

HEIHOEFKE WONEN WERKGROEP.

Inspreken op 28/11/2024

De inspreker vertegenwoordigd de Werkgroep Heihoefke Wonen, een werkgroep, die namens de eigenaren van solitaire recreatiewoningen in het Heihoefke, Huijbergsebaan en Nieuwebaan, sinds 2013 actie heeft ondernomen om tot een duurzame oplossing te komen voor alle bewoners/eigenaren om permanent in hun recreatiewoning te mogen verblijven. Wij gebruiken het woord duurzaam om tweeërlei reden. De eerste reden is dat veel bewoners beschikken over een nu nog geldige P.G.B., waarvan de werking rond 2031 af zou lopen. De tweede reden is dat een heldere en definitieve omzetting naar woningen met een permanent wonen status de eigenaren in staat stelt met deze zekerheid beslissingen te nemen voor de toekomst m.b.t. investeren in hun woning, resp. de woning te verduurzamen waar noodzakelijk.

Wij reageren vanavond op de stellingname van de Gemeente t.a.v. onze ingediende 2de zienswijze m.b.t. het ontwerp "Visie Buitengebied".

1. de Gemeentelijke dienst betrokken bij de beoordeling/stellingname maakt een pertinente fout door te stellen, dat de Werkgroep geen interesse heeft in bebouwing op de onbebouwde percelen in ons woongebied. In onze zienswijze stelden wij het volgende:

quote:

De braakliggende percelen, Huijbergsebaan 566, Zandven 36, Zandven geen Nummer. Zoals in het overleg gebleken is wordt voor Zandven 36 een ontwikkelkans verleend aan de eigenaar. Heihoefke Wonen weet dat de eigenaren van de 2 andere percelen ook een ontwikkelingswens hebben en wij hebben deze eigenaren erop gewezen, dat zij een dergelijke wens op korte termijn aan de Gemeente duidelijk moeten maken. Daarnaast vinden wij het van groot belang, dat in onze woonomgeving geen plaats zou moeten zijn voor onverzorgde/niet onderhouden braakliggende percelen. Alleen daarom al zou er een actief beleid nodig moeten zijn gericht op goed grondgebruik en een omgevingsveilige inrichting.

Unquote

In de beantwoording van onze zienswijze stelt de Gemeente, dat er geen wens is bij de werkgroep om de onbebouwde percelen te ontwikkelen. De quote hierboven onderschrijft dat deze stellingname pertinent onjuist is. De betreffende eigenaren hebben wel degelijk een wens om te ontwikkelen naar de Gemeente kenbaar gemaakt. Zij zullen zelf voor de benodigde documentatie zorgen hieromtrent.

2. De recreatiewoningen op de adressen Zandven 9, Nieuwebaan 7a, 7b,7c en Huijbergsebaan 542,544 en 544a.

Met betrekking tot deze woningen wordt door de Gemeente een mogelijke omzetting naar woning met permanent wonen toegestaan of burgerwoning afgewezen op basis van 2 volgens de Gemeente doorslaggevende gronden:

1. De betreffende woningen liggen buiten het door de planologische dienst gehanteerde begrip bebouwingscluster Heihoefke (Zandven), waarbinnen de andere woningen liggen.
2. De woningen liggen in of grenzen aan z.g. NNB gebied, op grond waarvan geen sprake zou mogen zijn van bebouwing/permanente bewoning ter plaatse.

In onze zienswijze hebben wij getracht aan te geven dat de begrenzing van het bebouwingscluster volkomen voorbij is gegaan aan de totale lintbebouwing langs de Huijbergsebaan, de ligging van Zandven 9 ten opzichte van de woningen aan de "lange Zandven" en het unieke karakter van de bebouwingssituatie en toekomst van de Nieuwebaan in zijn geheel.

De betreffende recreatiewoningen staan al sinds de jaren 80 op hun vestigingsplek, de betreffende woningen zijn tussen 2004/2008 ook onderdeel geweest van de poging om alle recreatiewoningen te transformeren naar burgerwoningen. Als gevolg daarvan zijn enkele eigenaren nog altijd houder van een Persoons Gebonden Beschikking tot ca 2031 geldig. Daarbij moet ook nog vermeld worden, dat Huijbergsebaan 542,544 en 544a gelegen zijn tussen 2 permanente burgerwoningen, deels ook met NNB terrein(540 en 546).

Dientengevolge vraagt de Werkgroep de Gemeente indringend om nader te onderzoeken in hoeverre er nog gekeken kan worden naar oplossingen voor deze eigenaren voor hun toekomst, daarbij kan gedacht worden aan het doorzetten van de transformatie naar burgerwoning, maar ook naar het verlenen van of een verlenging van de bestaande P.G.B. of omzetting in een Object Geboden Beschikking. Enigerlei oplossing, die voor deze eigenaren goede vooruitzichten geeft voor de toekomst zou welkom zijn.

3. Aangewezen NNB Gebieden, resp in de NNB opgenomen percelen als “natuur”.

Ook hier speelt de overheid een vreemde rol ergens tussen 2000/2013 wordt gezocht naar uitbreiding van het NNB gebied met 20.000 ha. Er wordt bedacht, dat dat deels kan worden gerealiseerd door verbindingen te leggen met bestaande NNB gebieden. Eigenaren van particuliere percelen werden niet geïnformeerd noch benaderd. En zo kan het zomaar gebeuren dat in particulier eigendom zijnde percelen worden omgekat naar “bos en natuur” of “natuur” zonder directe aanzegging of zeggenschap van de eigenaar. In het gebied Heihoefke is dat zeker gebeurt op de onbebouwde percelen 495, 497, 481, en op de met een burgerwoning bebouwde percelen 505 en 487. En als de kaart van NNB wordt bestudeerd zijn meerdere of delen van percelen in het Heihoefke ingedeeld onder de noemer natuur in de NNB. In de kern is dat niet een ernstige ingreep, totdat de eigenaar geconfronteerd wordt met het gevolg, dat hierdoor zijn perceel niet meer voor enige vorm van bebouwing in aanmerking komt. **Daarbij komt nu ook nog de vaststelling, dat een tot natuur omgekat perceel nu tevens een belemmering zou vormen voor het recht op permanente bewoning van bijvoorbeeld de naaste burens.** Het is onze mening, dat ingrijpen door de overheid op het eigendomsrecht/titel van percelen mogelijk een onrechtmatige daad is en dit zal ook door de betrokken eigenaren nader onderzocht worden of zij op basis van die vermeende onrechtmatigheid juridische stappen kunnen ondernemen om dit “omkatten” ongedaan te maken. Dat zou allemaal niet nodig zijn als de bijkomende consequentie van het niet kunnen verkrijgen van een bouwtitel of permanente bewoning niet aan de orde is.

4. Algemeen ten aanzien van de voorgenomen transformatie naar burgerwoning voor de woningen binnen het bebouwingscluster.

Vanuit de dienst RO heeft de werkgroep vernomen, dat een te volgen procedure door de eigenaren zal moeten worden doorlopen:

- A. Een BOPA onderbouwning in het kader van de omgevingswet. Hiervoor zullen de betrokkenen de expertise van een adviesbureau moeten aantrekken, want een dergelijke onderbouwning kunnen wij niet voor 100% zelf schrijven. Hiervoor moeten de bewoners rekening houden met een kostenpost van ca. € 35/40.000, die wel eenmalig door de betrokken woningen uitgegeven moet worden.(de BOPA onderbouwning kan collectief gebruikt worden)
- B. Aanvraag indienen bij de Gemeente voor de omzetting naar burgerwoning
- C. Een leges vergoeding betalen aan de Gemeente ten bedrage van € 4.700
- D. Een z.g. “Natuur” compensatie in de vorm van een financiële bijdrage.

Er is dus een zorg, dat per eigenaar een aanzienlijke financiële bijdrage geleverd moet worden van ca 4700 leges +2500 BOPA + individueel aandeel “natuur” compensatie vergoeding.(het aantal betrokken woningen heeft invloed op de uiteindelijke verdeelsleutel)

Buiten het feit, dat door de huidige stellingname van de Gemeente het aantal potentieel betrokken eigenaren verminderd, zal ook het kostenaspect sec een rol spelen voor de betrokken eigenaren. Velen zitten in de z.g. Derde levensfase, dwz leven nu praktisch schuldenvrij van hun AOW en pensioen en hebben weinig animo om nu opnieuw een financiële verplichting aan te gaan, als de uiteindelijke financiële last niet bij hen uit eigen middelen kan worden voldaan.

Hierdoor kan de realisatie van het transformeren van alle in aanmerking komende woningen in één keer problematisch worden. Het zal dus noodzakelijk zijn in de nader te maken afspraken hier goede afspraken te maken, opdat ook in een later stadium, de eigenaar dan wel een volgende eigenaar nog gebruik kan of “moet” maken van de gerealiseerde BOPA procedure.(“moet” kan onderdeel van een voorwaarde voor bewoning/inschrijving zijn). Hoe en op welke voorwaarden de werkgroep in de toekomst toegang tot het BOPA rapport kan verlenen aan toekomstig geïnteresseerden moeten wij nog nader uitwerken. Een goede samenwerking tussen de Werkgroep en de Gemeente is dus absoluut noodzakelijk.

Concluderend komen wij tot de volgende uitspraken, de Werkgroep is verheugd, dat er nu een gereede kans is op het realiseren van onze doelstelling “permanente bewoning”. Anderzijds heerst er een gevoel, waarom zulke hoge kosten, met name de hoge leges, de zware eis voor de onderbouwing en de z.g. Natuurcompensatie. Allemaal verschijnselen van de moderne tijd, waarbij alles binnen kaders moet passen en de regels strikt gevolgd worden, zonder rekening te houden met historisch besef en dat het in dit geval eigenlijk een eenvoudige administratieve wijziging betreft van het begrip recreatie gebied naar woongebied, omdat er feitelijk qua bebouwing en bewoning niets veranderd! Indien het proces 10 a 15 jaar geleden serieus was ingezet, was er mogelijk geen sprake geweest van de NNB beperkingen en de natuurcompensatie.

Tot slot de Visie buitengebieden Bergen op Zoom is een mooi document met zorg opgesteld en moet zeker doorgevoerd worden.