

Gemeente Eemnes
t.a.v. Gemeenteraad
Postbus 71
3755 ZH Eemnes

Baarn, 27 augustus 2024

Betreft: Eemweg 74

Geachte leden van de gemeenteraad,

U bent lid van het hoogste bestuursorgaan van de gemeente en wij willen graag een beroep op u doen i.v.m. een langlopend meningsverschil met Gemeente Eemnes.

Het gaat om 3 zaken:

1. Schadeclaim voor opgelopen schade als gevolg van een door gemeente Eemnes gemaakte fout in vergunningsprocedure
2. Oneigenlijk gebruik van een gedeelte van het nieuwe pand
3. Brandveiligheid kantoor/woon units

Voor met name het 2^e en 3^e punt willen wij graag met burgemeester en wethouder in gesprek om te zien of wij gezamenlijk tot een oplossing kunnen komen. Dit is ons tot heden ondanks vele mondelinge en schriftelijke verzoeken nog steeds niet gelukt.

Wij verzoeken u dan ook als gemeenteraad hierin te bemiddelen en B&W te verzoeken met ons in gesprek te gaan.

Hieronder zullen wij u in vogelvlucht proberen mee te nemen in de gebeurtenissen hoe een en ander is gelopen.

Opgelopen schade:

In 2019 zijn wij eindelijk begonnen met de bouw van een nieuw pand aan de Eemweg 74. Het voortraject, de procedure om de bouwvergunning te verkrijgen, is op zijn zachtst gezegd uiterst moeizaam verlopen wat heeft geresulteerd in een vertraging van 13 maanden waardoor wij aanzienlijke financiële schade hebben opgelopen.

Het begon begin 2015 met een afspraak op basis van een schetsontwerp, een verkenning van de mogelijkheden en de wensen.

Hierbij bleek dat de gemeente de intentie had om mee te werken aan ons plan en verzocht ons dit verder uit te werken.

Eind 2015 waren wij zover dat wij een uitgebreid plan hebben ingediend bij _____, een zeer voortvarende ambtenaar die ons plan zou gaan behandelen. De bedoeling van dit plan was dat het college hierop een principe besluit kon nemen waarna de procedure van start zou gaan.

Uit dit plan bleek dat een gedeelte van het plan binnen de grenzen van de gemeente Baarn kwam en dat zowel provincie Utrecht alsook Rijkswaterstaat hier een oordeel over moesten geven.

Met gemeente Baarn werd afgesproken dat zij in principe Eemnes zouden volgen en dus een passieve houding zouden aannemen.

Respectievelijk april en augustus 2016 gaven Rijkswaterstaat en Provincie Utrecht groen licht.

Eemnes) neemt de regie en vraagt een aantal offertes op voor het schrijven van een aangepast bestemmingsplan wat nodig was. Bureau OD-205 kwam hier gunstig uit en omdat zij ook het onderliggende bestemmingsplan hadden geschreven (zij zouden over de nodige kennis moeten beschikken van het plangebied) werd hun de opdracht gegund.

Plannen worden verder uitgewerkt, tekeningen worden gemaakt, aangepast bestemmingsplan wordt geschreven.

Tot dan loopt het voorspoedig.

In mei 2017 blijkt ineens dat verdwenen is bij Eemnes. dossier wordt overgenomen door die zich uiteraard moet inlezen, maar in september wordt het dossier wederom overgedragen aan , door Eemnes ingehuurd, in de tussentijd lag het dossier stil.

Dan blijkt het dossier slecht overgedragen te zijn aangezien er vragen komen over de toestemmingen van Rijkswaterstaat en provincie Utrecht welke er nog niet zouden zijn.

Deze waren echter al ruim een jaar geleden akkoord gegaan maar dat was blijkbaar niet in het dossier opgenomen.

Begin december 2017 zijn B&W akkoord met het plan, 15 januari 2018 volgt de raadssessie met goedkeuring waarna het plan vanaf 26 januari 2018 6 weken ter inzage heeft gelegen tot 12 maart 2018.

Op 12 maart 2018 belt met de mededeling dat er geen zienswijzen zijn ingediend en dat de vergunning verleend zal worden.

De volgende dag 13 maart 2018; wederom belt naar nu met de mededeling dat er een fout is gemaakt in het bestemmingsplan, men heeft het bouwvlak niet goed ingetekend op de plankaart, consequentie is dat hele procedure opnieuw zou moeten.

Kort daarop overleg met wethouder, en medewerker van OD-205 om te kijken hoe zo snel mogelijk tot een oplossing te komen.

Helaas was de wethouder op dat moment demissionair en had zijn partij tijdens de verkiezingen dusdanig verloren dat hij niet opnieuw wethouder zou worden.

Daardoor had de wethouder onvoldoende mandaat om een beslissing te nemen.

De uitkomst van het gesprek was dat de wethouder en de medewerker van OD-205 adviseerden om de plankaart aan te passen en deze dan nog eens 6 weken ter inzage te leggen waarna de vergunning dan alsnog verleend zou kunnen worden. wilde daaraan niet meewerken en stond erop dat de procedure opnieuw gedaan zou worden.

Op de schriftelijke vraag van OD-205 naar wie de factuur voor het repareren van de omissie mocht antwoordde al snel dat die naar Eemnes moest, hetgeen in onze ogen een erkenning was dat Eemnes de fout nad gemaakt.

Achteraf bleken er meer fouten gemaakt te zijn, onder andere ook een archeologisch onderzoek had gedaan moeten worden maar is in de eerste procedure nooit ter sprake gekomen en het pand zou buiten de rode contour komen waardoor de provincie daar nog een keer op getoetst moest worden.

