[redacted]

Gemeente Bergen op Zoom
T.a.v. alle leden van de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Betreft: verzoek om versnelling behandeling veegplan Buitengebied Oost

Geachte heer, mevrouw,

Mijn partner en ik, [redacted] Bergsebaan [redacted] te Bergen op Zoom. Graag willen wij u onze casus en probleem nader toelichten.

Geschiedenis:
Mijn opa en oma woonden aan de Bergsebaan [redacted] Omdat de woning voor hen te groot werd hebben ze in mei 1982 een vergunning aangevraagd voor het vergroten van de woning. In de vergroting zouden mijn opa en oma gaan wonen en mijn oom zou in de hoofdwoning blijven wonen. Toen de bouw bijna klaar was is er een medewerker van de gemeente langs gekomen. De man concludeerde dat er een eigen oprit, eigen ingang en eigen badkamer was. De vergroting werd Bergsebaan [redacted]. Bij de gemeente is geregistreerd dat mijn opa en oma op 30 september 1985 zijn verhuisd van Bergsebaan [redacted] naar Bergsebaan [redacted]

Kort na elkaar zijn mijn opa en oma overleden. Mijn tante heeft het huis geërfd. Mijn tante is samen met haar zoon in de woning gaan wonen. De woning was te klein omdat het maar één slaapkamer had. Januari 1996 heeft mijn tante een vergunning aangevraagd voor het vergroten van Bergsebaan [redacted] Als reactie krijgt ze te horen dat de woning niet zou bestaan. Hierop heeft ze een emotionele brief geschreven. Resultaat; 10 mei 1996 krijgt ze een positieve reactie op melding bouwvoornemen. Op datum dat de vergunning is afgegeven is ook het huis als zelfstandige woning ingeschreven bij het BAG door de gemeente Bergen op Zoom.

Hier is de fout ontstaan. De woning is bij het BAG geregistreerd als zelfstandige woning maar bij de gemeente is dit niet bekend. Vanuit de gemeente is er verder nooit onderzoek gedaan of enige actie ondernomen. Mijn tante is er vanuit gegaan dat het was geregeld omdat ze een vergunning heeft gekregen en er onroerend zaak belasting aanslagen werden opgelegd. Vanuit de gemeente is er op een later moment, aan ons, schriftelijk toegegeven dat er vanuit beide kanten fouten zijn gemaakt.

November 2007. Mijn partner koopt het huis van mijn tante. Hiervoor heeft hij een hypotheek afgesloten bij Westland Utrecht. Februari 2020 besluiten wij om het huis te koop te zetten. De woning is verkocht en de koopovereenkomst is getekend. De "nieuwe" eigenaren hebben bij de gemeente een aanvraag ingediend voor het plaatsen van een dakkapel. Maart 2020 werd ik door onze makelaar gebeld dat de kopers vanuit de gemeente te horen hebben gekregen dat de woning niet bestaat en deze illegaal zou zijn gebouwd.
Hierop heb ik contact opgenomen met de heer [redacted] moest maar met bewijzen komen dat de woning niet illegaal was gebouwd. De aanvragen en vergunning zijn aangeleverd bij de gemeente. Voor de gehele bouw van Bergsebaan [redacted] zijn vergunningen afgegeven. In de loop der tijd is het een zelfstandige woning geworden.

We moesten contact opnemen met mevrouw [redacted]. Mevrouw was door de gemeente ingehuurd om het bestemmingsplan Buitengebied Oost op te maken. Hierin zouden wij worden opgenomen als zelfstandige woning. Ondertussen hebben de kopers de koopovereenkomst ontbonden omdat ze geen hypotheek konden krijgen omdat het geen zelfstandige woning is.

Juli 2020 vernemen wij dat mevrouw [redacted] niet meer werkzaam is bij de gemeente Bergen op Zoom en dat het dossier is overgenomen door mevrouw [redacted] deelde ons mede dat hetgeen mevrouw [redacted] heeft toegezegd helemaal niet kan omdat het niet de gebruikelijke route zou zijn. Als de provincie niets zou zeggen is er niets aan de hand, merkt de provincie het op dan kunnen ze ervoor gaan liggen.

