

D. van Hernen
Novalieweg 8 8051 AH
Hattem 25 april 2013
Tel.:0384441676

INGEKOMEN		
- 1 MEI 2013		
Zaak	Stuk	OVV
7069		0
Afdeling	ont/fg.	

Aan:
De raad der gemeente Dalfsen,
Gemeentehuis, Raadhuisstraat 1
D A L F S E N

Onderwerp: inspraak/zienswijze ontwerp bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen; in het bijzonder m.b.t. de reactie van het college van burgemeester en wethouders op inspraakreactie nr 2 (1.1.1. nr 2 blz.3 in de nota van inspraak en overleg dd februari 2013 inspraakreacties)

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Voorstel:

Bij deze stel ik u voor om in uw vergadering waarin bovenvermeld ,thans ter visie liggend ontwerpplan ter vaststelling aan uw raad wordt aangeboden te besluiten aan het kadastrale perceel 2779 (Hessum - Bosweg) opnieuw de bestemming R-RWT toe te kennen.

Toelichting:

In mijn inspraakreactie bij het voorontwerp, die ongetwijfeld voor u ter inzage is gelegd of anderszins te uwer kennis is gebracht, heb ik aangegeven waarom het bouwvlak -kadastraal perceel 2779 - eind jaren 60 –begin 70 er jaren, nog niet werd bebouwd. De oorzaak was verschil van inzicht over het uitwegen van de te bouwen recreatiewoning met het toenmalige gemeentebestuur. De aspirant koper van perceel 2080 (Bosweg 74) heeft de oplossing van dat "uitwegprobleem" naar de toekomst verschoven door ook perceel 2799 aan te kopen. Deze aankoop was uiteraard mede te bezien als belegging. Bij eventueel gewijzigde inzichten bij gemeentebestuur of de eigenaar zelf met betrekking tot zo'n uitweg kon immers alsnog een recreatiewoning worden gerealiseerd.

In de **nota van inspraak en overleg** geeft het college van burgemeester en wethouders aan waarom het ontwerp bestemmingsplan niet wijzigt in de door mij beoogde zin. (pag 3 onder 2). Het voert daarvoor de volgende argumenten aan:

a. het is niet te achterhalen waarom de bouwmogelijkheid in kwestie bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan Hessum-Bosweg is komen te vervallen. Of er expliciete ruimtelijke afwegingen zijn gemaakt, bijvoorbeeld om dit bouwvlak te laten vervallen omdat geen gebruik is gemaakt van bouwrechten is het college niet bekend. De toelichting van dit bestemmingsplan vermeldt ook niets over het vervallen van bouwvlakken zegt het college. Voor ruimtelijke ordeningsplannen die worden gekenmerkt door het millimeter werk ervan, vind ik dit gebrek aan documentatie opmerkelijk.

Ik neig dan ook tot de conclusie dat dat bouwvlak (evenals klaarblijkelijk bijvoorbeeld het huidige adres Fazantebosweg 3 A , kad.nr 3711 , dat werd bebouwd ver na 1984, na het jaar 2000) helemaal niet is vervallen maar dat per ongeluk er een onjuiste codering aan is gegeven.. Dan is het nu slechts zaak die fout te herstellen en wel de juiste codering toe te passen. Het college van burgemeester en wethouders echter stelt dat in 1984 geen beroep tegen de vaststelling van het plan is ingesteld dat vanaf 1984 onherroepelijk is. Mogelijke bouwrechten uit het verleden zijn volgens het college verwerkt omdat in de procedure voor dat bestemmingsplan geen gebruik is gemaakt van deze bezwaar-en beroepsmogelijkheden. Los van vorenstaande conclusie dat het bouwvlak wellicht helemaal niet is vervallen in 1984 wil ik opmerken dat het college de mogelijkheden ten deze voor een bezitter van recreatiegrond in Dalfsen die niet in Dalfsen woonachtig is, sterk overschat. Het is helaas

