

BVGPROJECTEN

Aan de Raad van de
Gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

INGEKOMEN		
- 5 SEP. 2013		
Zaak 10126	Stuk 15043	OVB JM
Afdeling Griffie		

Vriezenveen, 2 september 2013

Betreft: Inbreidingslocatie Weerdhuisweg 9 te Lemelerveld.

Geachte Raad,
Geachte heer, mevrouw,

Fam. B. Hondshorst is eigenaar van de inbreidingslocatie Weerdhuisweg 9 en werd daar eigenaar van toen de Gemeente de eerder er bijbehorende agrarische gronden voor een relatief lage koopsom kocht om er daarna woningbouw uitbreidingen op te plegen. De boerderij werd feitelijk in een agrarische sterfhuisconstructie achtergelaten om daarmee een meer kostbare gemeentelijke boerderijonteigening te voorkomen. Aldus ontstond de huidige woonboerderij op een feitelijk veel te grote kavel binnen de bebouwde kom van Lemelerveld. Na verloop van jaren ontstond in 2001/2002 bij fam. B. Hondshorst het plan om te gaan anticiperen op de toenemende leeftijd en op de chronische ziekte van mw. R. Hondshorst. Men wilde graag inbreiden om aldus een woonzorggeschikte nieuwbouw te kunnen gaan plegen. Het voorstel werd in 2002 bij de Gemeente neergelegd, maar gemeentelijk afgewezen zonder houtsnijdend motief tot afwijzing. Fam. Hondshorst kreeg in 2003 contact met de Provincie en de Provincie deelde mede dat inbreiden voor uitbreiden gaat en dat de Gemeente niet zomaar kan en mag afwijzen.

Fam. Hondshorst schakelde een bouwer/ontwikkelaar in, (Hardonk & Ebenau Bouw / Gotik Vastgoed te Deventer) om ermee verder te kunnen komen. De contacten en het overleg met de gemeente was positief en hoopgevend, maar een formele goedkeuring liet op zich wachten. Als opvolgende planontwikkelaar is BVG projecten in 2005 met het inbreidingsproject verder gegaan. Destijds gaf het secretariaat van het College van B&W aan dat wethouder RO dhr. E. Goldsteen bestuurlijk bevoegd was om er over te besluiten. Het bestuurlijke overleg ving aan en waarbij wethouder dhr. E. Goldsteen vergezeld werd door dhr. E. Vugteveen als RO adviseur. Het plan, met meerdere mogelijkheden, werd voorgelegd. Het werd gemeentelijk positief / welgevallig gezien, echter de wethouder maakte kenbaar liever te zien dat de ontwikkelaar het contact en het overleg met de Raadsfracties zou voeren, teneinde ook zeker te zijn van de instemming van de Raadsfracties. Aldus is het contact gezocht met representanten van de Raadsfracties, echter de Raadsfracties vonden deze overlegroute niet de juiste, men verwachtte het bestuurlijke initiatief van de juist daarvoor door de Raad aangestelde wethouder / portefeuillehouder. In 2006 was de onomwonden bestuurlijke toezegging tot gemeentelijke toestemming en medewerking en tot ambtelijke uitvoering in 2007 middels een gemeentelijk bestemmingsplan verkregen. Alleen in 2007 zou de ambtelijke agenda te vol zijn. Het werd doorgeschoven naar 2008. Alleen ook in 2008 werd het niet uitgevoerd. Het ambtelijk aan het lijntje houden ging helaas onverdroten door.