Oktober 2020 krijgen we van [redacted] horen dat de provincie het heeft opgemerkt en dat wij samen met 7 andere initiatieven uit het bestemmingsplan Buitengebied Oost zijn gehaald. De 8 initiatieven zullen in het veegplan Buitengebied Oost worden opgenomen.
[redacted] zou contact met de provincie opnemen. November 2020 krijgen wij te horen dat er twee opties zijn. De aanschaf van een Ruimte voor Ruimte titel in combinatie met een bestemmingsplanprocedure. Dit is een dure grap en onnodig. De regelgeving vanuit de provincie zou versoepeld worden. Dit kan voor ons de oplossing zijn. De gemeente zou dan zelf kunnen bepalen waar een woningen zouden kunnen worden toegevoegd. Het ontwerp van de regelgeving zou maart/april 2021 ter inzagen worden gelegd. Weer afwachten dus.

20 mei 2021. Ondertussen zijn wij al ruim een jaar bezig om alles geregeld te krijgen met onze woning. Navraag gedaan bij [redacted] wat de stand van zaken is. Het ontwerp provinciale verordening ligt ter inzage tot en met vandaag. Het ontwerp ziet er heel anders uit dan het concept van 2020. Er is weinig ruimte ontstaan ten opzicht van de huidige regelgeving. Ze gaat contact opnemen met de provincie. Waarom is er niet eerder door [redacted] bij ons aan de bel getrokken? Het ontwerp heeft 6 weken ter inzage gelegen.

Juni 2021. Ze heeft reactie gekregen van de provincie. Er zijn twee opties. De provincie geeft aan dat er sprake is van een bebouwingscluster. Op grond daarvan kan er een woning worden toegevoegd. Maar hier zit wel een prijskaartje aan vast. Ze wist niet zeker of dat de provincie de ruimte voor ruimte titel bedoelde. De tweede optie was nagaan of dat er sprake kon zijn van het vertrouwensbeginsel. Ik moest alle stukken inleveren zodat dit beoordeeld kon worden. Het goede nieuws is dat de woning als zelfstandige woning op de plankaart kan komen maar dat er werk aan de winkel is.

Augustus 2021. De stukken zijn bekeken door [redacted] en haar collega's. De stukken zijn onvoldoende om te kunnen beoordelen dat er een zelfstandige woning vergund is. Wellicht dat andere feiten zoals het huisnummer, gemeentelijke belastingen en het feit dat de woning al 40 jaar zelfstandig is aanleiding voor het college zijn om de woning als zelfstandige woning te kunnen opnemen. Om het college juist te kunnen informeren heeft [redacted] de feiten voorgelegd bij de provincie. Ze verwacht binnen een aantal weken antwoord omdat haar contactpersoon met vakantie is.

Oktober 2021. Inmiddels al anderhalf jaar bezig. [redacted] heeft antwoord van de provincie ontvangen. De feiten kunnen niet worden gebruikt om de woning positief te bestemmen in het bestemmingsplan. Dit is in strijd met het verbod op nieuwvesting. De provincie heeft wel aangegeven dat er een bebouwingscluster aanwezig is. Onder voorwaarden kan er een woning worden toegevoegd. Die voorwaarden zijn een landschappelijk inpassing en de aanschaf van een Ruimte voor Ruimte titel. Die titel kost ons € 150.000. Het positief bestemmen van de woning in het veegplan is mogelijk maar hiervoor moest wel de Ruimte voor Ruimte titel worden aangekocht.

Omdat dit niet het antwoord was waarop wij hoopten stelde [redacted] voor om een afspraak met haar en wethouder [redacted] in te plannen na haar vakantie.

01 november 2021. De afspraak met [redacted] en wethouder [redacted] bij ons thuis. Hun eerste opmerking; jullie kunnen een zaak tegen de gemeente beginnen maar dat gaan jullie niet winnen. Wat is dat nu weer voor een rare opmerking? Onze hele casus is nogmaals besproken. Het belang van de aanschaf van de Ruimte voor Ruimte titel werd nogmaals duidelijk gemaakt. Ook al zou de gemeente een bouwblok toekennen op ons adres dan zou deze maar tot onze achterdeur komen. Al hetgeen dat in de tuin staat zou moeten worden afgebroken. Als de Ruimte voor Ruimte titel er niet komt ziet de gemeente geen grondslag om de woning positief te bestemmen.