geen gemeentelijk gebruik dat ruimtelijke plannen die belangen van een elders wonende burger (kunnen) raken aan die burger in kwestie op zijn huisadres worden bekend gemaakt. De bezitter van een tweede woning of bouwvlak zal in het algemeen slechts bij toeval te weten komen of de gemeente beleidsvoornemens heeft die zijn belangen kunnen raken. Als hij niet "clandestien" zijn recreatie woning permanent bewoont, beperkt zijn kennis zich meestal slechts tot hetgeen de financiële afdeling en (belastingen) ~~de~~ milieu (IBA's) van hem eisen. Deze afdelingen richten hun schriftelijke correspondentie feilloos aan zijn woonadres elders in Nederland. Van overige gemeentelijke plan-voornemens, en inspraak en beroepsmogelijkheden daarbij wordt hij niet schriftelijk op de hoogte gebracht. En als hij al in zijn tweede woning verblijft, blijft die eigenaar meestal ook nog verstoken van tijdige plaatselijke berichtgeving. De Oprechte Dalfser Courant e.d. waarin de gemeentelijke mededelingen officieel werden en nog worden opgenomen werden jarenlang in het geheel niet bezorgd en ook nu nog treffen wij ze sporadisch in de groene brievenbus bij Bosweg 74 aan. Het is zonder meer aannemelijk dat de onderhavige eigenaar van het bestemmingsplan-proces (plan 1984) in het geheel geen kennis heeft kunnen nemen. Als dat wel zo was geweest was ongetwijfeld beroep in gesteld, want een niet onbelangrijk deel van zijn spaarpot zat belegd in het bouwvlak. Ongetwijfeld zou er over planschade zijn gesproken. Maar ook dat is niet aan de orde geweest. Als de eigenaar al van de bestemmingswijziging had kunnen weten, hetgeen derhalve moet worden betwijfeld, zou een slechte gezondheid van de eigenaar hem hebben kunnen beletten ter zake actie te nemen. Kort na vaststelling van het bestemmingsplan van 1984 is hij overleden, te weten op 3 maart 1985.

b. Bezwaren EHS. Volgens het college van burgemeester en wethouders ligt het gebied Hessum-Bosweg in de EHS. De begrenzing van de EHS, voor zover in deze tijd nog van betekenis, ken ik niet. Misschien ligt Fazantenbosweg 3A voornoemd ook binnen die grenzen, zoals wellicht alle of meerdere (recreatie)woningen te Hessum. Toch zijn er nog gedoog-bewoonde recreatiewoningen vrij recent (soms zelfs fors) vergroot en ook afscheidingshekken, ondoordringbare hagen en schuttingen worden daarbij gemeengoed. Ik heb enige jaren her het gemeentebestuur in het kader van het permanent bewoning probleem van recreatiewoningen een aantal suggesties aan de hand gedaan ter bescherming van de waarden die de EHS beoogt te dienen Zoals: geen ondoordringbare afscheidingen om de terreinen; geen (hoge) schuttingen geen prikkeldraad, geen zwembaden, geen paardenbakken, geen bedrijven aan of bij huis; wel beplantingsplannen en periodieke controles. Het bestuur heeft dit voor kennisgeving aangenomen.

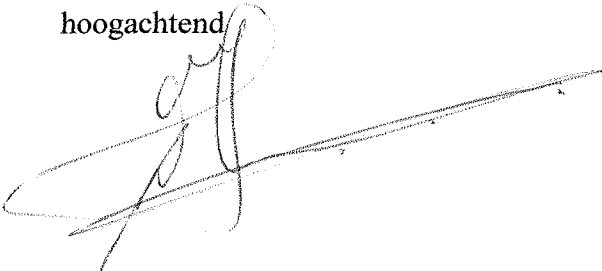
Overigens was in de zestiger jaren en naar ik meen ook in 1984 nog geen sprake van EHS.

c. Het in mijn inspraakreactie bedoelde conflict met de heffingsambtenaar (WOZ) heeft de rechter in het voordeel van de heffingsambtenaar beslist. De ambtenaar is gerechtigd om de waarde van beide percelen 2779(bos) en 2780 (recreatieterrein met woning) belastingtechnisch in een aanslag te betrekken alsof het een recreatie perceel betreft waardoor aan het geheel een aanmerkelijk hoger waarde wordt toegekend dan (de som van) de reële waarde van de afzonderlijke kadastrale percelen zou rechtvaardigen. Deze uitleg neigt ook meer naar de aanvaarding van een functie van perceel 2979 in een recreatief bestek dan in bos/natuur beleidsgebied.

Conclusie:

Vorenstaande lijkt me voldoende aanleiding om ~~het in de heffingsambtenaar~~ ^{mijn} voorstel te aanvaarden en te besluiten dat het kadastrale perceel 2779 een bouwvlak betreft met de bestemming (codering) R-RWT.

hoogachtend



ONTVANGSTBEVESTIGING

Ondergetekende..... Z. Twir

heeft ontvangen op..... 26.04.2013 om 14.15 uur

..... recreatie plan

afkomstig van..... D.v. Hemen

bestemd voor..... gemeenteraad Dalfsen

Handtekening:

