaard gaan met een grootschalig munitieopslagdepot. Een munitieopslagdepot kent militaire explosieaandachtsgebieden als bedoeld in artikelen 5.31 en 5.32 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: "het Bkl"). De explosieaandachtsgebieden hebben kortgezegd tot gevolg dat er binnen deze aandachtsgebieden bepaalde gebouwen en locaties niet aanwezig mogen zijn. Gelet op de aanwezigheid van vele bestaande objecten en ontwikkelingsplannen in en rondom het zoekgebied, is grootschalig munitieopslag naar onze mening onaanvaardbaar uit het oogpunt van de externe veiligheidsrisico's. Indien de munitieopslag er toch zou komen, moeten naar verwachting vele woningen, locaties en (agrarische) bedrijven worden gesaneerd om te voldoen aan de regels voor externe veiligheid. Dit heeft zeer ingrijpende gevolgen voor Dalfsen, waarmee Dalfsen zich niet kan verenigen. Dalfsen licht dit standpunt hierna nader toe.

Ingevolge artikel 5.31 in samenhang met artikel 5.32 van het Bkl gelden er instructieregels voor omgevingsplannen met het oog op de veiligheid rondom militaire objecten voor munitieopslag, zoals een munitieopslagdepot. In het omgevingsplan van de gemeente Dalfsen zullen bij de komst van een munitieopslagdepot militaire explosieaandachtsgebieden moeten worden opgenomen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid en het milieu te beschermen met betrekking tot externe veiligheidsrisico's. De explosieaandachtsgebieden bestaan uit gebieden A, B en C. Uit artikel 5.33, eerste lid in samenhang met artikel 5.29, eerste lid van het Bkl volgt welke beperkingen er gelden per militair explosieaandachtsgebied.

Voor het militaire explosieaandachtsgebied A geldt dat de volgende objecten en locaties niet mogen worden toegelaten:

- Beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen;
- Beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties;
- Autowegen, autosnelwegen, spoorwegen, vaarwegen of parkeerterrein voor meer dan 10 motorvoertuigen;
- Agrarische activiteiten die een meer dan incidentele aanwezigheid van enkele personen vereisen.

Voor het militaire explosieaandachtsgebied B geldt dat de volgende objecten en locaties niet mogen worden toegelaten:

- Beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen
- Beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties.

Voor het militaire explosieaandachtsgebied C geldt dat de volgende objecten niet mogen worden toegelaten:

- Gebouwen waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is met: vlies- of gordijngelvels en grote glasoppervlakten.

Voorgaande komt er op neer dat binnen het explosieaandachtsgebied A de verblijftijd van personen zo kort mogelijk moet zijn. In het explosieaandachtsgebied B is geen permanente of langdurige aanwezigheid van personen toegestaan. Hierdoor is het niet toegestaan om zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen toe te staan in zone A of B. Binnen een explosieaandachtsgebied A mag een omgevingsplan daarnaast geen transportroutes, zoals auto(snel)wegen, spoorwegen, drukbevaaren vaarwegen en parkeerterreinen voor meer dan 10 motorvoertuigen toelaten (Stb. 2018, 292, p. 688). Dit geldt eveneens voor agrarische activiteiten, die een meer dan incidentele aanwezigheid van enkele personen vereisen. Voor het explosieaandachtsgebied C geldt dat binnen dit gebied geen gebouwen mogen staan die slecht bestand zijn tegen overdruk.

De geometrische begrenzing van de explosieaandachtsgebieden A, B, C moeten overeenkomstig artikel 5.32 van het Bkl worden vastgelegd bij ministeriële regeling. Omdat het munitiedepot een nog te realiseren locatie betreft, zijn deze begrenzingen nog niet opgenomen in bijlage X van het Bkl. Wel is reeds bekend welke geometrische begrenzingen uw ministerie voorlopig aanhoudt. Dit betreffen de volgende begrenzingen:

- Explosieaandachtsgebied A: 400 meter
- Explosieaandachtsgebied B: 700 meter
- Explosieaandachtsgebied C: 1900 meter

Op basis van het register externe veiligheid heeft Dalfsen inzichtelijk gemaakt welke relevante objecten en locaties zich bevinden binnen de (voorlopige) explosieaandachtsgebieden. Voor al deze objecten en locaties geldt dat er grote gevolgen zijn voor de veiligheid en gezondheid van de mens en het milieu met de komst van het munitiedepot.

Binnen explosieaandachtsgebied A bevinden zich 5 kwetsbare objecten en 17 beperkt kwetsbare objecten. Ook bevinden zich 11 agrarische bedrijven binnen het explosieaandachtsgebied A, waar sprake is van meer dan incidentele aanwezigheid van mensen. Het betreft vier melkveebedrijven, twee vleeskalverhouderijen, twee pluimveehouderijen, twee jongveebedrijven en een paardenhouderij. Binnen explosieaandachtsgebied B vallen 12 kwetsbare objecten en 23 beperkt kwetsbare objecten. Binnen explosieaandachtsgebied C bevinden zich geen gebouwen of locaties met vlies- of gordijngelvels en grote glasoppervlakten. Wel benoemt Dalfsen hier dat er in het explosieaandachtsgebied C een basisschool, een bijeenkomstfunctie en twee sportfuncties zijn gelegen. Verder bevinden zich in het explosieaandachtsgebied C 121 logiesfuncties op het recreatieterrein Buitenplaats Gerner, die ieder goed zijn voor overnachting door 2 tot 8 personen.

Voor een nadere duiding verwijst Dalfsen u naar de tabellen in **bijlage 10**, waarin is aangegeven welke gebouwen en locaties zich binnen de diverse aandachtsgebieden bevinden, die worden beperkt op basis van de explosieaandachtsgebieden.

Gevolgen nieuwe ontwikkelingen

Uit artikelen 5.31 in samenhang met artikel 5.32 van het Bkl volgt dat vele nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen niet mogelijk zullen zijn binnen de verschillende explosieaandachtsgebieden, omdat het omgevingsplan deze moet verbieden, afhankelijk van objecten en locaties waar de ontwikkelingen op zien. Dit betekent een grote belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de gemeente Dalfsen. Dalfsen verwijst daarbij ook naar de vele ruimteclaims in het gebied, voorgenomen ontwikkelingen en de afwezigheid van uitwijkmogelijkheden om deze ontwikkelingen elders te realiseren, zoals besproken in onderdeel 1.

Gevolgen bestaande ontwikkelingen

Ingevolge artikel 5.34 van het Bkl geldt een eerbiedigende werking van de instructieregel voor omgevingsplannen inzake explosieaandachtsgebieden voor bestaande gebouwen en locaties, die bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet al rechtmatig aanwezig waren. Deze uitzondering geldt indien er wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 1 op de 100.000 per jaar. Deze grenswaarde geldt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties. Aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico wordt voldaan door inachtneming van een bepaalde afstand. Deze afstand wordt berekend conform de methode voor het bepalen van het explosieaandachtsgebied. De afstanden kunnen pas later worden berekend; wanneer de omvang van het munitieopslagdepot en de exacte vormgeving bekend is. Binnen de te bepalen afstanden mogen bepaalde gebouwen en locaties niet voorkomen. Voorgaande betekent dat alleen de bestaande gebouwen buiten de contouren, waar wordt voldaan aan de grenswaarde, ongemoeid blijven. Zoals hiervoor beschreven bevinden zich diverse beperkt kwetsbare, kwetsbare gebouwen en een zeer kwetsbaar gebouw en diverse beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties op korte afstand van het zoekgebied. Zoals de Veiligheidsregio IJsselland heeft aangegeven in een gevraagd advies van 1 augustus jl. (**bijlage 11**) geldt voor het zoekgebied dat er meerdere gebouwen en locaties zullen moeten worden gesaneerd om het gebied geschikt te maken voor grootschalige opslag van munitie. Dit heeft een zeer grote impact op de bewoners en bedrijven.

Overige externe veiligheidsrisico's

Verder vraagt Dalfsen u onder verwijzing van het advies van de Veiligheidsregio IJsselland (**bijlage 11**) aandacht voor de volgende overige aspecten van de externe veiligheid. De N34 nabij het zoekgebied, maakt onderdeel uit van provinciaal netwerk vervoer gevaarlijke stoffen. Met de komst van een munitieopslagdepot zal het vervoer van explosieve stoffen over de weg toenemen. Ook zal naar verwachting het vervoer van munitie over het spoor toenemen. Dit kan grote impact hebben op de externe veiligheidssituatie van de omliggende objecten en locaties. Het plangebied wordt doorsneden door een hoogspanningslijn Hessenweg-knooppunt Witharen. De munitieopslag heeft mogelijk gevolgen voor de hoogspanningslijn, bij uitval heeft dat mogelijk grote gevolgen voor de elektriciteitsvoorziening in het achterland. Tot slot maakt Dalfsen u erop attent dat het zoekgebied binnen een laagvliegroute van de luchtmacht is gelegen en hulpdiensten bij een incident weinig tot geen mogelijkheden hebben voor bronbestrijding, en zich voornamelijk zullen beperken tot het alarmeren.

3. Conclusie

De gemeente Dalfsen verzoekt u met klem om onderhavige zienswijze mee te nemen bij de beoordeling van de geschiktheid van het zoekgebied binnen de gemeente Dalfsen voor grootschalige munitieopslag. In het vorenstaande heeft Dalfsen uiteengezet waarom Dalfsen zich grote zorgen maakt over de voorlopige aanwijzing van haar grondgebied als zoekgebied voor grootschalige munitieopslag, gelet op de huidige bebouwing en functies van het gebied en geplande ontwikkelingen nabij het zoekgebied. Daarnaast zijn de gevolgen voor bestaande gebouwen en locatie evenals toekomstige ontwikkelingen zeer groot, gelet het externe veiligheidsrisico en de eisen die daarbij in acht moeten worden genomen. Indien uw ministerie bovendien conform uw locatie-eisen en selectiecriteria had gehandeld was de gemeente Dalfsen nooit als zoekgebied naar voren gekomen. De gemeente Dalfsen verzoekt uw ministerie dan ook om het grondgebied van Dalfsen niet langer mee te nemen bij de opstelling van het planMER.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

Waarnemend burgemeester,
H. Jäger

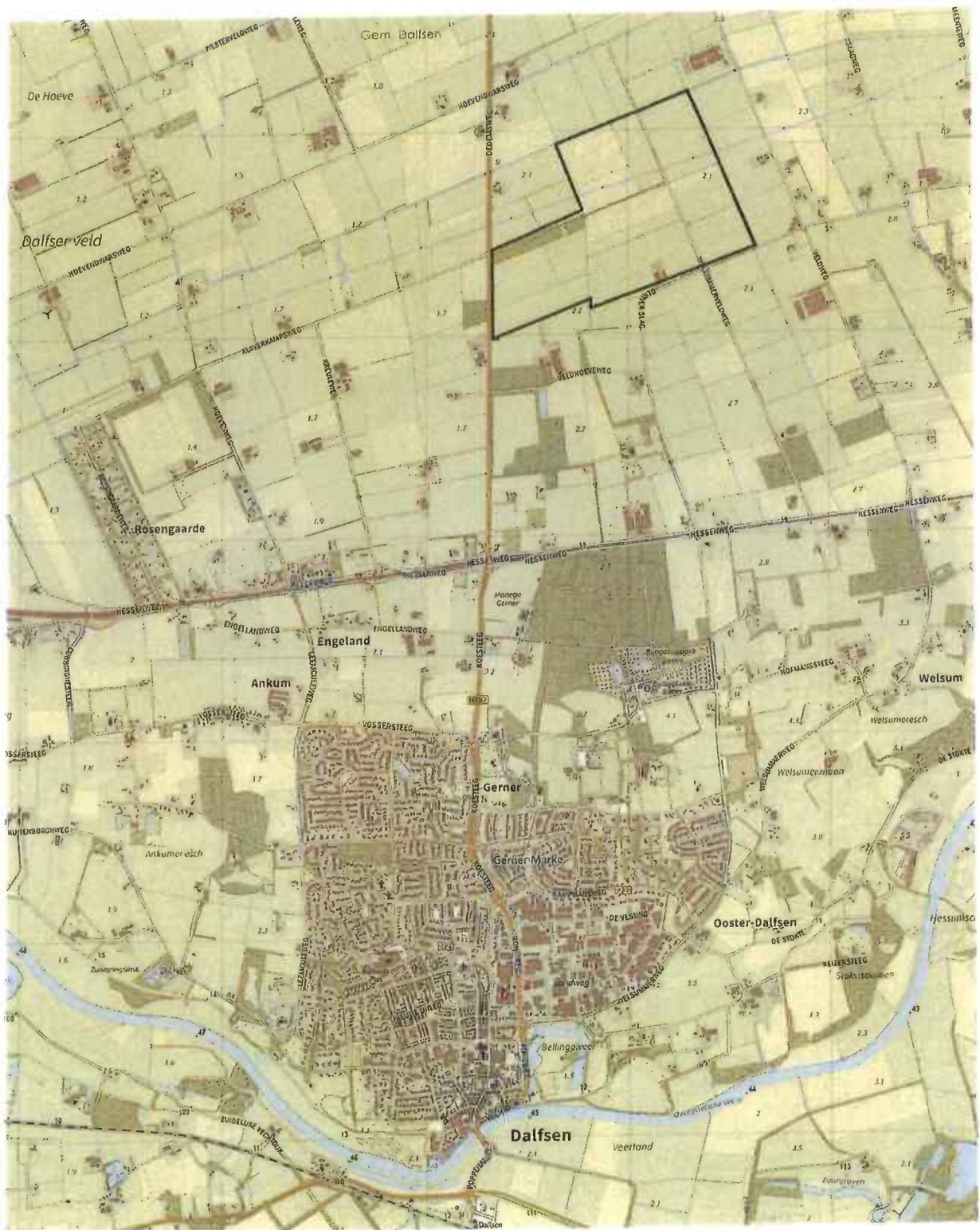
de gemeentesecretaris/alg. directeur,
H. J. van der Woude

bijlagen: 11

OVERZICHT BIJLAGEN

1. Visualisatie zoekgebied t.o.v. kern Dalfsen
2. Collegebesluit Dalfsen voorkeursrecht bedrijventerrein (**geheim voorstel / niet publiceren**)
3. Collegebesluit Zwolle m.b.t. Hessenpoort
4. Ontwikkelkaart van het zoekgebied, uit de Omgevingsvisie Dalfsen
5. Duiding van het gebied in de Startnotitie NPLG
6. Overzicht met aantal objecten rondom zoekgebied
7. Overzicht met woningen binnen 1.900 meter t.o.v. zoekgebied
8. Raadsbesluit vestiging voorkeursrecht gronden Dalfsen-Noord
9. Collegebesluit aanwijzing Dalfsen-Noord voor woningbouw
10. Tabel explosieaandachtsgebieden gebouwen en locaties zoekgebied
11. Advies Veiligheidsregio IJsselland

Bijlage 1



Voorblad bij B&W voorstel
datum: 5 juni 2024

Geheim

Onderwerp : Vestigen voorkeursrecht nabij de kern Dalfsen ten behoeve van nieuw
bedrijventerrein

Zaaknummer : Z/24/727189

Portefeuillehouder: drs. R.W.J. van Leeuwen

Eenheid : Ruimte

Informant : 

Aantal bijlagen : 6

Vergadering B&W :

Routing voor de raad : Besluitvormend voor de raad

Toelichting bij het voorstel

Opsteller

Besluit

1. Een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen ex artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet op 17 percelen en 1 perceelsgedeelte nabij de kern Dalfsen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en perceellijst, met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de percelen, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster, naar de stand van 8 juli 2024.
2. Vast te stellen dat het voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan daarvan, of zoveel eerder als het besluit van de gemeenteraad tot vestiging in werking treedt. De gemeente streeft ernaar de voorkeursrechtbeschikking op 11 juli 2024 in te schrijven (welke daardoor van rechtswege zou vervallen op 11 oktober 2024), en in ieder geval binnen vier dagen na bekendmaking.
3. Vast te stellen dat op de aangewezen percelen niet eerder een voorkeursrecht is gevestigd.
4. Vast te stellen dat de aangewezen percelen in gebruik zijn voor agrarische doeleinden en dat het gebruik daarmee afwijkt van de toegedachte (niet-agrarische) functie bedrijventerrein.
5. Op grond van artikelen 87 juncto 88, lid 2, van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op het collegebesluit tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht tot het moment dat dit besluit (de voorkeursrechtbeschikking) is ingeschreven in de openbare registers.
6. Gezien de vertrouwelijke aard, de vereiste spoed en het beoogde doel, de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten toepassing te laten.
7. Dit besluit bekend te maken door toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en daarvan kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via <https://www.officielebekendmakingen.nl>) alsmede het voorkeursrecht binnen vier dagen na bekendmaking in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster.
8. De raad voor te stellen een gemeentelijk voorkeursrecht ex artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet te vestigen conform bijgevoegd ontwerp raadsvoorstel- en besluit, het ontwerp raadsvoorstel- en besluit ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen inzienswijzen daartegen in te dienen.
9. In te stemmen met de raadsmemo en deze, na inschrijving van deze voorkeursrechtbeschikking in de openbare register, naar de raad te sturen.

Voorstel

1. Een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen ex artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet op 17 percelen en 1 perceelsgedeelte nabij de kern Dalfsen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en perceellijst, met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de percelen, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster, naar de stand van 8 juli 2024.
2. Vast te stellen dat het voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan daarvan, of zoveel eerder als het besluit van de gemeenteraad tot vestiging in werking treedt. De gemeente streeft ernaar de voorkeursrechtbeschikking op 11 juli 2024 in te schrijven (welke daardoor van rechtswege zou vervallen op 11 oktober 2024), en in ieder geval binnen vier dagen na bekendmaking.
3. Vast te stellen dat op de aangewezen percelen niet eerder een voorkeursrecht is gevestigd.
4. Vast te stellen dat de aangewezen percelen in gebruik zijn voor agrarische doeleinden en dat het gebruik daarmee afwijkt van de toegedachte (niet-agrarische) functie bedrijventerrein.
5. Op grond van artikelen 87 juncto 88, lid 2, van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, van de Wet open overheid

geheimhouding

op te leggen op het collegebesluit tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht tot het moment dat dit besluit (de voorkeursrechtbeschikking) is ingeschreven in de openbare registers.

6. Gezien de vertrouwelijke aard, de vereiste spoed en het beoogde doel, de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten toepassing te laten.

7. Dit besluit bekend te maken door toezending ervan per aangetekende post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden, het besluit ter inzage te leggen in het gemeentehuis en daarvan kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via <https://www.officielebekendmakingen.nl>) alsmede het voorkeursrecht binnen vier dagen na bekendmaking in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster.

8. De raad voor te stellen een gemeentelijk voorkeursrecht ex artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet te vestigen conform bijgevoegd ontwerp raadsvoorstel- en besluit, het ontwerp raadsvoorstel- en besluit ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen inzienswijzen daartegen in te dienen.

9. In te stemmen met de raadsmemo en deze, na inschrijving van deze voorkeursrechtbeschikking in de openbare register, naar de raad te sturen.

Aanleiding

De gemeente Dalfsen vindt het belangrijk om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen voor haar lokale bedrijfsleven. Momenteel bestaat voor de kern Dalfsen en voor de kern Nieuwleusen geen aanbod van nieuw uitgeefbare bedrijfskavels. Voor de kern Lemelerveld kan er nog beperkt bedrijfsgrond worden uitgegeven.

In het huidige coalitieakkoord is de ambitie uitgesproken dat de gemeente ruimte wil bieden voor ondernemerschap en aandacht heeft voor werkgelegenheid in de kernen. In de nieuwe nota economisch beleid voor de periode 2024-2027 blijft de gemeente Dalfsen streven naar een omgeving waar ruimte is om te ondernemen en werken.

In de omgevingsvisie 1.0 (2022) is aangegeven dat er gezocht moet worden naar (een) nieuwe locatie(s) voor nieuwe bedrijventerreinen. Ook bij de kern Dalfsen wordt ruimte gezocht voor een nieuw bedrijventerrein.

De gemeente Dalfsen heeft onderzoek laten uitvoeren naar mogelijke locaties waar een nieuw bedrijventerrein kan worden ontwikkeld. De thans beoogde locatie is geschikt bevonden om te transformeren naar bedrijventerrein. Deze locatie, gelegen ten noorden van het dorp Dalfsen, ten noorden van de N340 en aan de Dedemsweg, is agrarisch in gebruik en bestaat uit voornamelijk weilanden en agrarische opstallen.

Om haar regierol bij deze ruimtelijke ontwikkeling te versterken, haar onderhandelingspositie bij de grondvererving te verbeteren en te voorkomen dat er grondspeculatie kan plaatsvinden, wordt voorgesteld om op de percelen op deze locatie een voorkeursrecht ex artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet te vestigen. Dat betekent dat een eigenaar of beperkt gerechtigde van het perceel waarop het voorkeursrecht rust niet tot vervreemding mag overgaan, zonder dat (het recht op) het perceel eerst aan de gemeente ter verwerving is aangeboden.

De (niet-agrarische) toedachte functie wijkt af van het huidige gebruik. Het voornemen is deze toedachte functie eerst nader uit te werken in een omgevingsvisie en vervolgens in een omgevingsplan.

Instrument van het voorkeursrecht

De vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet houdt in dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht geldt, wanneer zij hun (recht op de) onroerende zaak willen vervreemden, het eerst aan de gemeente ter verkrijging moeten aanbieden (artikel 9.7 Omgevingswet). Een aantal rechtshandelingen is uitgezonderd van deze verplichting, zoals verkoop aan bepaalde familieleden of executieverkoop (artikel 9.8 Omgevingswet). De vestiging betekent dus niet dat de rechthebbenden verplicht worden om hun (rechten op de) onroerende zaken aan de gemeente over te dragen. Alleen indien een rechthebbende zijn eigendom of beperkt recht voornemens is te vervreemden, is hij/zij verplicht om het eerst aan de gemeente aan te bieden. Na een aanbod tot vervreemding aan de gemeente moet het college binnen zes weken besluiten of de gemeente in beginsel (tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden) wil overgaan tot aankoop. Ziet het college van de aankoop af of beslist zij buiten de genoemde termijn (en dus te laat) om in beginsel tot aankoop over te gaan, dan is de rechthebbende vrij om zijn recht onder dezelfde voorwaarden aan een derde te vervreemden gedurende een periode van drie jaar.

Indien het college wel tijdig een beginselbesluit tot aankoop neemt, treedt de gemeente vervolgens in onderhandeling daarover met de rechthebbende. Kunnen partijen niet minnelijk tot overeenstemming komen of vindt de rechthebbende het onderhandelingsproces te lang duren, dan heeft de rechthebbende de mogelijkheid om het college te vragen om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel te geven over de prijs (de werkelijke waarde). Indien het college niet of niet tijdig een verzoekschrift bij de rechtbank indient, of dat verzoek weer intrekt voordat de rechtbank een beschikking over de prijs heeft gewezen, is de rechthebbende gedurende drie jaren vrij om de onroerende zaak aan een derde te vervreemden. Indien de gemeente wel tijdig een verzoek tot prijsvaststelling indient, benoemt de rechtbank een of meer deskundigen die een advies over de prijs geven. Binnen zes maanden na het verzoek dient de rechtbank de prijs vast te stellen in een beschikking, maar dat betreft een termijn van orde die vaak niet gehaald wordt. Vervolgens is het aan de rechthebbende om te beslissen of hij/zij wil vervreemden tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. Daarvoor

heeft hij/zij drie maanden de tijd.

Op de percelen is in de afgelopen jaren geen voorkeursrecht gevestigd.

De percelen zijn (conform de vigerende bestemming) thans in gebruik voor agrarische doeleinden. De percelen maken deel uit van een locatie waaraan een (niet-agrarische) functie is toegedacht, namelijk bedrijventerrein. Het huidige gebruik wijkt derhalve af van de toegedachte (niet-agrarische) functie.

Beoogd effect

Door het vestigen van voorkeursrecht kan de gemeente haar regierol versterken op de ruimtelijke ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein nabij de kern Dalfsen waardoor haar onderhandelingspositie bij grondverwerving voor dit gebied verbeterd en grondspeculatie kan worden voorkomen.

Argumenten

1.1 Het algemeen belang rechtvaardigt dat een voorkeursrecht wordt gevestigd.

Door vestiging van een voorkeursrecht kan de gemeente de eigendomsverhoudingen in een gebied in feite bevroren en zo ongewenste transacties tegengaan. Zo verkrijgt de gemeente grip op de eigendomsverhoudingen in het (toekomstige) plangebied en kan voorkomen worden dat derde partijen (meestal ontwikkelaars) zich een grondpositie verschaffen die de (voortvarende) ontwikkeling van het plangebied in de weg kan staan en bovendien kan leiden tot prijsopdrijving in het gebied. De gemeente kan zich door een voorkeursrecht dus een betere uitgangspositie op de grondmarkt verschaffen voor de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkelingen en behoudt haar maximale vrijheid ten aanzien van de invulling van haar regierol.

1.2 Met het vestigen van een voorkeursrecht voor deze locatie houdt de gemeente regie op gronduitgifte.

Nieuwe grondtransacties op deze locatie worden voorkomen, zodat de gemeente hier een nieuw bedrijventerrein kan realiseren. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van het plangebied.

1.3 Het doel van het voorkeursrecht is de gemeente in het kader van de realisering van het bedrijventerrein een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van maatschappelijke functies beter kan realiseren.

De druk op de ruimte neemt toe in Dalfsen. Grond is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Wanneer alle onroerende zaken in handen komen van marktpartijen, dan overheerst bij de ontwikkeling van de bouw veelal de winst die op projecten dient te worden gemaakt. Door vestiging van het voorkeursrecht blijft de gemeente marktpartijen een stapje voor en kan de gemeente voorkomen dat er met de benodigde grond gespeculeerd kan worden.

5.1 Dit besluit moet niet eerder openbaar wordt gemaakt dan na inschrijving in de openbare registers.

De inschrijving in de openbare registers van het Kadaster van een besluit tot het instellen van een voorkeursrecht is een wettelijke verplichting (artikel 16.82a, lid 2 Omgevingswet).

6.1 Gezien de geheime aard, de vereiste spoed en het beoogde doel, de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten beschouwing te laten.

Belanghebbenden ontvangen na het collegebesluit een aangetekende brief waarin staat dat zij gedurende 6 weken na inschrijving van het voorkeursrecht in de openbare registers van het Kadaster zienswijzen kunnen indienen. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt wordt een nota van zienswijzen opgesteld en voorgelegd aan de raad.

8.1 De raad voor te stellen om ter voorkoming van verval van rechtswege van het voorkeursrecht, de raad voor te stellen om binnen drie maanden over te gaan tot (definitieve) vestiging als bedoeld in artikel 9.1 lid onder c Omgevingswet, conform bijgevoegd concept raadsvoorstel en -besluit, en daartoe thans een ontwerp raadsbesluit ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen daartegen in te dienen.

De voorkeursrechtbeschikking van het college moet binnen drie maanden na inschrijving van de beschikking worden opgevolgd door een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. Gebeurt dit niet, dan vervalt het door het college gevestigde voorkeursrecht van rechtswege.

9.1 De raad via een memo te informeren over het instellen van voorkeursrecht voor de beoogde ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein voor de kern Dalfsen.

Omdat het college op 9 juli 2024 een besluit neemt tot een voorkeursrechtbeschikking voor een nieuw bedrijventerrein voor de kern Dalfsen is het een goede zaak de raad hierover per memo te informeren. Deze memo is bijgevoegd.

Alternatieven

Het alternatief is om niet over te gaan tot het vestigen van voorkeursrecht maar over te gaan tot reguliere onderhandeling met grondeigenaren. Met dit alternatief bestaat er een kans voor een prijsopdrijvend effect omdat grondeigena(ren) gronden in plaats van de gemeente eerst nog aan derden kunnen aanbieden of door derden benadert worden voor aankoop.

Risico's

Het belangrijkste 'risico' van het voorkeursrecht is dat de gemeente in een bepaald stadium verplicht kan worden aan te kopen tegen een door de rechtbank te bepalen prijs. Dat is in principe niet eerder dan nadat de rechtbank de prijs bij beschikking heeft vastgesteld. De gemeente is na het onherroepelijk worden van die beschikking gedurende drie maanden verplicht om op verzoek van de rechthebbende mee te werken aan vervreemding tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. De rechthebbende kan de gemeente zo dwingen (zijn recht op de) onroerende zaak te verwerven, maar daarvoor is dus wel vereist dat de prijsvaststellingsprocedure geheel is doorlopen.

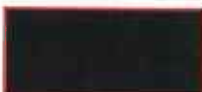
Andersom kan de gemeente de rechthebbende in geen geval dwingen tot vervreemding over te gaan. De rechthebbende beslist zelf of hij (het recht op) het perceel wil verkopen.

De gemeente heeft tot het moment van rechterlijke prijsvaststelling de mogelijkheid het verzoek in te trekken. Onder bijzondere omstandigheden kan ook een aankoopplicht ontstaan zonder dat de prijsvaststellingsprocedure is doorlopen. Indien het college een beginselbesluit tot aankoop heeft genomen en de rechthebbende heeft verzocht om een prijsvaststellingsprocedure, maar het toch niet komt tot een rechterlijk prijsoordeel (bijvoorbeeld doordat het college het verzoek niet indient of tussentijds intrekt), dan kan de rechthebbende binnen twee maanden de rechtbank vragen te bepalen dat vanwege zijn bijzondere persoonlijke omstandigheden de gemeente verplicht is medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Van dergelijke bijzondere persoonlijke omstandigheden is niet snel sprake.

De rechthebbende zou van verkoop kunnen afzien nadat de prijsvaststellingsprocedure (geheel of gedeeltelijk) is doorlopen. De gemeente is in beginsel gehouden de kosten van de procedure te vergoeden, ook indien de rechthebbende uiteindelijk van verkoop afziet.

Overlegd met ...

Wethouder Van Leeuwen



Fiscale en financiële consequenties

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële gevolgen voor de gemeente. Dat kan veranderen als de percelen waarop het voorkeursrecht rust aan de gemeente worden aangeboden. Alsdan dient binnen zes weken te worden beslist of de gemeente de percelen in beginsel wil aankopen (tegen nader te bepalen voorwaarden). Dat besluit kan wel financiële consequenties hebben. In dat geval wordt een aankoop ten laste gebracht van het budget strategische aankopen.

Communicatie

Het besluit wordt bekendgemaakt door toezending of uitreiking aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Tevens wordt het besluit op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Daarvan wordt kennis gegeven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>). Na bekendmaking moet deze voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers worden aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Gelet op het doel en de aard van de (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht wordt voorgesteld om dit voorstel, inclusief bijlagen, vertrouwelijk te behandelen. Bij een openbare behandeling zou de gemeente onevenredig in haar belangen kunnen worden geschaad, omdat tot het moment waarop het voorkeursrecht van kracht is ongewenste transacties kunnen plaatsvinden of overeenkomsten daartoe kunnen worden ingeschreven in de openbare registers.

Vervolg

Onderhavig voorgesteld besluit betreft de voorlopige vestiging van een voorkeursrecht door het college op basis van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na het ingaan ervan, tenzij de raad vóór die tijd besluit tot vestiging op grond van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet.

Om het voorkeursrecht te bestendigen/verlengen dient derhalve binnen voornoemde termijn van drie maanden vestiging door de raad op basis van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet plaats te vinden. Die vestiging vervalt vervolgens na drie jaar van rechtswege, tenzij vóór die tijd een omgevingsvisie of omgevingsplan is vastgesteld.

Het is de bedoeling om voor deze locatie eerst een nieuwe omgevingsvisie vast te stellen en daarna een omgevingsplan. Daarmee zal de locatie op een later moment in de togedachte functie gewijzigd worden. Met de vaststelling van de omgevingsvisie wordt de duur van het voorkeursrecht met drie jaar verlengd. Binnen die termijn moet het omgevingsplan worden vastgesteld om het voorkeursrecht met (maximaal) tien jaar te verlengen.

Zienschrijven

De Awb biedt de mogelijkheid om onder omstandigheden het bieden van de mogelijkheid tot indiening van zienschrijven tegen een voorgenomen besluit achterwege te laten. Het gaat dan om situaties waarbij of de vereiste spoed zich er tegen verzet of het met het besluit beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. Deze situatie doet zich voor bij de onderhavige voorgestelde (voorlopige) vestiging, zoals hiervoor onder 'Communicatie' reeds is toegelicht. Belanghebbenden worden derhalve niet in de gelegenheid gesteld voorafgaand aan het collegebesluit zienschrijven naar voren te brengen.

Belanghebbenden worden wel in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en/of mondeling zienschrijven bij de raad naar voren te brengen in het kader van het opvolgende raadsbesluit tot (definitieve) vestiging van het voorkeursrecht.

Bezwaar en beroep

Tegen het besluit kan bezwaar worden gemaakt. Het besluit tot (voorlopige) vestiging met de daarbij behorende bijlagen wordt voor een ieder ter inzage gelegd in het gemeentehuis. De eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden kunnen binnen zes weken, te rekenen vanaf terinzagelegging, bezwaar maken tegen het besluit tot vestiging. Na de beslissing op een bezwaarschrift kan de belanghebbende eventueel beroep instellen bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorts bestaat de mogelijkheid om tegen het raadsbesluit bezwaar te maken en (hoger) beroep in te stellen.

Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen het collegebesluit tot voorlopige vestiging en vervolgens een besluit van de gemeenteraad tot vestiging in werking treedt, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen dat raadsbesluit.

Degene die bezwaar of beroep heeft ingesteld kan – bij een spoedeisend belang – tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter.

Inschrijving in de openbare registers van het Kadaster

Deze voorkeursrechtbeschikking moet door het college binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving in de openbare registers aangeboden worden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Door inschrijving in de openbare registers treedt het voorkeursrecht in werking.

Vertrouwelijk

Zoals hiervoor onder 'Communicatie' is toegelicht, wordt voorgesteld om dit voorstel, inclusief bijlagen, geheim te behandelen. Bij een openbare behandeling zou de gemeente onevenredig in haar belangen kunnen worden geschaad, omdat derden tot het moment waarop het voorkeursrecht van kracht is ongewenste transacties kunnen doen of overeenkomsten daartoe kunnen worden ingeschreven in de openbare registers.

Bijlage(n)

1. Lijst van betrokken percelen (perceellijst)
2. Kaart van betrokken percelen (grondtekening)
3. Publicatietekst
4. Concept brief aan rechthebbenden met bijlage zakelijke beschrijving
5. Ontwerp raadsvoorstel en -besluit
6. Raadsmemo



Beslisnota voor het college

Datum 18 juni 2024

Onderwerp Uitbreiding Hessenpoort
Versienummer 1

Portefeuillehouder Paul Guldemon

Samenvatting

De ruimte is schaars, terwijl er tegelijkertijd veel vraag naar ruimte is vanuit verschillende ontwikkelingen. We gaan zuinig om met de ruimte, daarom zijn zorgvuldige afwegingen nodig. Actuele beleidsontwikkelingen en ontwikkelingen in de markt laten zien dat het noodzakelijk is om voldoende en strategische ruimte aan te wijzen voor een nieuwe en duurzame economie. De overgang naar een circulaire economie vraagt ook om extra ruimte. Langs de corridor A-28 – aansluitend op het bestaande Hessenpoort – is er de mogelijkheid om deze ruimte te creëren. Dit gebied kan een plek worden waar in de toekomst gewerkt wordt op een manier die goed is voor het milieu. Dit noemen we een “werklandschap van de toekomst”: een voorbeeld van duurzaamheid, circulariteit, klimaatadaptatie en duurzame energie. Het is een gedegen afweging om een nieuw terrein te ontwikkelen. Dit geeft kansen om landschappelijk inpasbaar te bouwen met hoge duurzaamheidseisen om zo de impact te beperken. Op deze manier geven we vorm aan de duurzame ambities van Zwolle. Ambities die verder gaan dan de recent gemaakte kwalitatieve programmeringsafspraken.

Financiële gevolgen

Betreft doel 5.1.2 We faciliteren de veranderende economie
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

Bijlagen

1. Raadsbief Hessenpoort 4 + bijlage Context Hessenpoort 4
2. Beknopte omschrijving Werklandschap van de toekomst
3. Ruimtelijke Economische Bouwsteen Regio Zwolle en een samenvatting daarvan
4. Bouwsteen Economie Zwolle en een samenvatting daarvan

Openbaarheid

- ☐ Openbaar
☒ Geheim tot maandag 1 juli 2024

Ontwerp besluit

Het college wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de uitbreiding van Hessenpoort met Hessenpoort 4 (50 ha netto) zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen" van 2021 en de Programmeringsafspraken West Overijssel van 2023.



Datum 18 juni 2024

2. In te stemmen met het opnemen van voldoende strategische ruimte (50-135+ netto¹) voor bedrijventerreinen in de scenariostudies t.b.v. de aanvulling op de Omgevingsvisie.
3. In te stemmen met het *starten* van de benodigde vervolgonderzoeken voor Hessenpoort 4, waartoe in de Berap 2024 is besloten
4. Samen te werken met Regio Zwolle aan het coördinatieproces voor ruimtelijke inpassing langs de A28-corridor in het kader van REB2040.
5.
 - a. De raad te informeren over deze besluiten en de context middels bijgevoegde raadsbrief.
 - b. De bewoners van Tolhuislanden, en Haerst-De Ruiten te informeren middels de bewonersbrief
 - c. De buurgemeenten en provincie middels een brief op de hoogte te stellen
6. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1. lid 2 sub i van de Wet open overheid (het belang van het goed functioneren van de gemeente Zwolle) geheimhouding op te leggen ten aanzien van de collegebeslisnota met bijbehorende bijlagen. Deze geheimhouding op te leggen tot maandag 1 juli.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

¹ De ondergrens van 50 ha netto gaat uit van een laag economische groeisituatie. De vraag van 135 hectare gaat uit van het inspelen op het economisch tij en de groei van het aantal inwoners. De + in 135+ staat voor de extra vraag naar ruimte voor de overgang naar een circulaire economie waarvan we nog niet weten hoe groot die zal zijn.



Inleiding

Zwolle wil de economie en het transitievermogen van de stad en de regio versterken. Dit is nodig voor een duurzame en circulaire toekomst. We hebben hiervoor 5 thema's. Een daarvan is om de randvoorwaarden voor ondernemerschap te verbeteren, zoals de fysieke infrastructuur². Met de groei van de regio en de transitieopgaven komt er meer vraag naar ruimte voor bedrijven. Onderzoeken van onder andere het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL 2023) en Stec Groep (Port of Zwolle 2022) bevestigen dit. De overstap naar een circulaire economie vraagt om extra ruimte. Internationale trends als reshoring en grootschaligheid vergroten de druk op de schaarse ruimte verder. Op nationaal niveau heeft het ministerie van Economische Zaken in oktober 2023 een kamerbrief "Programma werklocaties" uitgebracht. Het is belangrijk nationaal en regionaal nu voldoende ruimte te reserveren voor de circulaire economie (PBL 2024). Op dit moment is er geen ruimte voor bedrijven om te groeien, vernieuwen en te verduurzamen.

De Ruimtelijk Economische Bouwsteen Regio Zwolle (REB2040) en van de Bouwsteen Economie Zwolle (voor de aanvulling op de omgevingsvisie) geven aan wat de behoefte aan extra ruimte voor bedrijventerreinen voor respectievelijk Regio Zwolle als stad Zwolle. Voor alleen de stad Zwolle is dat 50-135+ ha netto.

Er wordt gewerkt aan plannen voor het gebied ten noorden van de Vecht, een aanvulling op de omgevingsvisie en aan de provinciale omgevingsvisie. Deze plannen moeten rekening houden met deze ruimtebehoefte van de economie.

Op 8 juli 2019 besloot de raad de haalbaarheid en mogelijke uitbreiding van Hessenpoort verder te onderzoeken. Ook keurde de raad een plan van aanpak goed voor een onderzoek naar grootschalige bedrijvigheid in Regio Zwolle. Op 2 februari 2021 is de raad op de hoogte gesteld van de resultaten van het onderzoek naar grootschalige bedrijvigheid. Op basis hiervan is besloten een uitbreiding van Hessenpoort op te nemen als zacht plan³ in de Programmering Bedrijventerreinen West Overijssel. Medio 2021 heeft de raad een informatienota ontvangen met daarin de uitkomsten van een quick-scan van de mogelijke ruimtelijke varianten van Hessenpoort 4. Het starten met de vervolgonderzoeken geeft invulling aan het vervolg hierop.

Kader

- Omgevingsvisie 2021
- Regionale Programmeringsafspraken West Overijssel 2023
- Gebiedsvisie "Ten noorden van de Vecht" in wording
- Ruimtelijk Economische Bouwsteen Regio Zwolle
- Bouwsteen Economie Zwolle (in wording) t.b.v. aanvulling Omgevingsvisie
- Het Fundament voor de nieuwe Provinciale Omgevingsvisie, op basis van dit fundament werkt de provincie Overijssel op dit moment aan de nieuwe Provinciale Omgevingsvisie
- Ambitiedocument Port of Zwolle: regionale hub voor circulaire bedrijvigheid
- Raadsbrief Duurzame Economie

Beoogd effect

Met dit voorstel willen we ruimte maken voor groei, vernieuwing en verandering van onze economie in

² Raadsbrief Duurzame Economie (2024)

³ Een zacht plan houdt in dat provincie en gemeenten binnen de regio West Overijssel akkoord zijn met ontwikkelen van de genoemde uitbreiding



Datum

18 juni 2024

Zwolle en de regio. Op dit moment is daar geen ruimte hiervoor. We volgen ook wat er regionaal en landelijk gebeurt om deze veranderingen te ondersteunen. Dit past bij de Zwolse aanpak: we willen ondernemers helpen om op een duurzame en inclusieve manier geld te verdienen voor de stad en de regio. We doen dit op een duurzame en circulaire manier, waarbij we alvast rekening houden met de samenleving en het werklandschap van de toekomst. Dit alles past in de kaders van de Raadsbrief Duurzame Economie.

Argumenten

Ad 1 en 2.

De doorontwikkeling, vernieuwing en de transitie van onze Zwolse (en regionale) economie vraagt voldoende ruimte

- De huidige Omgevingsvisie van de gemeente Zwolle wordt op vier onderdelen aangevuld. Eén van deze aanvullingen gaat over economie. De gemeente Zwolle heeft Buck Consultants International (BCI) gevraagd de bouwsteen economie op te stellen met een ontwikkelbeeld van de periode tot en met 2040 (stad, niet Regio zijnde). Deze economische bouwsteen laat zien waar Zwolle vandaan komt, welke opgaven er zijn en wat dat betekent voor de ruimte.
- Voor de verdieping bedrijventerreinen zijn 4 scenario's uitgewerkt. Hieruit blijkt dat de behoefte aan extra ruimte voor bedrijven tot 2040 varieert van 50 tot meer dan 135 netto. BCI stelt daarover het volgende:
 - o De ondergrens van 50 ha netto gaat uit van een laag economische groeisituatie. Het aantal m2 bedrijventerrein per inwoner neemt dan af van 40 nu, naar 38 in 2040. Dit betekent dat de economie niet verder kan ontwikkelen en uitbreiding van bestaande ondernemers beperkt kan worden gefaciliteerd. Ook wordt er dan geen ruimte geboden voor de verdere transitie naar een circulaire economie.
 - o Dit staat in groot contrast tot de actuele economische situatie, waarbij de afgelopen twee jaar 43 hectare netto is uitgegeven.
 - o De vraag van 135 hectare gaat uit van het inspelen op het economisch tij. Er ligt daadwerkelijk een structurele vraag aan ten grondslag. En speelt ook in op de toename van het aantal inwoners in het kader van de verstedelijkingstrategie. Hierbij worden zowel lokale kavels tot 3 hectare als regionale kavels groter dan 3 hectare aangeboden, passend bij de rol van Zwolle in de regio. Het aantal m2 bedrijventerrein per inwoner neemt toe van 40 nu, naar 44 in 2040.
 - o Deze bandbreedte van 50-135 hectare netto is exclusief eventuele additionele ruimte voor grootschalige transitievraag (vandaar dat we de totale bandbreedte omschrijven als 50-135+ ha netto). In de komende jaren moet hier meer duidelijkheid over komen, vooral vanuit regionaal perspectief. We hebben regionaal afgesproken om onderzoek te doen naar een ruimtelijke circulaire economie. Bedrijven worden betrokken bij het bepalen van de extra ruimte die nodig is voor transitie naar een circulaire economie. Het is aan te bevelen ruimtelijke flexibiliteit in te bouwen zodat ook op deze toekomstige ontwikkelingen kan worden ingespeeld.
- De REB2040 (regio, niet alleen stad) schat de vraag naar alleen grootschalige kavels (>3ha) voor de Regio Zwolle (exclusief Kop van Veluwe en Noordoostpolder) op 180–244 ha tot 2040. Deze behoefte moet niet alleen worden gezien als gevolg van een groeiende economie, maar ook van veranderingen in de economie. De REB2040 wijst de A28 corridor aan als zoekgebied voor de ontwikkeling van grootschalige bedrijventerreinen zoals Hessenpoort. Hier willen we de 50-135+ ha netto voor Zwolle dan ook realiseren.
- De lokale en de regionale behoefte ramingen grijpen in elkaar. Er is veel ruimte nodig en de bandbreedte van 50-135+ ha netto voor Zwolle moet een plek krijgen in de gebiedsvisie "ten



Datum

18 juni 2024

noorden van de Vecht", de aanvulling op de Omgevingsvisie en Provinciale Omgevingsvisie. Binnen deze nog uit te werken (beleids)kaders moet een afweging gemaakt worden hoeveel ha we daadwerkelijk willen faciliteren en welk type bedrijven we hier willen toestaan. Hierbij moeten we rekening houden met andere ruimtebehoeften in het gebied.

- Er is veel onzekerheid over de circulaire economie, maar het is duidelijk dat dit extra ruimte zal vereisen. Om in 2050 een circulaire economie te hebben in Nederland, moet hiervoor uit strategisch oogpunt genoeg ruimte worden gereserveerd. Onderzoek (van het PBL) toont aan dat de circulaire economie tegen die tijd tot wel 40% meer ruimte inneemt dan de huidige lineaire, fossiele economie. En activiteiten als recycling en (bio)grondstofverwerking vragen specifiek om grootschalige bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie. Om aan de doelstellingen voor duurzaamheid en klimaatverandering te voldoen, moeten er werkgebieden en ruimte voor circulaire activiteiten worden gecreëerd. Daarom is nu het moment dit hoog op de politieke agenda te zetten⁴.
- De start wordt daarom gebaseerd op een minimum van 50 hectare netto en met als randvoorwaarde een minimale impact op landschap, klimaat en biodiversiteit. Beslissingen over extra uitbreiding en ruimte na de eerste 50ha netto, worden genomen in het kader van de aanvulling op de Omgevingsvisie.

Een eerste stap om in te spelen op de urgentie van vandaag

- In het coalitieakkoord hebben we afgesproken om, met het oog op de brede welvaart, bedrijven ruimte te geven de economie te verduurzamen en toe te werken naar een circulaire economie.
- Onderzoek wijst uit dat we ruimte zoeken in de orde grootte van 50-135+ ha netto. Er is op dit moment geen aanbod van kavels meer. We hebben ruimte nodig voor de autonome vraag⁵, maar ook voor de toenemende vraag naar werklocaties, als gevolg van de groei van inwoners. Bovendien is er nog extra vraag naar ruimte voor de overgang naar een circulaire economie (additionele vraag). Ook schuifruimte voor vernieuwing ontbreekt, waardoor herstructurering/beter benutten en verduurzaming van bestaande terreinen stil staat.
- Een optie is om de bestaande ruimte intensiever te gebruiken. Dit levert volgens onderzoek echter te weinig op en kost te veel⁶. Daar waar mogelijk wordt geïntensiveerd, maar de genoemde behoefte aan extra ruimte blijft overeind.
- Bedrijven stellen investeringen (uitbreiden of vervangen) uit of (overwegen te) verplaatsen naar het buitenland. Ruimtegebrek is hierbij een belangrijke reden.
- Hessenpoort 4 is opgenomen in de Omgevingsvisie 2021 en als zacht plan in de Programmering Bedrijventerreinen West Overijssel, dit vraagt nu om vervolg. Hoewel we meer ruimte nodig hebben, is 50 ha een eerste stap die we op korte termijn kunnen zetten. Hierdoor scheppen we als onderdeel van die grotere ruimtevraag alvast wat perspectief.
- Grootschalige bedrijfsvestigingen zijn vooral nodig voor de transitie naar de circulaire economie, de doorontwikkeling van de agrifood en het behoud van de maakindustrie.

Ad3.

Integrale ontwikkeling is noodzakelijk

⁴ de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) en het College van Rijksadviseurs (CRa) benoemen de urgente opgave om voldoende, kwalitatief goede ruimte voor circulaire activiteiten te reserveren.

⁵ : het verwachte extra ruimtebeslag dat nodig is op bedrijventerreinen ten opzichte van nu. Hierin zijn bestaand beleid en bekende voorgenomen maatregelen zijn onderdeel van de raming. Eventuele toekomstige koerswijzigingen niet.

⁶ Arcadis onderzoek voor Port of Zwolle (2024)



Datum

18 juni 2024

- Er is een integrale toekomstgerichte locatieontwikkeling nodig: vooruitkijken en locaties plannen op een slimme manier. De vervolgstappen en onderzoeken zien toe op de ontwikkeling van Hessenpoort en kijken vooruit op basis van de conclusies uit het REB2040, de Bouwsteen Economie en de verwachting dat de vraag naar bedrijventerreinen nog flink zal toenemen.
- De voorbereidingen omvatten de benodigde vervolgonderzoeken, inclusief het locatieonderzoek. Dit gebeurt op basis van verschillende varianten in grootte. Dat heeft te maken met de genoemde bandbreedte.

Ad 4.***Coördinatie ruimtelijke inpassing moet in regionaal verband worden opgepakt***

De REB2040 benoemt de corridor A28 als zoekgebied voor de vestiging van grootschalige bedrijven. Hessenpoort ligt op deze corridor. De ligging direct aan de A28 waarborgt de goede bereikbaarheid van het gebied. Dit is een randvoorwaarde om als bedrijventerrein goed te kunnen functioneren. Als stad en regio moeten we praten over lokale en de regionale behoefte aan extra ruimte. We moeten spreken over de toedeling van de verschillende bedrijventerreinontwikkelingen en het bieden van de juiste plek, voor het juiste bedrijf. We houden rekening met de landelijke beleidslijn "Grip op Grootschalige Bedrijfsvestigingen".

Alternatieve mogelijkheden

- Zie hierboven, argument m.b.t. intensivering en beter benutten ruimte bestaande terreinen
- De andere bedrijventerreinen bieden geen alternatief. Dit komt voort uit Omgevingsvisie 2021 waarin Hessenpoort 4 is aangegeven. Daarbij is grootschaligheid voorzien langs corridor A28/A32 volgens de REB2040 (het gebied ten noorden van de Vecht). Ook sluit dit aan bij het landelijk beleid (kamerbrief Werklocaties en Grip op Grootschaligheid) en het provinciaal beleid (fundamenteel Provinciale omgevingsvisie).

Maatschappelijk draagvlak & participatie

De communicatie over de uitbreiding van Hessenpoort 4 vindt plaats in afstemming met de communicatie over de aanvulling op de omgevingsvisie en de gebiedsvisie "Ten noorden van de Vecht". In dat verband zal ook het maatschappelijk draagvlak en participatie plaatsvinden.

Communicatie

De communicatie over de uitbreiding Hessenpoort 4 met de belanghebbenden in het gebied moet zorgvuldig gedaan worden. De communicatie wordt gedaan in afstemming met de aanvulling op de omgevingsvisie en de gebiedsvisie "Ten noorden van de Vecht". Er is daarvoor een kernboodschap opgesteld en een communicatiestrategie uitgewerkt.

- Omwonenden worden geïnformeerd door middel van een bewonersbrief. Er is een ambtelijk gesprek gevoerd met Streekvereniging de Marsen om het besluit te bespreken. Dit is goed ontvangen en de bewonersbrief is met hen afgestemd.
We zorgen voor verdere betrokkenheid via structurele vervolgg communicatie met duidelijke tijdlijnen.
- Buurgemeenten Zwartewaterland en Staphorst, de provincie Overijssel en het waterschap Drent Overijsselse Delta worden op de hoogte gesteld middels een ambtelijke brief. Met Dalfsen heeft een ambtelijk en bestuurlijk gesprek plaatsgevonden.
- Er wordt een persbericht verstuurd



Datum 18 juni 2024

De communicatie vraagt om grote zorgvuldigheid en daarom om een bepaalde volgorde en strakke planning.

Financiën

De vervolgonderzoeken brengen kosten met zich mee. Deze kosten worden gedekt uit het budget Verkenning HP4 (lopend project) waarvoor in de Berap 2024 aanvraag is gedaan.

Risico's

- Wanneer we nu niet beslissen de eerste 50 ha Hessenpoort 4 te ontwikkelen, kunnen we niet voldoen aan de huidige marktvraag, geen transitie in zetten naar een circulaire economie of ook maar enigszins schuifruimte bieden aan ondernemers. De economie blijft op slot, terwijl we juist vooruitgang en perspectief moeten bieden aan ondernemers en transitie. De vervolgonderzoeken moeten we in gang zetten en dit kost tijd. Deze onderzoeken houden rekening met mogelijke verdere toekomstige uitbreiding in onderzoek, ontwerp en inrichting. Wanneer geen verdere uitbreiding plaatsvindt, zullen we niet genoeg ruimte hebben om de transitie van de economie te faciliteren en kan de circulaire economie onvoldoende gerealiseerd worden.
- Zowel de Ruimtelijk Economische Bouwsteen Regio Zwolle als de Bouwsteen Economie Zwolle laten zien dat er extra ruimte nodig zal zijn voor een overstap naar een circulaire economie. De precieze hoeveelheid ruimte is momenteel nog niet te voorspellen. We verwachten dat er meer ruimte nodig zal zijn dan wat nu wordt geschat. Daarom is het belangrijk om nu al ruimte te reserveren voor deze extra vraag.
- Er zijn meerdere ruimteclaims in het gebied ten noorden van de Vecht. Het is de uitdaging is om die opties, inclusief de benodigde ruimte voor Hessenpoort 4, goed in beeld te hebben en vervolgens op de juiste wijze inpasbaar te maken.

Vervolg

Bij de vervolgstappen en onderzoeken zoals daarin beschreven, houden we rekening met de bandbreedte tot 135+ ha netto (excl. additionele vraag). De vervolgonderzoeken, zo ook het locatieonderzoek, voeren we voor verschillende uitbreidingsvarianten uit. De onderzoeken over stikstof en compenserende maatregelen weidevogels zullen bepalend zijn, daarom starten we met deze onderzoeken. Afhankelijk van de uitkomsten voeren we de vervolgonderzoeken uit, waaronder mobiliteit en bereikbaarheid.

De benodigde verdere uitbreiding (50-135+ ha netto) moeten we meenemen in de verkenningen en de scenario's voor de aanvulling Omgevingsvisie Zwolle, de Gebiedsvisie "ten noorden van de Vecht" en de Provinciale Omgevingsvisie. We moeten ook regelmatig (bijvoorbeeld elke 2 jaar) opnieuw bekijken hoeveel extra ruimte we nodig voor de transitie naar een circulaire economie.

Samen met Regio Zwolle moeten we een vervolg geven aan de REB2040 gebaseerd op de aanbevelingen die daarin zijn gedaan. We moeten vooral kijken naar de invulling van, en de ruimtelijke inpassing binnen, de A28 corridor.

De onlangs verzonden raadsbrief over Duurzame Economische Ontwikkeling is het startpunt voor verschillende nieuwe en aangepaste beleidsrichtlijnen. Binnenkort komt er ook een beleidskader voor bedrijventerreinen en later dit jaar actualiseren we het Economisch Perspectief.

Openbaarheid

Geheim tot 1 juli 2024



voorstel

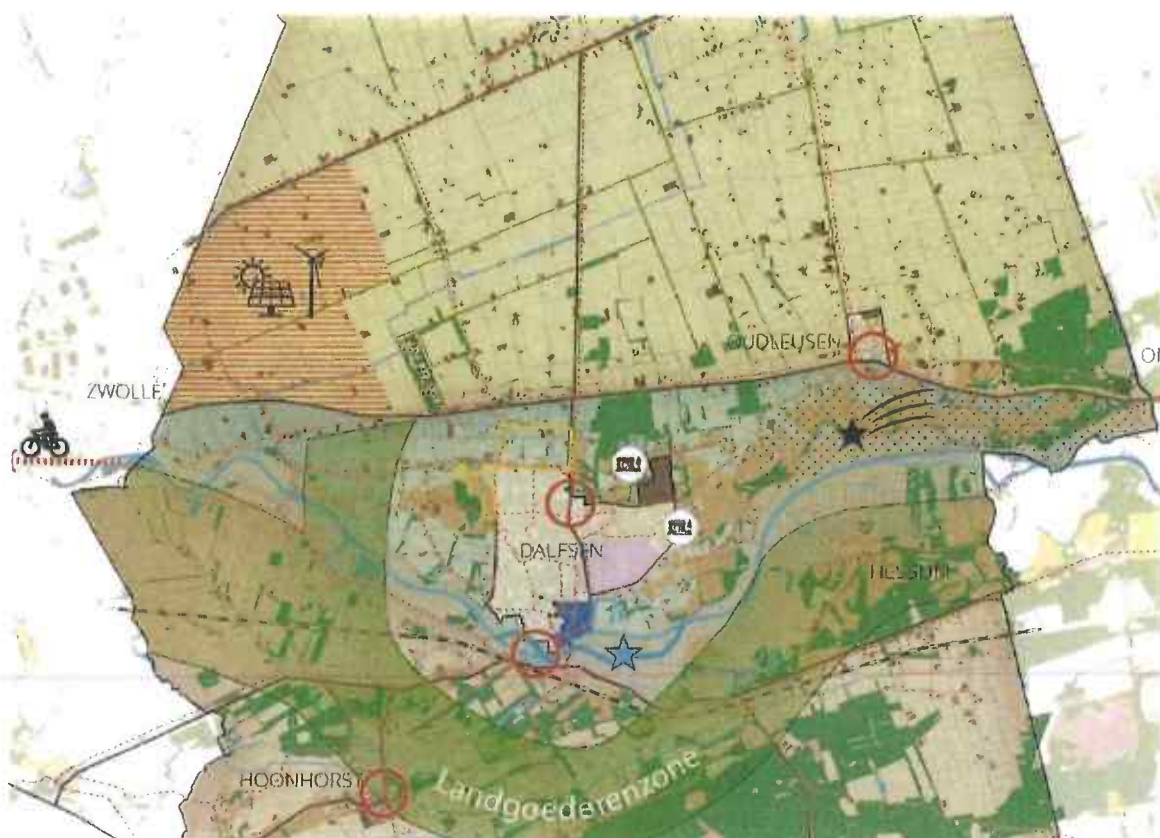
Zwolle

Datum

18 juni 2024



Bijlage 4



Legenda

Deelgebieden Omgevingsvisie

-  Weids platteland
-  Variatie rond de Vecht
-  Parels in het landschap
-  Landelijk Lemeleveld

Ondergrond

-  bebouwing
-  bos(jes)
-  es
-  moerasgebied
-  Vechtdal
-  beekloop
-  kanaal
-  weg
-  spoor
-  groot fietsnetwerk
-  waardevolle verbindingen
-  fietsroutes

Kortere termijn

-  Kanaalvisie Lemeleveld
-  Centrumvisie Batsen + Plijendal
-  Visie Burg. Badoelaan Nieuwweusen
-  Mobiliteitshub (locatie indicatief)
-  Bedrijventerrein
-  Woonuitbreiding
-  Boerenwonen
-  Sterrenzone
-  Zoekgebied grootschalige opwek duurzame energie
-  Snel fietsroute

Langere termijn

-  Bedrijventerrein
-  Woongebied
-  Mogelijke toekomstige nevengeul
-  WVG gebied / uitbreiding



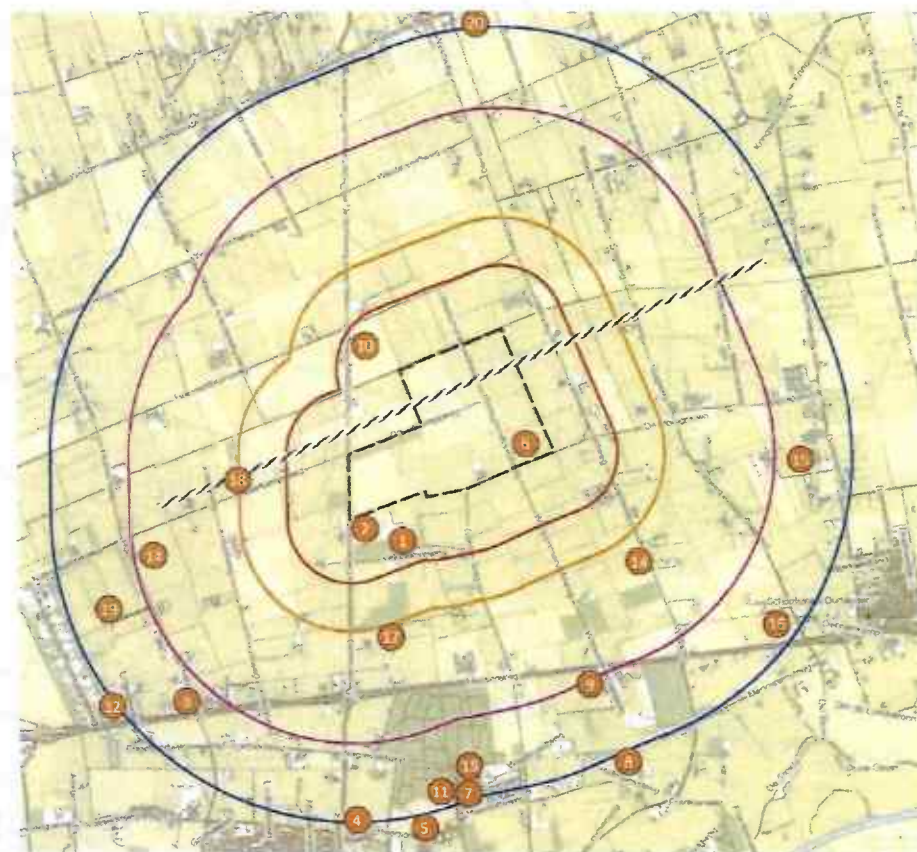
SELECTIE UIT OMLIGGENDE OBJECTEN

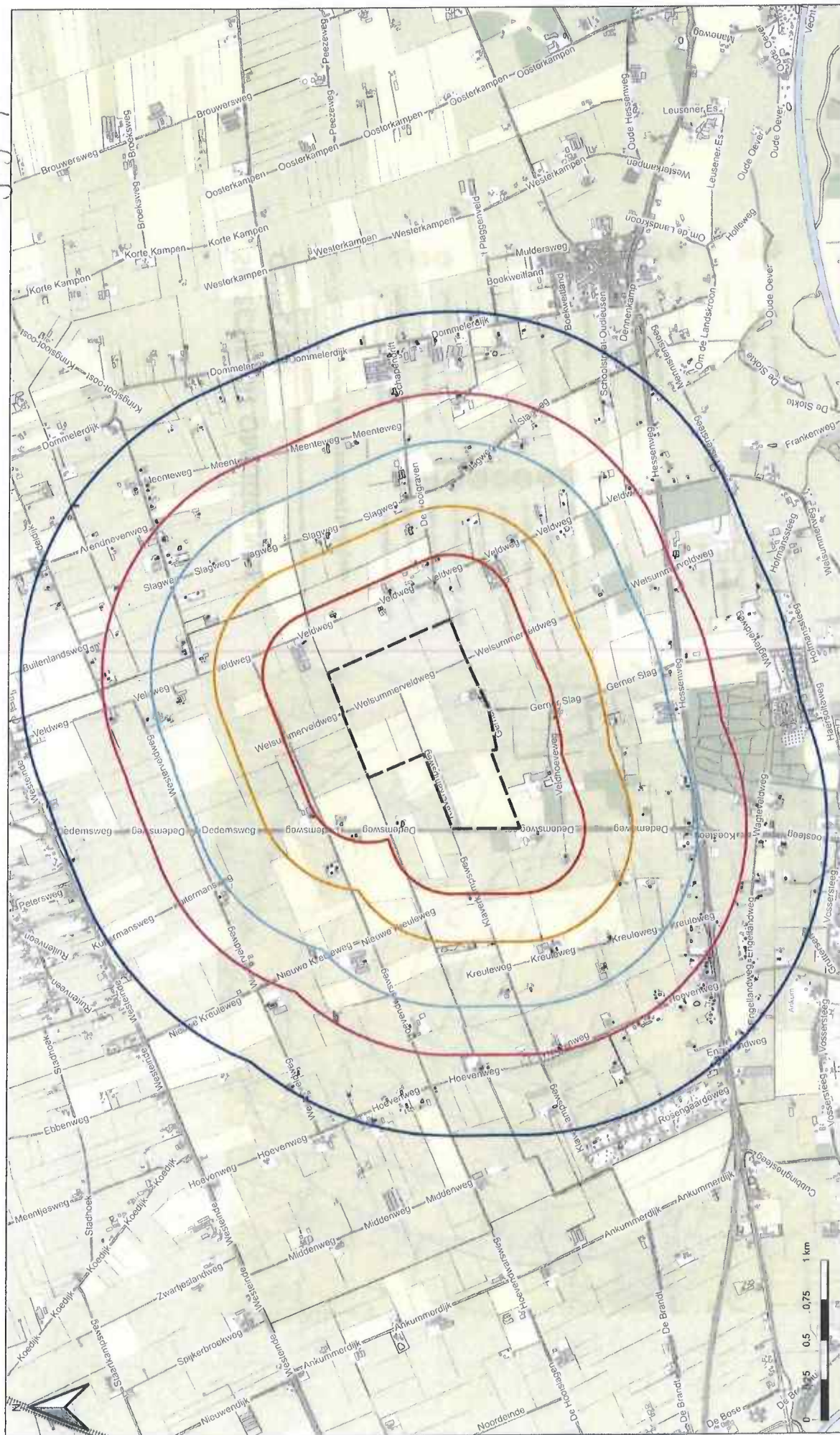
Niet zijnde woningen en (agrarishe) bedrijven

(kritieke) Infrastructuur	Recreatie en toerisme
/// Hoogspanningskabels	11 Buitenplaats Gerner
1 Biogasvergistingsinstallatie	10 B&B Het Witte Huis
7 Zonnepark	12 Boerderijcamping 't Slag
	16 Belvilla by Oyo
	17 Gastenverblijf Het Muzehuis
	18 Groepsacc. Klavertje4
	19 Tranquillity Farm
	20 B&B de Tuinfluiter
Overige gebouwen	
3 Basisschool Sjaloom	
4 Hof van Dalfsen (CNO/IGO)	
5 Openluchtzwembad Gerner	
6 Modelvliegclub	
8 Sportschool Omnisport	
9 Kinderopvang de Kleine Kornuiten	
13 Museum Spijkerman	
14 Museum Saab	
Horeca	
15 Auberge 't Asje (restaurant)	
12 Restaurant Het Rode Hert	

Legenda

	Zoekgebied
	400 m. (A-Zone)
	700 m. (B-Zone)
	1.400 m. (C-Zone)
	1.900 m. (C-Zone)





Deze kaart toont de verschillende zoneringen rondom het terrein dat bij Defensie in beeld is voor munitieopslag.
De aantallen woningen zijn berekend op basis van de BAG woonfunctie met als toestandspeldatum 02-07-2024.
De woningen die deels binnen de zone vallen zijn meegerekend met het totaal.

Aantal woningen:
- C-zone 1100 = 86 woningen (vanaf zoekgebied tot 1100 meter)
- C-zone 1900 = 282 woningen (vanaf zoekgebied tot 1900 meter)

Legenda

Zoekgebied	Woning binnen zoekgebied
400 m. (A-Zone)	Woningen (1100)
700 m. (B-Zone)	Woningen (1100-1900)
1.100 m. (C-Zone)	
1.400 m. (C-Zone)	
1.900 m. (C-Zone)	

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Voorkeursrecht gronden Dalfsen Noord
Datum:	4 mei 2021
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	1264
Informant:	  @dalfsen.nl (0529) 

Voorstel:

1. Kennis te nemen van het collegebesluit d.d. 30 maart 2021, inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing van voorkeursrechten op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
2. Op basis van artikel 2 juncto 5 Wvg de 41 percelen, gelegen ten noorden van de kern Dalfsen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale kaart en perceellijst, met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de aan te wijzen percelen, de grootte daarvan alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand van 21 juni 2021, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen niet eerder als zodanig zijn aangewezen.
De hiervoor bedoelde percelen zijn thans in gebruik conform de vigerende overwegend agrarische bestemming met wonen en bedrijven. De (niet-agrarische) toedachte bestemming is wonen met daarbij behorende functies zoals water, wegen, groen en mogelijk maatschappelijk en wijkt hiermee af van het huidige gebruik. Deze bestemmingen zullen eerst nader worden uitgewerkt in een structuurvisie dan wel omgevingsvisie en vervolgens in een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan.
Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na datum van dit raadsbesluit, tenzij voor dat

tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan (onder de Omgevingswet: omgevingsvisie, omgevingsplan of programma) is vastgesteld.

3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het besluit d.d. 30 maart 2021, van het college, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit in werking treedt.
4. Voor de gronden die met dit besluit zijn aangewezen binnen drie jaar een structuurvisie dan wel omgevingsvisie en vervolgens een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
5. Burgemeester en wethouders op te dragen dit besluit op de in de Wvg voorgeschreven wijze bekend te maken.

Inleiding:

In het buitengebied ten noorden van de kern Dalfsen ligt een gebied dat is ingesloten door de Engellandweg, de Koesteeg, de Vossersteeg en de Leemculeweg. Het gebied (ca. 38 ha) is thans overwegend agrarisch (met wonen en bedrijven) in gebruik.

De gemeente is een proces gestart via de Omgevingsvisie om onder meer keuzes te maken over de toekomstige uitbreiding van woon- en werklocaties en (maatschappelijke) voorzieningen. De verwachting is dat de gronden ten noorden van Dalfsen aangemerkt zullen worden om deze toekomstige wensen te kunnen realiseren. Om ongewenste speculatie voor te zijn, is het verstandig nu al een strategische grondpositie als gemeente in te nemen. Via het instrument WvG is dat mogelijk.

De (niet-agrarische) toegedachte bestemming wijkt af van het huidige gebruik van de percelen, waarop het voorkeursrecht reeds (voorlopig) van toepassing is verklaard. Deze bestemmingen zullen eerst nader worden uitgewerkt in een structuurvisie dan wel omgevingsvisie en vervolgens in een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan. De percelen zijn niet eerder aangewezen als gronden waarop de WvG van toepassing is.

Argumenten:

1.1 Voorlopig voorkeursrecht gevestigd voor drie maanden

Op 30 maart 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om 41 percelen (zoals aangeduid op bijgevoegde kaart en perceellijst) voorlopig aan te wijzen als gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing is. Deze voorlopige aanwijzing heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden. Om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen, is een besluit van uw raad nodig. Met onderhavig raadsvoorstel wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen. Op grond van artikel 2 juncto 5 WvG kan de gemeenteraad daartoe gronden aanwijzen die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie, maar waaraan een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die toegedachte bestemming.

2.1 Vestiging voorkeursrecht voorkomt grondspeculatie en versterkt de gemeentelijke regierol

Om haar regierol bij deze ruimtelijke ontwikkeling te versterken, haar onderhandelingspositie bij de grondverwerving te verbeteren en te voorkomen dat er grondspeculatie kan plaatsvinden, wordt voorgesteld om op de percelen op deze locatie een voorkeursrecht op grond van de WvG te vestigen. Dat betekent dat een eigenaar of beperkt gerechtigde van een onroerende zaak niet tot vervreemding van zijn recht mag overgaan, zonder dat de betreffende onroerende zaak of het beperkte recht eerst aan de gemeente ter verwerving is aangeboden.

De vestiging van een voorkeursrecht (aanwijzing) op grond van de WvG houdt in dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van onroerende zaken binnen het aangewezen gebied wanneer zij hun onroerende zaak willen vervreemden deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Een aantal rechtshandelingen is uitgezonderd van deze verplichting, zoals verkoop aan bepaalde familieleden of executieverkoop (artikel 10 lid 2 WvG). De aanwijzing betekent dus niet dat de eigenaar verplicht wordt om zijn eigendom te verkopen. Alleen indien een rechthebbende zijn eigendom of beperkt recht wil overdragen, is hij/zij verplicht om dat recht eerst aan de gemeente aan te bieden. Na een aanbod tot vervreemding aan de gemeente moet het college binnen zes weken besluiten of zij in beginsel (tegen een nader overeen te komen prijs) wil overgaan tot aankoop. Ziet het college van de aankoop af of beslist zij buiten de genoemde termijn (en dus te laat) om in beginsel tot aankoop over te gaan, dan is de rechthebbende vrij om zijn recht onder dezelfde voorwaarden aan een derde te verkopen gedurende een periode van drie jaar.

Indien het college wel tijdig een beginselbesluit tot aankoop neemt, dient het vervolgens in onderhandeling daarover te treden met de rechthebbende. Kunnen partijen niet minnelijk tot overeenstemming komen of vindt de rechthebbende het onderhandelingsproces te lang duren, dan heeft de rechthebbende de mogelijkheid om het college te vragen om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs (de werkelijke waarde) te geven. Indien het college niet of niet tijdig een verzoekschrift bij de rechtbank indient, of wanneer het college het verzoek weer intrekt

voordat de rechtbank een beschikking heeft gewezen, is de rechthebbende gedurende drie jaren vrij om aan een derde te vervreemden. Indien de gemeente wel tijdig een verzoek tot prijsvaststelling indient, benoemt de rechtbank een of meer deskundigen die een advies over de prijs geven. Binnen zes maanden na het verzoek dient de rechtbank de prijs vast te stellen in een beschikking, maar die termijn wordt vaak niet gehaald. Vervolgens is het aan de rechthebbende om te beslissen of hij wil vervreemden tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. Daarvoor heeft hij/zij drie maanden te tijd.

Door vestiging van een voorkeursrecht kan de gemeente de eigendomsverhoudingen in een gebied in feite bevroren en zo ongewenste transacties tegengaan. Zo verkrijgt de gemeente grip op de eigendomsverhoudingen in het (toekomstige) plangebied en kan voorkomen worden dat derde partijen (meestal ontwikkelaars) zich een grondpositie verschaffen die de (voortvarende) ontwikkeling van het plangebied in de weg kan staan en bovendien kan leiden tot prijsopdrijving in het gebied. De gemeente kan zich door een voorkeursrecht dus een betere uitgangspositie op de grondmarkt verschaffen voor de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkelingen en behoudt haar maximale vrijheid ten aanzien van de invulling van haar regierol.

2.2 Er is momenteel zeer veel vraag naar woningbouwkavels.

Om uitvoering te geven aan de gemeentelijke actieve grondpolitiek (vastgelegd in de Nota Grondbeleid) is het verstandig om hier op te anticiperen door naast Dalfsen West ook te beoordelen of uitbreiding in Dalfsen Noord mogelijk is. Het vestigen van voorkeursrechten is daarbij een volgende stap.

3.1 De raad moet de voorlopige aanwijzing bestendigen

De voorlopige aanwijzing van burgemeester en wethouders van 30 maart 2021 heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden. Om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen, is een besluit van de gemeenteraad nodig.

4.1 Voor de kern Dalfsen is nog geen definitieve uitbreidingsrichting vastgelegd.

Met de vaststelling van de structuurvisie voor Dalfsen West op 15 februari 2021 zijn de op deze locatie gevestigde voorkeursrechten met drie jaar verlengd. De gemeenteraad is toegezegd dat in het kader van het vaststellen van de Omgevingsvisie eind 2021 een definitieve uitbreidingsrichting wordt vastgesteld. Om te voorkomen dat speculanten grondposities gaan innemen in het gebied ten noorden van Dalfsen adviseren we ook op deze gronden het voorkeursrecht te vestigen. Het vestigen van voorkeursrechten op percelen aan zuidkant en aan de oostkant van Dalfsen vinden we op dit moment niet noodzakelijk. Ook de begrenzing van het vestigen van voorkeursrechten aan de noordzijde tot aan de Engellandweg is nu niet noodzakelijk. Woningbouw op de deze locaties is in de toekomst niet ondenkbaar maar de horizon van deze ontwikkeling is te ver weg om daar nu al voorkeursrechten te vestigen. Voorkeursrechten hebben immers een tijdelijk karakter.

5.1 Artikel 7 van de Wet voorkeursrecht gemeenten schrijft publicatie, bekendmaking en ter inzage legging voor

Het besluit tot aanwijzing ligt voor iedereen ter inzage in het gemeentehuis. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, in De Dalfser Courant en op de gemeentelijke website.

Daarnaast wordt het in de openbare registers en de dienst van het Kadaster aangeboden.

Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van de Staatscourant waarin de terinzagelegging bekend is gemaakt.

Burgemeester en wethouders zenden eveneens een mededeling van de aanwijzing aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden, inclusief een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing. Deze brief is in concept bijgevoegd.

Kantttekeningen en risico's:

Het belangrijkste 'risico' van het voorkeursrecht is dat de gemeente in een bepaald stadium verplicht kan worden aan te kopen tegen een door de rechtbank te bepalen prijs. Dat is in principe niet eerder dan nadat de rechtbank de prijs bij beschikking heeft vastgesteld. De gemeente is na het onherroepelijk worden van de beschikking gedurende drie maanden verplicht om op verzoek van de rechthebbende mee te werken aan vervreemding tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. De



rechthebbende kan de gemeente zo dwingen de onroerende zaak te verwerven, maar daarvoor is dus wel vereist dat de prijsvaststellingsprocedure geheel is doorlopen. Andersom kan de gemeente de rechthebbende in geen geval dwingen tot vervreemding over te gaan. De gemeente heeft tot het moment van rechterlijke prijsvaststelling de mogelijkheid het verzoek in te trekken. Onder bijzondere omstandigheden kan toch een aankoopplicht bestaan zonder dat de prijsvaststellingsprocedure is doorlopen. Indien het college een beginselbesluit tot aankoop heeft genomen en de rechthebbende heeft verzocht om een prijsvaststellingsprocedure, maar het tóch niet komt tot een oordeel van de rechtbank omtrent de prijs (bijv. doordat het college het verzoek niet indient of tussentijds intrekt), dan kan de rechthebbende binnen twee maanden de rechtbank vragen te bepalen dat de gemeente wegens de bijzondere persoonlijke omstandigheden van de rechthebbende verplicht is medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Van dergelijke bijzondere persoonlijke omstandigheden is niet snel sprake. De rechthebbende zou van verkoop kunnen afzien nadat de prijsvaststellingsprocedure (geheel of gedeeltelijk) is doorlopen. De gemeente is *in beginsel* gehouden de kosten van de procedure te vergoeden, ook indien de rechthebbende uiteindelijk van verkoop afziet.

Zienswijzen:

Belanghebbenden, waaronder de eigenaren en beperkt gerechtigden van percelen in het (toekomstige) plangebied, zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen tegen het voorgenomen raadsbesluit.

Er zijn gedurende de zienswijzetermijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het aanwijzingsbesluit. In de Nota van zienswijzen (bijlage 6) is gemotiveerd aangegeven waarom de zienswijzen niet leiden tot aanpassing van het voorgenomen besluit. Met de indieners van zienswijzen wordt contact opgenomen om uw raadsbesluit en mogelijk toekomstige ontwikkelingen te bespreken.

Alternatieven:

Als u besluit om het voorkeursrecht niet te bestendigen, bestaat een reëel risico dat de percelen worden verkocht aan ontwikkelaars. Weliswaar is de gemeente regievoerder voor de uiteindelijke ruimtelijke inrichting; zij is hierin wel afhankelijk van de eigendomsposities.

Duurzaamheid:

Niet van toepassing

Financiële consequenties:

De vestiging van een voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële consequenties. Dat kan veranderen als aangewezen percelen aan de gemeente worden aangeboden. Alsdan dient binnen zes weken te worden beslist of de gemeente de gronden in beginsel wil aankopen (tegen nader te bepalen voorwaarden). Dit besluit kan wel financiële consequenties hebben, zoals hiervoor reeds is toegelicht. De grondaankopen kunnen worden gefinancierd uit het budget strategische aankopen of worden aan uw raad besluitvormend voorgelegd met daarbij een aanvraag voor krediet. Wanneer het strategisch budget niet toereikend is vragen we krediet aan bij uw raad.

Communicatie:

Nadat het besluit is genomen en de volgende dag is gepubliceerd in de Staatscourant treedt het besluit in werking. Ook wordt de aanwijzing gepubliceerd in de lokale krant en geplaatst op de gemeentelijke website.

De betrokken grondeigenaren en beperkt gerechtigden ontvangen een aangetekende brief met bijlage over het besluit en de werking van de aanwijzing.

Vervolg:

Het voornemen is om binnen drie jaar een structuurvisie of omgevingsvisie vast te stellen en daarna een bestemmingsplan of omgevingsplan. Met de vaststelling van de structuurvisie/omgevingsvisie wordt de duur van het voorkeursrecht met drie jaar verlengd. Binnen die termijn moet het bestemmingsplan/omgevingsplan worden vastgesteld om het voorkeursrecht met (maximaal) tien jaar te verlengen.

Bezwaar en beroep

Tegen het raadsbesluit kan bezwaar worden gemaakt. Het besluit tot aanwijzing en de daarbij behorende bijlagen worden voor een ieder ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Het raadsbesluit heeft onmiddellijk externe rechtsgevolgen. De eigenaar of beperkt gerechtigde kan binnen zes weken, te rekenen vanaf terinzagelegging, bezwaar maken tegen het besluit tot aanwijzing. Na de beslissing op een bezwaarschrift kan de belanghebbende eventueel beroep instellen bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien al bezwaar of beroep aanhangig is tegen het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat onderhavig besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen onderhavig besluit van de gemeenteraad.

Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend kan – bij een spoedeisend belang – tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel.

Inschrijving

Het aanwijzingsbesluit geldt als een beperkingenbesluit, dat op grond van artikel 15 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving in de openbare registers aangeboden moet worden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Bijlagen:

1. Collegebesluit (inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing);
2. Lijst van betrokken percelen / perceellijst;
3. Kaart van betrokken percelen;
4. Publicatietekst;
5. Concept brief rechthebbenden met toelichting;
6. Nota van zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/algemeen directeur,
Ing. S.A.D.C. van Geffen



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 mei 2021, nummer 442750;

overwegende dat:

- de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvlg) aan gemeenten de bevoegdheid geeft om een voorkeursrecht te vestigen dat haar een eerste recht van koop biedt;
- de Wvlg tot doel heeft de gemeentelijke regiefunctie te waarborgen, speculatie en prijsopdrijving te voorkomen en de verwervingsmogelijkheden te vergroten;
- het ter waarborging van de gemeentelijke regiefunctie, ter voorkoming van speculatie en prijsopdrijving en ter vergroting van de verwervingsmogelijkheden noodzakelijk wordt geacht om in de gemeente Dalfsen het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op de percelen gelegen in het buitengebied ten noorden van de kern Dalfsen en ingesloten door de Engellandweg, de Koesteeg, de Vossesteeg en de Leemculeweg;
- de raad, op grond van artikel 2 juncto 5 van de Wvlg, kan besluiten om percelen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvlg van toepassing zijn, en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte (niet-agrarische) bestemming;
- de raad, op grond van artikel 2 juncto 5 van de Wvlg, kan besluiten om de percelen gelegen in het buitengebied ten noorden van de kern Dalfsen en ingesloten door de Engellandweg, de Koesteeg, de Vossesteeg en de Leemculeweg aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvlg van toepassing zijn. De hiervoor bedoelde percelen zijn thans overwegend agrarisch (met wonen en bedrijven) in gebruik. De (niet-agrarische) toegedachte bestemming is wonen met daarbij behorende functies zoals water, wegen, groen en mogelijk maatschappelijk en wijkt hiermee af van het huidige gebruik. Deze bestemmingen zullen eerst nader worden uitgewerkt in een structuurvisie dan wel omgevingsvisie en vervolgens in een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan;
- gronden die eerder zijn aangewezen bij een besluit van de gemeenteraad als bedoeld in artikel 2 juncto 5 van de Wvlg niet binnen twee jaar na het intrekken of het van rechtswege vervallen van zodanige aanwijzing opnieuw bij een zodanig besluit worden betrokken;
- de onderhavige met een voorkeursrecht te belasten percelen niet eerder op basis van de Wvlg zijn aangewezen;
- artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vereist dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om voorafgaand aan een raadsbesluit als bedoeld in artikel 2 juncto 5 van de Wvlg zienswijzen naar voren te brengen;
- de raad van de gemeente Dalfsen de bij de aanwijzing betrokken belanghebbenden vooraf in de gelegenheid heeft gesteld om op basis van artikel 4:8 Awb schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen van welke mogelijkheid wel gebruik is gemaakt;
- de betrokken belanghebbenden in de gelegenheid moeten worden gesteld om bezwaar te maken en beroep in te stellen en/of een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen;
- het voorkeursrecht ertoe kan leiden dat de bij de aanwijzing betrokken percelen, ingevolge artikel 10 en 11 van de Wvlg, ter verwerving worden aangeboden aan burgemeester en wethouders, in welk geval binnen zes weken moet worden besloten of de gemeente in beginsel bereid is tot aankoop over te gaan, in welk geval op enig moment een aankoopverplichting kan ontstaan.

gezien het B&W besluit van 30 maart 2021 met toelichting en de daaraan ten grondslag liggende motiveringen en het raadsvoorstel, welke motiveringen hierbij integraal overgenomen worden;

gelet op het bepaalde in de Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten en gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet op de ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;



besluit:

1. Kennis te nemen van het collegebesluit d.d. 30 maart 2021, inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing van voorkeursrechten op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
2. Op basis van artikel 2 juncto 5 Wvg de 41 percelen, gelegen ten noorden van de kern Dalfsen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale kaart en perceellijst, met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de aan te wijzen percelen, de grootte daarvan alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand van 21 juni 2021, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen niet eerder als zodanig zijn aangewezen.
De hiervoor bedoelde percelen zijn thans in gebruik conform de vigerende overwegend agrarische bestemming met wonen en bedrijven. De (niet-agrarische) togedachte bestemming is wonen met daarbij behorende functies zoals water, wegen, groen en mogelijk maatschappelijk en wijkt hiermee af van het huidige gebruik. Deze bestemmingen zullen eerst nader worden uitgewerkt in een structuurvisie dan wel omgevingsvisie en vervolgens in een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan.
Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na datum van dit raadsbesluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan (onder de Omgevingswet: omgevingsvisie, omgevingsplan of programma) is vastgesteld.
3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het besluit d.d. 30 maart 2021, van het college, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit in werking treedt.
4. Voor de gronden die met dit besluit zijn aangewezen binnen drie jaar een structuurvisie dan wel omgevingsvisie en vervolgens een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
5. Burgemeester en wethouders op te dragen dit besluit op de in de Wvg voorgeschreven wijze bekend te maken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 21 juni 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	15a
Onderwerp:	Strategische keuzes Dalfsen West/Noord
Datum:	17 oktober 2023
Portefeuillehouder:	Dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1668
Informant:	

Voorstel:

1. Kennis te nemen van het besluit van uw college om:
 - a. Dalfsen-Noord aan te wijzen als volgende beoogde woningbouwlocatie om langjarig in de woningaantallen te kunnen blijven voorzien zoals in de woningbouwprogrammering voor de kern Dalfsen is opgenomen;
 - b. Voor Dalfsen-West geen actieve grondpolitiek te voeren en mee te bewegen met eventuele ontwikkelingen op het gebied van woningbouw uit de markt, waarbij het behouden van het landschappelijke karakter één van de toetsingscriteria is;
 - c. Deze keuzes te verwerken in de Omgevingsvisie 2.0;
 - d. De grondverwerving voor Dalfsen-Noord op te starten en zodanig te plannen dat voor de gronden uiterlijk op 1 februari 2025 (i.v.m. Wvg-termijnen) koopovereenkomsten met de gemeente Dalfsen zijn gesloten;
 - e. Op grond van artikel 87 en 88, lid 2 van de Gemeentewet en vanwege een belang genoemd in artikel 5.1 WOO lid 2 onder b geheimhouding op te leggen op:
 - i. het college- en raadsvoorstel tot het moment dat de Wvg op Dalfsen-West vervalt;
 - ii. de financiële aspecten van de voorstellen voor een periode van 10 jaar.

Inleiding:

De gemeente Dalfsen hanteert een actieve grondpolitiek en wil langjarig blijven voldoen aan de behoefte aan woonruimte in de gemeente. Voor de kern Dalfsen is daarom in het verleden op twee gebieden het Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. Het gaat om de gebieden Dalfsen-West (ca. 15 ha.) en Dalfsen-Noord (ca. 35 ha.) (zie bijlage 1 voor kaartjes). De Wvg op Dalfsen-West is eerst gevestigd, omdat verwacht werd dat dit de meest geschikte locatie voor toekomstige uitbreiding was. Daarnaast hadden enkele ontwikkelaars al grondposities ingenomen in Dalfsen-Noord. Na gesprekken met de provincie is echter gebleken dat Dalfsen-West vergaande beperkingen kent op het gebied van landschap. Daarmee kwam Dalfsen-Noord opnieuw in beeld.

Nu verschillende zaken verder zijn onderzocht en haalbaarheid en de uitkomsten bekend zijn, is het van belang om als gemeente Dalfsen zijnde een locatie aan te wijzen als nieuw beoogde woningbouwlocatie. Voor Dalfsen-West verstrijkt de WVG op 15 februari 2024 en de Wvg voor Dalfsen Noord verstrijkt op 28 februari 2025. Op basis van eerder genomen stappen hieromtrent is voor beide geen verlenging meer mogelijk. Uitkomst van die keuze bepaald mede (op hoofdlijn) hoe om te gaan met het wel of niet verwerven van de beoogde locatie. Op grond van het woningbouwprogramma en de fasering van Oosterdalfsen Noord moet er volgens ons huidige uitgiftetempo in 2033 een nieuwe locatie klaar staan voor uitgifte van kavels. Om dan de eerste woningen op te kunnen leveren zal er op korte termijn een keuze gemaakt moeten worden op basis waarvan gehandeld kan worden. Dit besluit is ook nodig om vanuit ons vastgestelde grondbeleid, actief en slagvaardig deze gronden te kunnen verwerven, binnen de termijn waarop de Wvg op het gebied is gevestigd.

Daarnaast heeft u bij de vaststelling van de Omgevingsvisie 1.0 een motie (MA1381, zie ook bijlage 2) aangenomen met vragen over de invulling van Dalfsen-West. Er is gevraagd te onderzoeken of in Dalfsen-West enkel woningbouw volgens de uitgangspunten van de woonvisie kan worden gerealiseerd, passend bij het bestaande landschappelijke karakter. Omdat deze vragen sterk verband houden met de afweging tussen Dalfsen-Noord en Dalfsen-West, wordt in dit voorstel ook hierop antwoord gegeven.

In de Omgevingsvisie 1.0 heeft u de lange termijn visie op de fysieke leefomgeving van de gemeente Dalfsen vastgelegd. Het is daarmee ook het instrument van u als gemeenteraad om richting te geven aan ontwikkelingen in de gemeente en daarmee het kaderstellende document voor de raad. Het college voert uit binnen deze kaders. Zowel Dalfsen-Noord als Dalfsen-West zijn in de Omgevingsvisie 1.0 al aangewezen als toekomstige uitbreidingsgebieden, zij het in Dalfsen-Noord met nader te bepalen functies. U heeft daarmee al aangegeven dat u beide locaties in beeld heeft voor woningbouw. Uw college heeft na een afweging (te lezen in dit voorstel) besloten over welke locatie ontwikkeld gaat worden en hoe eventueel met de andere locatie omgegaan kan worden. Daarbij resulteren de belemmeringen in Dalfsen-West en de argumenten voor Dalfsen-Noord in een overduidelijke keuze voor Dalfsen-Noord. Deze keuzes moeten uiteindelijk worden bevestigd in de Omgevingsvisie 2.0.

Dit voorstel is bedoeld om u mee te nemen in de overwegingen van uw college bij de keuze.

Argumenten:

1.1 In Dalfsen-Noord is langer in woningbouwprogrammering te voorzien ten aanzien van aantallen dan in Dalfsen-West

De oppervlakte van Dalfsen-Noord is groter dan Dalfsen-West: ca. 35 ha. ten opzichte van ca. 15 ha. Daarnaast is er in Dalfsen-Noord meer uitgeefbare grond dan in Dalfsen-West. Dit heeft te maken met kenmerken van de gebieden (zie ook argument 2.1). Hierdoor is in Dalfsen-Noord langer te voorzien in woningbouwprogrammering dan in Dalfsen-West. Een voorzichtige rekensom laat zien dat in Dalfsen-West 213 woningen gerealiseerd kunnen worden, uitgaande van een percentage uitgeefbare woningbouwgrond van 40%. Dit tegenover 566 woningen in Dalfsen-Noord gebaseerd op een 45% uitgeefbare woningbouwgrond.