Wij gaan bekijken hoe we het geld voor de aanschaf van de titel kunnen regelen. In de tussentijd heb ik meerdere malen contact met [redacted] over uiteenlopende vragen. December 2021 geeft [redacted] aan dat het Ruimte voor Ruimte traject uiteenvalt in twee delen. De bestemmingsplanprocedure om de ruimte voor ruimte woning te mogen realiseren en als tweede de aankoop van de Ruimte voor Ruimte titel. De titel moet zijn aangekocht voor vaststelling van het bestemmingsplanprocedure door de gemeenteraad. Ze is bezig met het veegplan maar nog niet alle stukken zijn binnen. Ik vraag aan [redacted] of wij naast de aankoop van de titel nog iets moeten doen omdat wij verder nog niets hebben vernomen betreft het veegplan.
Er moet een nieuwe onderbouwing worden aangeleverd omdat de vorige onderbouwing was opgemaakt op basis van een splitsing van de woning naar aanleiding van de provinciale regelgeving. En er moest zicht zijn op de aankoop van de Ruimte voor Ruimte titel.

Wij zijn nog steeds aan het kijken hoe we aan het geld voor de titel kunnen komen. Er is een gesprek geweest met onze hypotheekadviseur. Onze hypotheek kan niet verhoogd worden omdat de cijfers van mijn partner niet toereikend genoeg waren. Door de hele situatie die ontstaan is heeft mijn partner twee jaar bijna niet gewerkt. Wij hebben geleefd van het pensioenpotje van mijn partner. [redacted] oppert een suggestie; het veegplan gaat ter inzage met een woonbestemming. In de tussentijd verkopen wij de woning en met de opbrengst schaffen wij de titel aan. Voorafgaand aan de vaststelling hebben wij dan de titel en voldoen wij aan de voorwaarden. Is de titel er niet voor de vaststelling, kan de toekenning van de woonbestemming niet doorgaan.

Ondertussen is het 2022. Al bijna twee jaar zijn wij bezig om het geregeld te krijgen. Wij zijn nog steeds bezig om het bedrag voor de titel bij elkaar te krijgen. We hebben zelfs gevraagd of de gemeente ons dit bedrag kon lenen. Dit is niet mogelijk omdat de gemeente geen financiële instelling is.

We hebben aan [redacted] om een datum gevraagd wanneer het veegplan ter inzage komt. Dan kunnen wij een planning maken. Lukt het ons niet om de lening voor de titel bij elkaar te krijgen dan moeten wij toch de woning te koop zetten voordat het veegplan ter inzage komt. Door onze makelaar is de laatste optie afgeraden omdat hij dat een te groot risico vond.

Eind januari 2022 krijgen wij te horen dat [redacted] een andere functie heeft gekregen bij de gemeente Bergen op Zoom per 01 februari. Het veegplan zal door haar collega [redacted] worden overgenomen. Het is nu van groot belang dat de onderbouwing wordt aangeleverd zodat deze beoordeeld kunnen worden door de provincie en de omgevingsdienst. Na een ziekteperiode van mevrouw [redacted] werkzaam bij van Dun Advies, worden de stukken op 7 februari aangeboden bij [redacted] Deze zijn bij [redacted] aangeboden omdat ze heeft aangegeven dat er nog een overlap van haar werkzaamheden zal zijn. Tevens hadden wij nog niets vernomen van haar collega.

Eind maart vernemen wij, via mevrouw [redacted], van de heer [redacted] dat de ruimtelijke onderbouwing is aangeboden bij de omgevingsdienst. Wat is er dan in tussentijd met de stukken gebeurd? Ze waren tenslotte al op 7 februari aangeboden bij [redacted]. In de tussentijd hebben wij verder niets vernomen vanuit de gemeente over de stand van zaken.