Na aanhoudende vragen/verzoeken tot gemeentelijke nakoming en uitvoering, zoals dat was afgesproken, werd de op vraag van de Gemeente en na Raadsvaststelling van een gemeentelijk inbreidingsbeleid, door de initiatiefnemers een RO adviesburo ingeschakeld. Dit buro vervaardigde een stedenbouwkundige onderbouwing over hoe de inbreiding er uit zou zien en hoe deze in de ruimtelijke omgeving ingepast zou worden en daarin ook goed paste. Dit plan werd door het College van B&W aangenomen en goedgekeurd en met een positief advies ter behandeling aan de Raad voorgelegd. De Raad behandelde en de Raad besloot positief instemmend. Daarbij werden door de Raad de complimenten aan de wethouder en aan de indieners gegeven, want zoals het plan was voorgelegd, zo wilde de Raad dat de Gemeente i.c. de wethouder het ook bij andere inbreidingslocaties zou doen. Het was een voorbeeld van hoe de Gemeente het diende te doen, ook bij andere inbreidingslocaties. Er werd derhalve -zonder enig voorbehoud- de formele instemming van de Raad verkregen en de Gemeente kon en diende aan de slag te gaan, zodat de woningen ook werkelijk gebouwd zouden kunnen gaan worden. Verschillende Raadsleden hebben de heer Hondshorst van harte gefeliciteerd met het Raadsbesluit met het -eindelijk- verkregen gemeentelijke groene licht op hun plan, want de heer Hondshorst was op de publieke tribune aanwezig. Dat Raadsbesluit is van 14 september 2009.

Echter. Ook daarna heeft de Gemeente feitelijk niet anders gedaan dan het -opnieuw- niet uitvoeren en het niet respecteren van het door haar hogere bestuursorgaan -uw Raad- genomen besluit. En om zulks te maskeren en te camoufleren liet de Gemeente niet na om paardenmiddelen in te zetten en zo werd/wordt bijvoorbeeld simpelweg een gemeentelijk toegangsverbod op de ontwikkelaar / adviseur en contractant van fam. Hondshorst ingesteld. Het gemeentelijk grondbedrijf bleek de baas van alles en iedereen te zijn. Gemeentelijke bouwprojecten dienden voorrang te houden. De nieuwste fase van Nieuwe Landen werd onjuist als een al bestaande woonbestemming in de conceptstructuurvisie gezet en toen de ontwikkelaar/adviseur daarover appeleerde werd deze de mond gesnoerd via een toegangs- en contact verbod. In de ervaring van fam. Hondshorst is de -onzichtbare- ambtelijke macht de baas van alles en iedereen. De Raad lijkt wel een papieren tijger. Dat is helaas de ervaring. Om de voorzienbaar uiterst onredelijke en uiterst schadelijke gevolgen van de zich als een totalitair regime acterende Gemeente Dalfsen af te doen wenden is de Gemeente eind 2011 ferm en duidelijk aangeschreven. Daarnaast zijn minnelijke oplossingen gezocht. Via leden van uw Raad en via de inmiddels tot wethouder grondbedrijf benoemde wethouder dhr. E. Goldsteen en dat was ook omdat de opvolgende wethouder RO onbereikbaar en onbenaderbaar bleek te zijn. Enkele van uw Raadsleden hebben gemeentelijk intern onderzoek gepleegd en hebben daarna ten overstaan van de private betrokkenen erkend dat de Gemeente het al veel eerder in 2007 had moeten uitvoeren. Dat was -toen al in 2007 - afgesproken met de Gemeente, maar de Gemeente heeft verzaakt.

In de huidige gemeentelijke structuurvisie staat dat het bestemmingsplan voor de 7 nieuwe woningen bijna vigerend is. De gemeentelijke structuurvisie is voorbereid door het College van B&W en daarna vastgesteld door uw Raad, in de huidige samenstelling. Alhoewel het geen verplichting was en is want in 2006 was en is afgesproken dat uw Gemeente het bestemmingsplan zou gaan opstellen, is er om het alsnog verder te laten komen in gemeentelijke afstemming door een derde RO adviesburo een kant en klaar ontwerpbestemmingsplan bij uw Gemeente aangeleverd. Dat is ambtelijk RO goedgekeurd en is voorzien van de te doen gebruikelijke ruimtelijke onderzoeksresultaten, maar daar waar normaliter zo'n ontwerp-bestemmingsplan aan uw Raad wordt voorgelegd, is dit exemplaar diep onderin de ambtelijke burolade's van het gemeentelijke grondbedrijf beland. De ambtelijke/gemeentelijke onwil bleek structureel.

Opnieuw heeft ondergetekende vorig jaar contact gezocht met wethouder dhr. E. Goldsteen, immers met deze waren vanaf 2005 in zeer goede en zeer constructieve besprekingen de afspraken ontstaan. Echter. In plaats van datgene waarom -opnieuw- werd gevraagd, werd gedaan, werd fam. B. Hondshorst door de Gemeente rechtstreeks benaderd. De Gemeente nodigde fam. Hondshorst uit en gaf daarbij aan dat ondergetekende als adviseur en ontwikkelende partij absoluut niet mee mocht komen. !!?? Na ampele overwegingen heeft fam. Hondshorst -zeer geïntrigeerd over wat er dan wel aan de hand zou zijn- besloten om gehoor te geven, maar men besloot om een andere/eigen adviseur mee te nemen. Vervolgens heeft wethouder dhr. E. Goldsteen aan fam. Hondshorst kenbaar gemaakt dat het plan alsnog vlot en zelfs binnen 3 maanden geregeld kon en zou zijn, als fam. Hondshorst er maar voor zou zorgen dat er een andere ontwikkelaar namens hen zich bij de Gemeente zou voegen. Desgevraagd gaf de Gemeente aan dat er met de bestuurder van de door hen gecontracteerde ontwikkelaar niets mis mee was, deze wist zelfs eigenlijk zeer goed hoe de gemeentelijke regels luidden, maar toch kwam deze ontwikkelaar er bij de Gemeente niet meer in. Aldus is fam. Hondshorst gemeentelijk verleid en feitelijk onder druk gezet, om contractbreuk te plegen, dit terwijl de Gemeente zelf in zeer ernstige mate tekort is geschoten in het doen en uitvoeren wat wel is afgesproken en wel is beloofd. Dat gemeentelijke gearrangeerde onderhoud vond plaats op 23 augustus 2012. Aangezien fam. Hondshorst en haar adviseur op 23 augustus welhaast uit de jarenlange gemeentelijke voorgeschiedenis konden bevroeden dat er gemeentelijk onheus bejegend zou gaan worden, heeft men ervoor gezorgd dat het gesprek goed is komen vast te liggen. Toen de unfaire en publiekrechtelijk zeer incorrecte gemeentelijke bejegeningen dan ook schriftelijk aan de Gemeente werden kenbaar gemaakt, volgde er een gemeentelijke schriftelijke ontkenning, maar het onderhoud op 23 augustus 2012 is gegaan zoals het is gegaan.

Het is gelukkig te prijzen voor de Gemeente dat fam. Hondshorst de gemeentelijke eis tot een andere ontwikkelaar niet heeft willen opvolgen, alleen ondertussen tikt de tijd wel gewoon door. Duidelijk wordt dat als gevolg van de jarenlange gemeentelijke traineringen en het herhaaldelijk gemeentelijk niet nakomen van bestuurlijk gemaakte afspraken er allerhande schade en schadelijke gevolgen zijn. Gemeentelijke afspraken die zelfs door de Raad zijn onderstreept en waarbij er een zelfstandig Raadsbesluit is genomen tot uitvoering van de inbreiding zonder enig voorbehoud, maar waarbij de Gemeente i.c. het College van B&W dat simpelweg negeert uit te gaan voeren, dit terwijl het gemakkelijk had gekund, door het daarvoor opgestelde ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen en vast te doen stellen. Het mag duidelijk zijn dat elk plan en elke tekening, naarmate de Gemeente de tijd ongebruikt laat verstrijken, verouderd en op onderdelen niet meer strookt met de specifieke regels. Nu de Gemeente welbewust immer zo'n 10 jaar lang de vertragingstactiek van de verschroeiende aarde toepaste lag en ligt het evenzeer op de weg van de Gemeente om daar een mouw of mouwtje aan te passen. Dat is voor elke Gemeente gemakkelijk oplosbaar en evenzo ook voor de Gemeente Dalfsen. Als de wil er is, wordt er gemakkelijk een weg gevonden. Alleen als de wil er niet is, wordt de weg ook nooit gevonden.

Inmiddels zijn de voorzienbare opvolgende problemen bij de private belanghebbenden levensgroot geworden. Immers, nu de Gemeente nog immer geen enkele aanstalten maakt om de uitvoering te doen realiseren want alleen een Gemeente kan het door uw Raad genomen besluit verwerken tot een privaat bruikbaar iets zodat de woningen ook echt gebouwd kunnen worden, rijst de vraag bij fam. Hondshorst of men ooit nog gelet op de toegenomen ouderdom en de niet minder geworden gezondheidsomstandigheden gebruik kan maken van de beoogde op zorgbehoefte toegesneden vervangende woning ??

Daarnaast is er na een periode van gegronde hoop en verwachting omdat de Provincie Overijssel al in 2003 volstrekt duidelijk maakte dat de voor ogen staande inbreiding gewoon mocht en na concrete bestuurlijke toezeggingen van wethouder dhr. E. Goldsteen in 2006 dat het kon en mocht, er jarenlang geen groot onderhoud gepleegd aan de boerderijwoning. Immers, de woning zou na realisatie van de nieuwbouw, gesloopt gaan worden en aan een woning die gesloopt gaat worden, pleegt men geen groot onderhoud. Inmiddels is er een dakreparatie aan het rieten dak hoognodig. Dat dient spoedig uitgevoerd te worden. Alleen dat kost relatief veel geld en hoe moet dat nu ??

Daarnaast indien deze noodzakelijke ingreep uitgevoerd wordt is dat een extra investering waarop nooit was gerekend en hoe komt deze extra investering terug uit het nieuwbouwplan ? Duidelijk is dat de Gemeente uiterst verwijtbaar in gebreke is gebleven, ondanks tal van -privaat onverplichte- aansporingen. De Gemeente is ernstig verwijtbaar nalatig gebleven op haar eigen besluitvorming en ook op die van de Raad. Op verschillende momenten. En omdat de Gemeente zelf niet thuis geeft, wordt -helaas- de ernst en noodzaak gevoeld om u als Raad schade-aansprakelijk en ingebreke te stellen voor dit inbreidings-debacle van de bovenste plank. Dat wordt middels dit schrijven ten uitvoer gebracht. Uiteraard is er nog immer het -beginsel- tot het het liefst serieus aan tafel en in serieus overleg willen doen voorkomen van de grootste schaden, maar gelet op de veelheid aan privaat daarover in gang gezette pogingen bij de Gemeente en de structurele gemeentelijke weigerachtigheid om daaraan tegemoet te komen, lijkt het onvermijdelijk dat dit alleen zal kunnen als uw Raad daartoe instrueert.

Wij vragen u om zulks te doen, alhoewel in de door u aangenomen structuurvisie ook al is opgenomen dat het bestemmingsplan voor deze inbreidingslocatie al bijna vigerend is, met andere woorden het College en ook uw Raad, gingen er toen al zondermeer van uit dat het bestemmingsplan toen ook snel zou worden vastgesteld. Dat was feitelijk de opdracht van u als Raad aan de Gemeente, opgenomen in de structuurvisie, maar uiteindelijk heeft -kennelijk- het gemeentelijke grondbedrijf het laatste en het hoogste woord. De allernieuwste extra uitbreiding van de kern Lemelerveld in de vorm van een nieuwe fase van Nieuwe Landen staat alweer klaar om te worden verkocht, terwijl deze inbreiding Weerdhuisweg welke vanaf 2002 voor uitvoering bij uw Gemeente is voorgelegd, structureel en stelselmatig gemeentelijk is miskent. In Lemelerveld geldt het Rijks en Provinciale beleid niet, daar gaat gemeentelijk uitbreiden voor inbreiden. Dat is -helaas- de conclusie na meer dan 10 jaar opgedane ervaringen voor fam. Hondshorst c.s. Het is klachtwaardig en bezwaarlijk, dat het -helaas- zo is gebeurd en zo is gegaan. Triest ook.

Tot slot wordt om een noodoplossing gevraagd om het acut-prangende probleem het hoofd te kunnen bieden en dat zou kunnen door één of enkele bouwkvavels aan de Weerdhuisweg versneld gemeentelijk danwel provinciaal mogelijk te maken zodat deze kunnen worden verkocht en zodat uit de opbrengst in de meest precaire en prioritaire financiële nood kan worden voorzien.

Mede namens fam. B. Hondshorst

BVG projecten
J. Bolte