1.2 In Dalfsen-Noord kan worden voorzien in de gewenste woningbouwprogrammering en opgenomen aantallen

In Dalfsen-Noord kan een hogere bebouwingsgraad gehanteerd worden dan in Dalfsen-West. Dit heeft te maken met landschappelijke belemmeringen die op het gebied Dalfsen-West liggen (zie ook argument 1.3). Door de mogelijkheden voor de hogere bebouwingsgraad is er ruimte om het gewenste woningbouwprogramma een plek te geven. Hierbij moet gedacht worden aan meer sociale en betaalbare woningbouw. Om dit type woningbouw rendabel te krijgen, is verdichting nodig. Dat is niet mogelijk binnen de landschappelijke belemmeringen van de locatie Dalfsen-West.

1.3 Voor Dalfsen-West gelden vergaande landschappelijke belemmeringen, waardoor het gewenste woningbouwprogramma daar niet gerealiseerd kan worden

In eerste instantie is Wvg op het gebied Dalfsen-West gevestigd. De belangrijkste overwegingen hierbij waren grondposities van projectontwikkelaars in Dalfsen-Noord. Na het vestigen van de Wvg is in het kader van structuurvisie Dalfsen-West in overleg getreden met de provincie Overijssel over ontwikkelingsmogelijkheden in Dalfsen-West. Uit deze gesprekken is naar voren gekomen dat Dalfsen-West op een es ligt. Daarnaast ligt het nabij de bebouwingsstructuur van Ankum. De provincie heeft aangegeven dat ontwikkelingen in Dalfsen-West moeten plaatsvinden binnen de aanwezige landschappelijke waarden. Dit standpunt is ook door de gemeenteraad bevestigd in de motie over de invulling van Dalfsen-West. Deze landschappelijke waarden zijn een belemmering voor het ontwikkelen van een uitbreidingswijk van ca. 300 woningen. Dit betekent ook dat er op deze locatie enkel met een lage dichtheid gebouwd kan worden. Hierdoor kan het gewenste woningbouwprogramma met verschillende woningtypen, wat een hogere dichtheid nodig heeft, niet gerealiseerd worden op Dalfsen-West.

1.4 In Dalfsen-West kan door de uitnodigingsplanologie worden voorzien in een plus boven op de aantallen die gerealiseerd worden in Dalfsen-Noord

Hoewel Dalfsen-West landschappelijke belemmeringen kent en woningbouw er met zorg moet plaatsvinden, zijn er wel mogelijkheden. Door in Dalfsen-West een faciliterende grondpolitiek te hanteren worden markt en initiatiefnemers uitgenodigd om zelf te ontwikkelen. Deze aantallen komen dan boven op de aantallen die worden gerealiseerd in Dalfsen-Noord. Een meer faciliterende houding van de gemeente ten opzichte van initiatieven is bovendien in de geest van de Omgevingswet. Hierbij is het wel belangrijk dat deze grondhouding voor wat betreft Dalfsen-West en de randvoorwaarden, bijvoorbeeld over de landschappelijke waarden, worden vastgelegd in de Omgevingsvisie 2.0. Pas daarna kan een goede afweging gemaakt worden over aan welke initiatieven wel en geen medewerking kan worden verleend.

1.5 Er ontstaan mogelijkheden in Dalfsen-West voor nieuwe woonvormen en voor specifieke doelgroepen

Het bouwen met een lage dichtheidsgraad en passend bij de landschappelijke kenmerken kan mogelijkheden bieden voor nieuwe woonvormen waar behoefte aan is. Bijvoorbeeld tiny houses, boerenerfwonen of knarrenhofjes. Een denkrichting kan ook zijn om een koppeling te maken met het sloop voor kansen beleid uit het buitengebied. Er komt een grote opgave met vrijkomende agrarische bebouwing op de gemeente af, maar het is te bezien of het wenselijk is om overal sloop voor kansen toe te staan. Voornamelijk in gebieden waar de landbouw het primaat heeft. Om toch sloop van leegstaande landschapsontsierende bebouwing te kunnen stimuleren, is het aanwijzen van alternatieve locaties voor compensatiekavels een mogelijkheid. Bijvoorbeeld aan randen van de kernen. Dalfsen-West zou één van die locaties kunnen zijn. Het is hiervoor van belang eerst de uitkomsten van de plattelandsvisie af te wachten, welke ook verwerkt moeten worden in de Omgevingsvisie 2.0.

1.6 Het verwerken in de Omgevingsvisie 2.0 zorgt ervoor dat ook inwoners duidelijkheid hebben over de toekomstige uitbreidingsrichting

De Omgevingsvisie bevat de lange termijn koers voor de fysieke leefomgeving van een gemeente. Hierin geeft de gemeente aan waar zij in de toekomst wil wonen, werken en recreëren. Toekomstige woningbouwlocaties moeten daarom ook vastgelegd worden in een Omgevingsvisie. Dit biedt enerzijds duidelijkheid voor inwoners over de toekomstige uitbreidingsrichting. Anderzijds is dit ook de beleidsmatige basis voor het opstellen van stedenbouwkundige visies en uiteindelijk de wijziging van het Omgevingsplan. De keuze voor Dalfsen-Noord als richting voor woningbouw en de aanwijzing voor Dalfsen-West als locatie waar met respect voor landschappelijke waarden kleinschaligere woningbouw kan plaatsvinden, moet bevestigd worden in de Omgevingsvisie 2.0.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Binnen een straal van 2 km van Dalfsen-Noord is een geitenhouderij gevestigd

Ook Dalfsen-Noord kent enkele beperkingen. Zo is er aan de Kreuleweg 3 een geitenhouderij gevestigd. Uit diverse rapporten blijkt dat de kans op een longontsteking bij bewoners binnen 2 km van een geitenhouderij significant verhoogd is in vergelijking met bewoners in gebieden zonder veehouderij. Het risico op longontsteking is groter naarmate de afstand tot de geitenhouderij kleiner is. Het risico is het grootst binnen 500 m van een geitenhouderij. Tussen de 1 en 2 km is de toename van het risico beperkt. De GGD is om advies gevraagd over gezondheid in relatie tot woningbouw in Dalfsen-Noord. Dit gebied ligt volledig binnen de 2 km straal van de Kreuleweg 3. Puur op basis van het oogpunt van de volksgezondheid adviseert de GGD geen gevoelige functies (woningen, scholen, kinderdagverblijven) te realiseren binnen deze straal. De uiteindelijke afweging om wel of niet binnen deze 2 km zone te bouwen is aan de gemeente. Daarin gelden uiteraard ook andere argumenten dan alleen de volksgezondheid. In de praktijk blijkt dat in veel gemeenten nauwelijks/geen ruimtelijke ontwikkelingen meer mogelijk zouden zijn indien uitgegaan wordt van een effectgebied van 2 km. De GGD adviseert daarom om zolang de oorzaak van het extra risico op longontsteking door geitenhouderij niet bekend is, binnen het plangebied fasering in tijd en zonering in ruimte toe te passen voor (extra) gevoelige bestemmingen. Dat betekent dat binnen een plangebied begonnen wordt met de bouw van woningen zover mogelijk van de geitenhouderij vandaan. Mocht dan in verloop van tijd bekend worden wat de oorzaak van het extra risico op longontsteking is, dan kan door gerichte (bron)maatregelen dit probleem mogelijk verminderd of opgeheven worden. Daarnaast geldt het advies om seniorenhuisvesting, zorgcomplexen en kinderopvanglocaties binnen een plangebied zover mogelijk, en tenminste 250 m, van de geitenhouderij te plaatsen. Deze adviezen worden meegenomen in de verdere planvorming. Aangezien het zuidelijke deel van Dalfsen-Noord, grenzend aan kern Dalfsen, het verst afligt van de Kreuleweg 3, is het starten van ontwikkeling aan die kant toch al een logische keuze.

1.2 Er bevindt zich een aannemingsbedrijf aan de rand van het plangebied

Daarnaast bevindt aannemingsbedrijf Bongers zich in het plangebied. Met dit bedrijf moet voor wat betreft planvorming rekening gehouden worden. Zowel voor het bedrijf, welke gewoon zijn huidige, legale bedrijfsvoering moet kunnen voortzetten, als voor toekomstige bewoners van het plangebied, waarvoor een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd moet worden. Om met beide zaken rekening te kunnen houden, moet zoals het nu lijkt een afstand van 50 meter gehanteerd worden. Binnen deze buffer mag geen geluidsgevoelig object (bijvoorbeeld woning) gerealiseerd worden. Wat hier wel gerealiseerd kan worden, zijn functies als groen, waterberging of parkeren. Op deze manier kan het bedrijf ingepast worden in de plannen, zonder dat het belemmeringen ervaart en zonder dat het al te veel potentiële bouwgrond kost. Overigens heeft het bedrijf op dit moment gezien zijn bestemming in het buitengebied weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden. Ontwikkelingen in de buurt betekenen dus niet dat een eventuele uitbreiding belemmerd wordt, mocht het bedrijf dat voor ogen hebben. Uiteraard is het verstandig om vroegtijdig het gesprek met het bedrijf aan te gaan over de beoogde planvorming.

1.3 In Dalfsen-Noord hebben enkele projectontwikkelaars grondposities

In totaal hebben drie projectontwikkelaars grondposities in Dalfsen-Noord. Eén partij heeft de leisure locatie (Frijling) in handen en is bereid dit binnen de randvoorwaarden van de gemeente te ontwikkelen. Daarnaast hebben nog twee (ontwikkel)maatschappijen gronden in het gebied, met een totale oppervlakte van ongeveer 5.5 ha. Het overgrote gedeelte van Dalfsen-Noord is echter particulier eigendom. Het eigendom van particulieren is het overgrote gedeelte van Dalfsen-Noord. Dit gedeelte is gezamenlijk meer dan de oppervlakte van Dalfsen-West. Bovendien is het feit dat een aantal projectontwikkelaars gronden in bezit hebben ook een kans om sneller te kunnen schakelen als de woningmarkt daar om vraagt, mits de juiste processen worden gevolgd en er goede afspraken worden gemaakt.

1.4 De precieze invulling van Dalfsen-West moet nog vormgegeven worden

Voordat initiatieven kunnen ontstaan in het gebied Dalfsen-West, moeten de kaders geschetst worden waarbinnen deze ontwikkelingen tot stand kunnen komen. Er moeten uitgangspunten worden vastgelegd in de Omgevingsvisie 2.0, zodat initiatieven afgewogen kunnen worden. Daarnaast moet ook eerst de plattelandsvisie afgerond worden om te zien of deze locatie eventueel ook potentie heeft

om gekoppeld te worden aan sloop voor kansen. Qua volgorde van afhandeling komt dit goed uit, aangezien het besluit van het college en de raad nu nog geheim is. Door de verwerking van deze keuze in de Omgevingsvisie 2.0, wordt deze openbaar. De kaders voor Dalfsen-West kunnen hierin meegenomen worden.

Alternatieven:

Er kan gekozen worden de kredietaanvraag niet te honoreren. In dat geval kan college nog steeds gronden aankopen in het gebied en binnen de termijn van de Wvg. Echter zal dan bij elk afzonderlijk akkoord met één eigenaar er een kredietaanvraag gedaan dienen te worden voor die verwerving, waardoor er extra tijd voor het proces benodigd is. En de verkopende partij wil graag zo spoedig mogelijk duidelijkheid of de koop al dan niet doorgaat.

Financiële consequenties:

Geheimhouding opgelegd.

Communicatie:

Uw college heeft **geheimhouding** gelegd op zowel college- als raadsvoorstel (incl. bijlagen). Voor wat betreft de afweging over Dalfsen-Noord en West geldt deze geheimhouding tot het aflopen van de Wvg termijn van Dalfsen-West (15 februari 2024). De redenen voor geheimhouding liggen in het financieel economisch belang vanwege de genoemde bedragen in de stukken waarmee gerekend is. Daarnaast zijn er op dit moment onderhandelingen over grondaankopen gaande, waar deze besluiten impact op kunnen hebben. Er wordt een communicatielijnen opgezet over het naar buiten treden over deze keuzes, zowel naar grondeigenaren waar nu een Wvg op ligt als naar inwoners. Op de financiële aspecten van de voorstellen wordt een geheimhouding gelegd van tien jaar, zoals gebruikelijk bij dergelijke voorstellen. Als mogelijk wordt de geheimhouding eerder opgeheven, bijvoorbeeld wanneer onderhandeling zijn afgerond.

Vervolg:

Als u instemt met het voorstel voor krediet, dan wordt volop ingezet op het verwerven van de gronden voordat de Wvg vervalt. Over strategie, vorderingen etc. zal nauw overleg plaatsvinden met de portefeuillehouder. Ook zal uw college en raad per kwartaal worden geïnformeerd over de vorderingen. Volgens ons huidige uitgiftetempo zijn uiterlijk 2033 nieuwe kavels nodig om uit te kunnen geven. Voorbereidende werkzaamheden als het opstellen van stedenbouwkundige visies en een wijziging van het Omgevingsplan moeten daarmee uiterlijk 2027 starten.

Bij de verwerking van de keuzes in de Omgevingsvisie 2.0 zal ook opgenomen moeten worden onder welke voorwaarden ontwikkelingen in Dalfsen-West kunnen plaatsvinden. Er wordt voorgesteld de discussie uit de plattelandsvisie af te wachten voor wat betreft sloop voor kansen. Als hieruit blijkt dat het wenselijk is om locaties aan te wijzen waar compensatiekavels gerealiseerd kunnen worden, dan kan hiervoor Dalfsen-West in beeld komen.

Bijlagen:

1. Kaartjes gevestigde Wvg's Dalfsen-Noord en Dalfsen-West;
2. Motie Omgevingsvisie invulling uitbreiding Dalfsen-West.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/alg. directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 oktober 2023 nummer 1668;

overwegende dat voor uitbreiding van de kern Dalfsen gronden nodig zijn voor toekomstige woningbouw op uitbreidingslocaties;

gelet op:

- het feit dat de gevestigde Wet Voorkeursrecht Gemeente medio februari 2025 eindigt en alsdan niet verlengd kan worden door een vastgesteld Omgevingsplan;
- de gemeente uitvoering wenst te geven aan haar actieve grondpolitiek, beschreven in de Nota Grondbeleid;

gezien het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, d.d. 17 oktober 2023 om in te stemmen met de krediet aanvraag ten behoeve van genoemde aankopen;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van het besluit van het college om:
 - a. Dalfsen-Noord aan te wijzen als volgende beoogde woningbouwlocatie om langjarig in de woningaantallen te kunnen blijven voorzien zoals in de woningbouwprogrammering voor de kern Dalfsen is opgenomen;
 - b. Voor Dalfsen-West geen actieve grondpolitiek te voeren en mee te bewegen met eventuele ontwikkelingen op het gebied van woningbouw uit de markt, waarbij het behouden van het landschappelijke karakter één van de toetsingscriteria is;
 - c. Deze keuzes te verwerken in de Omgevingsvisie 2.0;
 - d. De grondverwerving voor Dalfsen-Noord op te starten en zodanig te plannen dat voor de gronden uiterlijk op 1 februari 2025 (i.v.m. Wvg-termijnen) koopovereenkomsten met de gemeente Dalfsen zijn gesloten;
 - e. Op grond van artikel 87 en 88, lid 2 van de Gemeentewet en vanwege een belang genoemd in artikel 5.1 WOO lid 2 onder c geheimhouding op te leggen op:
 - i. het college- en raadsvoorstel tot het moment dat de Wvg op Dalfsen-West vervalt (1 februari 2024);
 - ii. de financiële aspecten van de voorstellen voor een periode van 10 jaar.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn besloten vergadering van 27 november 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater LLB

Explosieaandachtsgebied C	Aantal objecten	Totaal per kwalificatie	Objecten totaal (alle kwalificaties)
Objecten totaal:			420
Zeer kwetsbare objecten totaal:		1	
woonfunctie voor 24-uurszorg:			
basisscholen:	1		
scholen voor minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking:			
dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking:			
gezondheidszorg met bedgebed (ziekenhuizen en verpleeghuizen):			
kinderopvang:			
gevangenissen:			
Kwetsbare objecten totaal:		260	
woonfunctie:	136		
bijeenkomstfunctie:	1		
kantoorfunctie:			
sportfunctie:	2		
scholen voor volwassenen:			
gezondheidszorg zonder bedgebed:			
locatie voor evenementen in de open lucht voor ten minste 5.000 personen:			
logiesfunctie	121		
Beperkt kwetsbare objecten totaal:		159	
waarvan met woonfunctie:	129		



Samen werken aan veiligheid

Veiligheidsregio IJsselland
Postbus 1453
8001 BL Zwolle

Gemeente Dalfsen

Datum: 1 augustus 2024, ZWOLLE
Kenmerk: V24.000890 DI
Doorkiesnummer: 088-1197450
Onderwerp: Munitieopslag Dalfsen

Geachte [REDACTED]

Op 9 juli 2024 heeft u mij om advies gevraagd over het feit dat een locatie in Dalfsen in beeld is als zoekgebied voor de grootschalige opslag van munitie van defensie. De gemeente Dalfsen is van plan om alsnog een zienswijze in te dienen. Op maandag 22 juli 2024 is deze casus besproken op de interne veiligheidstafel van Veiligheidsregio IJsselland. Hierbij ontvangt u mijn reactie. Deze is gebaseerd op:

- artikel 4.33 van het Omgevingsbesluit;
- artikel 5.2, 5.31, 5.32, 5.33 Besluit kwaliteit leefomgeving;
- de Beleidsagenda Veiligheidsregio IJsselland 2023 – 2026;
- artikel 10 Wet veiligheidsregio's (Wvr).

De casus is 22 juli besproken op onze (interne) Veiligheidstafel waarbij adviseurs van Risicobeheersing, Incidentbestrijding en het Veiligheidsbureau hun visie hebben ingebracht.

Advies

Ik adviseer u om de volgende punten mee te nemen in uw zienswijze:

- **De militaire explosieaandachtsgebieden (zones).**

De geometrisch begrenzing van de explosieaandachtsgebieden A, B, C moeten overeenkomstig artikel 5.32 worden vastgelegd per ministeriële regeling. Dit moet worden onderbouwd met een munitie-QRA. Omdat het een nieuwe locatie betreft zijn deze begrenzingen nog niet opgenomen in bijlage X van het Besluit Kwaliteit leefomgeving. De minister moet hierover een besluit nemen.

- **A, B, C explosieaandachtsgebieden (zones)**

In de presentatie van de informatiebijeenkomst Nationaal Programma Ruimte voor Defensie op 10 juli zijn de explosieaandachtsgebieden A, B, C aangegeven.

In de figuren zijn twee c-zones (explosie aandachtsgebieden) aangegeven. Het gaat hier om de c-zones voor verschillende explosieven.

Per zone A, B, C wordt in bijlage 1 en 2 aangegeven wat de consequenties zijn. Om het onderzoeksgebied geschikt te maken voor grootschalige opslag van munitie moet binnen het plangebied mogelijk meerdere woningen, locaties en bedrijven etc. worden gesaneerd. Dit heeft grote impact op de bewoners en bedrijven. Vanzelfsprekend zal er rekening moeten worden gehouden met planschade.

- **Brongegevens objecten binnen zone A, B en C**

Het is essentieel dat alle brongegevens kloppen daarom adviseer ik u de brongegevens ten aanzien van de aanwezige objecten, windturbines, locaties, vitale infrastructuur (ter plaatse) goed te controleren. Wij hebben vastgesteld dat niet alle objecten zijn meegenomen op de kaart. Zoals een manege, een schietvereniging en een tennisvereniging.

- **Vervoer van munitie (weg)**

De N34 maakt onderdeel uit van provinciaal netwerk vervoer gevaarlijke stoffen. Met de komst van een munitie opslag depot zal het vervoer van explosieve stoffen over de weg toenemen. Naar verwachting zijn deze transporten niet meegenomen bij de eerdere vaststelling van de routing. Ik adviseer u om defensie de routing van munitietransporten over de lokale en/of regionale wegen opnieuw in beeld te laten brengen evenals de impact op de externe veiligheidssituatie van de omliggende objecten en locaties etc. Dit in samenwerking met u, de provincie en het rijk.

- **Vervoer van munitie (spoor)**

Met de komst van een munitie opslag depot zal naar verwachting het vervoer van explosieven over het spoor toenemen. Ik adviseer u om defensie de routing van munitietransporten over het spoor opnieuw in beeld te laten brengen evenals de impact op de externe veiligheidssituatie van de omliggende objecten en locaties etc. Dit in samenwerking met u, ProRail, de provincie en het rijk.

- **Hoogspanningslijn Hessenweg-knooppunt Witharen**

Het plangebied wordt doorsneden door een hoogspanningslijn. De eventuele gevolgen voor de munitieopslag of de hoogspanningslijn moeten worden onderzocht. Als de hoogspanningslijn blijft bestaan moeten ook de gevolgen van de uitval van deze hoogspanningslijn voor de elektriciteitsvoorziening in het achterland moeten worden onderzocht.

- **Laagvliegroute**

Het plangebied ligt in een laagvliegroute van luchtmacht. De eventuele gevolgen voor de ontwikkeling van een munitiedepot moeten worden onderzocht. Bijvoorbeeld het instellen van een no fly zone. Dit laatste geldt ook voor het vliegen met drones. Denk hierbij ook aan het transport met drones tussen Isala Zwolle en Meppel.

- **Risicocommunicatie**

De gevolgen van een incident bij een munitieopslagplaats kunnen aanzienlijk zijn. Dit geeft veel ongerustheid bij de aanwezigen (omwonenden). Ik adviseer u de aanwezigen in de directe omgeving (indien nog aanwezig in ieder geval de aanwezigen (bewoners) in de explosieaandachtsgebieden) tijdig te informeren over de handelingsperspectieven bij een incident bij de munitieopslagplaats. De veiligheidsregio wil graag meedenken over een communicatiestrategie.

- **Gevolgen voor de omgeving in tijd van crisis (oorlog)**

Een munitiedepot zal in tijd van crisis (aanval) een doelwit zijn. Ik adviseer u daarom bij defensie na te vragen of de gevolgen en handelingsperspectieven voor de aanwezigen in tijd van crisis zijn meegenomen.

- **Bereikbaarheid/bestrijdbaarheid**

De mogelijkheden van de hulpdiensten bij een incident met de munitieopslag zijn beperkt tot niet aanwezig en zullen zich voornamelijk beperken tot het alarmeren van de aanwezigen, het bestrijden van secundaire branden, veilig stellen/evacueren en redden van aanwezigen (op afstand).

De hulpdiensten hebben in verband met de eigen veiligheid geen mogelijkheden tot bronbestrijding en zullen hun opstelplaatsen inrichten op 1 kilometer vanaf de beoogde munitieopslag. De hulpdiensten hebben in verband met de eigen veiligheid geen mogelijkheden tot bronbestrijding.

- **Overstroming**

Het onderzoeksgebied ligt in een gebied met een kleine kans op overstroming tot 0.46 meter water. Naar verwachting wordt de opslag gedeeltelijk verdiept aangelegd. Defensie moet bij het ontwerp van de munitieopslag rekening ten houden met kleine kans op overstroming en hierover contact op te nemen met de gemeente en het waterschap om te kijken welke maatregelen er kunnen worden genomen om de gevolgen van een overstroming te beperken of te voorkomen.

- **Wateroverlast**

Bij een hevige bui (70 mm in 2 uur) is er kans op wateroverlast. In en rond het onderzoeksgebied kan tot 30 cm water komen te staan. Naar verwachting wordt de opslag gedeeltelijk verdiept aangelegd. Defensie moet bij het ontwerp van de munitieopslag rekening ten houden met de kans op wateroverlast bij een hevige bui en hierover contact op te nemen met de gemeente en het waterschap om te kijken welke maatregelen er kunnen worden genomen om de gevolgen van een overstroming te beperken of te voorkomen.

- **Consequenties munitieopslag voor zoekgebied Dalfsen**

Defensie moet de gevolgen van een munitieopslag voor het zoekgebied in beeld brengen.

Planomschrijving

Een locatie in de gemeente Dalfsen is één van de zeven zoekgebieden voor grootschalige munitieopslag van defensie. Hiervoor wordt een MER procedure doorlopen. De gemeente Dalfsen is afgelopen maand overvallen door de aanwijzen tot zoekgebied. Omdat de gemeente Dalfsen tot de nota van antwoord op de notitie reikwijdte en detailniveau niet eerder in beeld was voor deze ontwikkeling willen ze met terugwerkende kracht een zienswijze indienen. Wij zijn gevraagd om in kader van de externe veiligheidsaspecten, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid hieraan bij te dragen.

Voor dit advies heb ik mij beperkt tot de zaken die relevant zijn voor de (externe) veiligheid. Dit advies heb ik afgestemd met de Geneeskundige Hulpverleningsorganisatie in de Regio (GHOR) en de Politie Oost Nederland, district IJsselland.

V24.000890 DI

Ik ontvang graag een reactie op dit advies en adviseer u en/of initiatiefnemer graag in de verdere procedure(s).

Afsluiting

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met [REDACTED] bereikbaar op [REDACTED] of via e-mail op risicobeheersing@vrijsseland.nl. Ook uw volgende adviesaanvragen kunt u sturen naar risicobeheersing@vrijsseland.nl.

Hoogachtend,

Namens het dagelijks bestuur,

drs. A.D.J. Mengerink, directeur veiligheidsregio/commandant brandweer
Voor deze,

[REDACTED]

[REDACTED] teamleider Risicobeheersing



Bijlage 1: Opslag van ontplofbare stoffen voor militair gebruik en het omgevingsplan

Er zijn aparte instructieregels voor het omgevingsplan als het gaat om de opslag van ontplofbare stoffen voor militair gebruik.

Instructieregels externe veiligheid

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels over externe veiligheid voor het omgevingsplan voor het opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen op militaire terreinen. Deze instructieregels staan in paragraaf 5.1.2.5 (artikel 5.2, 5.31, 5.32, 5.33) van het Bkl. De regels gaan over effectafstanden.

Munitie-QRA en gebieden met een extern veiligheidsrisico

Een munitie-QRA bestaat uit twee stappen die leiden tot het vaststellen van de gebieden met een extern veiligheidsrisico.

- Stap 1 is berekening van effectafstanden op grond van de hoeveelheden of voorwerpen en het type opslaggebouw.
- Stap 2 beschouwt eventuele inbreuken binnen deze effectafstanden met een risicoberekening.

Uit de munitie-QRA ontstaan op die manier maximaal drie gebieden, A, B en C. In gebied A treden de grootste effecten op, in gebied C de minste. In artikel 5.29 van het Besluit kwaliteit leefomgeving staat welke beperkingen in deze gebieden gelden. Bij de berekening worden alleen de ADR-klassen 1.1, 1.2 en 1.3 meegenomen.

Militaire explosieaandachtsgebieden

De aard en betekenis van een militair explosieaandachtsgebied en die van een explosieaandachtsgebied vuurwerk zijn gelijk. De afstanden voor de explosieaandachtsgebieden zijn gebaseerd op de maximale effecten van een explosie. Voor deze gebieden gelden eigen regels.

3 soorten explosieaandachtsgebieden

In dit geval zijn er 3 soorten explosieaandachtsgebieden: A, B en C. De afstanden voor deze gebieden zijn afhankelijk van de hoeveelheid opgeslagen explosieven.

Binnen explosieaandachtsgebied A laat het omgevingsplan het volgende niet toe:

- beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen
- beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties
- autowegen, autosnelwegen, spoorwegen, vaarwegen, of parkeerterreinen voor meer dan 10 motorvoertuigen
- agrarische activiteiten die een meer dan incidentele aanwezigheid van enkele personen vereisen

Binnen explosieaandachtsgebied B laat het omgevingsplan het volgende niet toe:

- beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen
- beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties

En binnen explosieaandachtsgebied C laat het omgevingsplan het volgende niet toe:

- gebouwen waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is met: een vlies- of gordijngevel en grote glasoppervlakten.

Een toelichting op kwetsbare gebouwen en locaties staat in bijlage 2.

Bijlage 2: Externe veiligheid: kwetsbare gebouwen en locaties

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden: zeer kwetsbaar, kwetsbaar en beperkt kwetsbaar. De gemeente moet regels opnemen in het omgevingsplan om deze gebouwen en locaties te beschermen vanwege externe veiligheidsrisico's.

3 categorieën gebouwen en locaties

Gebouwen en locaties zijn ingedeeld in 3 categorieën:

1. zeer kwetsbaar (alleen gebouwen)
2. kwetsbaar (gebouwen en locaties)
3. beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties)

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie is gekeken naar het volgende:

- het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is
- de aanwezigheidsduur van personen
- in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident

Aanwijzing van categorieën

De aanwijzing van deze categorieën 'gebouwen en locaties' staat in bijlage VI van het Bkl. Gebouwen worden alleen beschermd voor de gebruiksfunctie van dat gebouw. Dit is anders dan in de voormalige regelgeving. Bij een grootschalige opslagplaats voor goederen met een kantoorfunctie is alleen de kantoorfunctie 'beperkt kwetsbaar' of 'kwetsbaar' (afhankelijk van de bruto vloeroppervlakte). Het is dan wel van belang dat die functie blijkt uit het omgevingsplan of uit de omgevingsvergunning waarbij die functie mogelijk wordt gemaakt (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan, een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

De omschrijving van de gebruiksfuncties van een gebouw sluit aan bij de indeling in gebruiksfuncties van gebouwen. Deze staan in bijlage I, onderdeel B, van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De aanwijzing geldt ook voor deze categorieën gebouwen en locaties die het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toelaat, maar nog niet gerealiseerd zijn.

Zeer kwetsbare gebouwen

De categorie zeer kwetsbare gebouwen is nieuw ten opzichte van de voorheen geldende regelgeving. De gebouwen in deze categorie vielen eerder onder de categorie kwetsbare objecten. Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen. Het gaat om de volgende gebouwen:

- woonfunctie voor 24-uurszorg
- basisscholen
- scholen voor minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking
- dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking
- gezondheidszorg met bedgebied (ziekenhuizen en verpleeghuizen)
- kinderopvang
- gevangenissen

Kwetsbare gebouwen en locaties

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor grote evenementen of voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn. Het gaat bijvoorbeeld om:

- woonfunctie
- bijeenkomstfunctie
- kantoorfunctie
- sportfunctie
- scholen voor volwassenen
- gezondheidszorg zonder bedgebied
- locatie voor evenementen in de open lucht voor ten minste 5.000 personen

Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties

De overige gebouwen en locaties zijn beperkt kwetsbaar. De systematiek voor (beperkt) kwetsbare gebouwen is vergelijkbaar met die in het voormalige Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Nieuw is wel dat nu de nadruk ligt op de bescherming van de kwetsbare gebruiksfunctie van een gebouw in plaats van op de bescherming van het gebouw als geheel.

Uitzonderingen bij functionele binding

De regels voor het plaatsgebonden risico van een activiteit gelden niet voor beperkt kwetsbare en kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties waar een activiteit uit bijlage VII van het Bkl plaatsvindt. Of die een functionele binding hebben met een dergelijke activiteit.