Ik schrok ervan dat de stukken eerst nog naar de provincie en de omgevingsdienst moesten ter beoordeling voordat het veegplan zouden worden aangeboden bij de gemeenteraad. Daarom heb ik wederom om een grove schatting gevraagd wanneer het veegplan bij de gemeenteraad zou worden aangeboden. Antwoord van [redacted]. De ONWB en provincie geven over algemeen snel reactie. Daarna kan het ontwerp ter inzage. Daarna vaststelling door de raad. Ter inzagelegging zal naar mijn idee voor 01 juli 2022 gebeuren. Daarna kan het snel gaan als zienswijzen uitblijven. Bijvoorbeeld kort na de zomervakantie vaststelling door de raad. Daarmee is het dan definitief. Formeel moet er nog wel een beroepstermijn afgewacht worden, maar dat zal weinig om het lijf hebben. Per mail van 5 januari heeft [redacted] aangegeven dat het na terinzagelegging van het veegplan het snel zal gaan. Ze kan zich niet voorstellen dat er veel reacties op de terinzagelegging zullen komen.

Volgens de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte C.V. moet de titel zijn aangekocht twee weken voordat het veegplan ter inzage gaat. Voor ons begint de tijd dus te dringen. Want volgens de planning van [redacted] zou de titel dan half juni moeten zijn aangekocht.

Een vriend van ons heeft aangeboden dat wij het geld van hem kunnen lenen vanuit zijn pensioen B.V. Voorwaarden is dan wel dat het geld moet zijn terugbetaald voor 31 december 2022. Dit was geen probleem. Volgens de planning van [redacted] is het veegplan na de zomervakantie definitief. Ook wilde onze vriend een zekerheid. Via de notaris is er een tweede hypotheek gevestigd op onze woning. Het geld zal worden overgemaakt op onze rekening.

Ook zijn wij voorbereidingen aan het treffen voor de verkoop van onze woning. Onze makelaar heeft nog contact opgenomen met [redacted] met de vraag of dat de woning in de verkoop kon. Geen probleem volgens [redacted]. Begin april komt onze woning in de verkoop. Woning is verkocht en koopovereenkomst is getekend. De hypotheekofferte van de kopers loopt tot en met eind oktober. 1 november passeren wij bij de notaris.

Begin mei 2022. De titel is door ons gekocht. Aan [redacted] heb ik om het mailadres gevraagd van [redacted] komen ondersteunen bij het veegplan. De titel is aar[redacted] gemaild en tevens is er gevraagd wat de stand van zaken omtrent het veegplan is. [redacted] geeft aan dat de stukken uitstaan voor advies. In het najaar zal het veegplan worden voorgelegd aan het college. Vaststelling is voorzien begin 2023. Dit is een realistische planning waar wij echt rekening mee moeten houden. Tevens heeft [redacted] toegegeven dat het veegplan drie maanden heeft stil gelegen.

De planning van [redacted] ziet er heel anders uit dan die van [redacted]. Door de planning van [redacted] komen wij nu heel erg in de problemen. Als de planning van [redacted] wordt aangehouden kunnen wij de lening niet voor het einde van het jaar terugbetalen. De hypotheekofferte van de kopers verloopt. Dan zouden ze een nieuwe moeten aanvragen met een hogere rente omdat deze nu aan het stijgen is. De kopers weten niet of dat ze het dan nog kunnen betalen. Als ze het niet kunnen betalen moet onze woning weer in de verkoop. Ook weer kosten aan de makelaar. De woningmarkt is nu ook aan het bekoelen. Als de woning weer opnieuw in de verkoop moet is de kans op een leuk bod ook kleiner.

Op advies is een aansprakelijkheid ingediend bij de gemeente. Ook hebben wij een gesprek aangevraagd met wethouder [redacted] Tijdens het gesprek is ons duidelijk gemaakt dat de gemeente niets voor ons kon doen. De planning van [redacted] was veel te optimistisch. Ook heeft het bij ons de indruk gewekt dat [redacted] niet bereid is mee te werken of moeite te doen om een versnelling van het dossier te realiseren of dit voor te leggen bij u.

Wethouder [redacted] dachten wel mee aan een "oplossing". We zouden kunnen kijken of dat we de titel kunnen terug verkopen aan de Ruimte voor Ruimte C.V. Dit is niet mogelijk. Dat gaat enkel als er vanuit de gemeente het bewijs is dat de legalisatie van onze woning niet mogelijk is. Als de titel is terug verkocht kan de vriend worden terugbetaald. Aan de extra kosten bij de notaris is niet gedacht. Ook konden we wel naar de notaris gaan om samen met de koper naar een oplossing te kijken. Dit is ook niet mogelijk. Ook hier wordt vergeten dat de kopers hun hypotheekofferte niet kunnen afronden omdat er geen taxatierapport kan worden opgemaakt. Voor de taxatie moet de woning een zelfstandige woning zijn. Kortom wij komen dus in problemen en extra kosten als de planning van [redacted] wordt aangehouden. Als het veegplan niet had stil gelegen waren wij wellicht niet in de problemen gekomen.

De kopers en de vader van de koper [redacted] zijn zich ook met de casus gaan bemoeien richting de gemeente. Ze hebben al meerdere malen contact gehad met [redacted] Ook richting hun is [redacted] niet bereid mee te werken en blijft hij vasthouden aan zijn eerdere planning. Echter heeft [redacted] per mail op 29 juni aan [redacted] laten weten dat het veegplan nu pas april 2023 onherroepelijk is als beroep uitblijft.

Voor ons is het van groot belang dat het veegplan zo spoedig mogelijk wordt vastgesteld. Aan [redacted] hebben wij gevraagd of het veegplan kan worden opgenomen in de raadsvergadering van 21 juli 2022. Volgens hem is dit niet mogelijk omdat de stukken 7-8 weken van tevoren gereed moeten zijn. Bij navraag blijkt dit niet te kloppen. De stukken moeten minimaal 4 weken van tevoren gereed zijn. Wij begrijpen dat het heel lastig is om het veegplan toch op 21 juli te behandelen maar zou u allen aub kunnen bekijken wat wel mogelijk is voor de behandeling van het veegplan of onze casus.
Als we de datums van vergaderingen van de gemeente bekijken, de start van inzagetermijnen, de inzagetermijnen zelf hanteren en de bereidheid om mee te werken van de gemeente hebben, zou het veegplan uiterlijk januari 2023 onherroepelijk zijn als beroep uitblijft.

Kunt u aub nagaan of het veegplan toch versneld kan worden. Vanuit de gemeente is er toegegeven dat er vanuit beide partijen (de gemeente Bergen op Zoom en [redacted]) fouten zijn gemaakt. Wij moeten nu boeten voor die fouten door het aanschaffen van de Ruimte voor Ruimte titel. Langere tijd was het voor ons onzeker wat de oplossing zou worden. Eind 2021 krijgen wij definitief te horen wat de oplossing was. Wij hebben aan al de verwachtingen van de gemeente voldaan. Enkel wat wij vroegen was tijd. Tijd in de vorm van datums. Die datums hebben wij gekregen van [redacted]. Met die datums zijn wij gaan handelen. Wij dachten te maken te hebben met een professional die wist waar ze het over had. Voor ons bestond er dan ook geen enkele vorm van twijfel.

Na de overstap van [redacted] naar haar nieuwe functie is er dus ook helemaal geen overlap geweest. Anders had het veegplan niet komen stil te liggen. [redacted] schetst nu ook een hele ingewikkelde procedure rondom het veegplan. Door de handelswijze en toezeggingen van [redacted] komen wij in grote problemen omdat haar planning niet haalbaar is. Nu zouden wij dus weer de dupe zijn door fouten van een ambtenaar werkzaam bij de gemeente.
De gemeente moet er zijn voor zijn burgers. Wij voelen ons nu in de kou gezet door de gemeente en niet gehoord. Wij zijn van mening dat er met enige inspanning en bereidheid het veegplan wel voor 2023 onherroepelijk kan zijn.

Indien de gemeente bij zijn standpunt blijft zien wij graag van u een oplossing tegemoet hoe wij niet in de problemen komen er verder geen schade meer zullen ondervinden.

Mijn excuses voor mijn lange brief. Ik wilde mijn verhaal zo duidelijk mogelijk aan u overbrengen. Ik hoop dat mijn brief voor u een reden is om het veegplan eerder te behandelen en dat wij deze vervelende en stressvolle situatie kunnen afsluiten.

Hopende op een positieve reactie van uw kant.

Met vriendelijke groet,

[redacted]