Uiteindelijk hebben wij op 2 april 2019 de vergunning gekregen, een vertraging van bijna 13 maanden dus.

Door deze vertraging hebben wij aanzienlijke schade geleden waarvoor wij de gemeente per brief op 2 juli 2019 aansprakelijk hebben gesteld met tevens de mededeling dat wij om die reden de leges niet willen betalen.

Op deze brief hebben wij nooit een reactie gekregen.

Januari 2020 hebben wij een afspraak gemaakt met wethouder waarbij wij hebben aangegeven:

1. nooit een reactie op onze brief te hebben ontvangen
2. aangekondigd dat wij een schadeclaim zouden indienen bij gemeente Eemnes

De wethouder zei dat wij de schadeclaim maar op papier moesten zetten zodat het officieel in behandeling genomen zou kunnen worden.

Op 4 maart 2020 hebben wij een uitgebreide brief gestuurd met de schadeclaim inclusief onderbouwing waarop wij wederom geen reactie ontvingen.

Op 16 juni weer een afspraak met de wethouder omdat er geen reactie gekomen was.

De wethouder schrok daar nogal van en zegde toe daar onmiddellijk werk van te maken hetgeen ook inderdaad gebeurde aangezien de volgende dag iemand namens de juridische afdeling van de gemeente contact met ons opnam. Zij heeft na een kort intern onderzoek besloten de zaak aan de verzekering van de gemeente te laten.

Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een rechtszaak met de gemeente waarin de rechter ons in een tussenvonnis (over de schuldvraag) voor het grootste gedeelte in het gelijk stelde 75% aansprakelijkheid voor Eemnes en 25% aansprakelijkheid voor ons.

Destijds is de vergunning afgegeven voor de bouw van het pand met daarin 1 appartement zijnde de bedrijfswoning.

Gezien het afgeven van de vergunning mogen wij aannemen dat het bestek voor dit appartement, de gebruikte materialen en de manier van uitvoeren, voldeed aan de eisen daarvoor.

Dit bestek hebben wij 1 op 1 gekopieerd naar de overige 4 ruimten die nu bewoond worden, inclusief de vereiste rookmelders voor woningen al was dat voor het beoogde gebruik (kantoor) niet nodig.

Eemnes blijft tot heden beweren dat wij niet aan de vereiste brandveiligheid voldoen.

Begin juni 2024 besloot Eemnes ineens dat wij niet voldeden aan de eisen omdat onder andere de rookmelders aanwezig niet onderling gekoppeld waren.

Wij moesten dat op last van een dwangsom in orde maken en tevens het gehele pand voorzien van onderling gekoppelde rookmelders.

Daar was tot 6 juni 2024 nog nooit over gesproken, niet over gekoppelde rookmelder maar ook niet over melders door het hele pand, na 4 jaar kwam dat ineens op de proppen.

Uiteraard hebben wij dit in orde gemaakt hetgeen ook door Eemnes en brandweer is gecontroleerd en in orde bevonden.

Dit toont aan dat wij in tegenstelling tot wat B&W wellicht denken of vinden wij wel degelijk bereid zijn tot medewerking als dit in redelijkheid is.

Daarom vragen wij u om burgemeester en wethouder dringend te verzoeken zo spoedig mogelijk met ons in gesprek te gaan om te zien hoe wij uit deze impasse over de schadeclaim en het oneigenlijk gebruik kunnen komen.

Wij begrijpen dat om e.e.a. te legaliseren een procedure nodig zal zijn maar zijn zeer bereid daaraan mee te werken zoals wij tot nu toe ook bij alles open en transparant zijn geweest zoals bijvoorbeeld het volledig meewerken aan de vele controles die er tot nu toe zijn geweest.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zijn zeer bereid om e.e.a. eventueel nog mondeling toe te lichten bijvoorbeeld tijdens een bezoek aan ons bedrijf.

Met vriendelijke groeten,

N. Ockhuisen

Het vervolg van de rechtszaak zou gaan over de hoogte van de claim maar daarin heeft de rechtbank voorlopig besloten dat zij vinden dat er ondanks de gemaakte fout door de gemeente geen aantoonbare schade is geleden door ons. Uiteraard zijn wij het daar niet mee eens hebben dan ook hoger beroep aangetekend.
Deze zaak loopt nog steeds.

Oneigenlijk gebruik:

De bedoeling van het gebruik van het pand was uitbreiding van onze hoofdactiviteiten; stalling van boten, het verhuren van een aantal bedrijfsunits t.b.v. watersport gerelateerde bedrijven en de verhuur van een viertal luxe kantoor units op de eerste verdieping.

Door de hierboven gememoreerde vertraging is dat echter allemaal anders gelopen als wat wij voor ogen hadden.

Klanten die geïnteresseerd waren in het stallen van hun boot in de nieuwe loods konden/wilden niet een jaar wachten tot de nieuwbouw gerealiseerd was en hebben hun heil elders gezocht.

Als men eenmaal een stalling heeft gevonden waar men tevreden is gaat men daar niet zo snel weer weg dus wij waren die klanten kwijt.

Daarbij kwam ook dat de klad behoorlijk in de watersport zat. De watersport vergrijsst en dat betekent dat een kapitaalkrachtige generatie (babyboomers) afscheid aan het nemen is van de watersport terwijl de aanwas van onderaf (jongeren) maar mondjesmaat is en bovendien veel minder te besteden heeft.

Dat is ook de reden dat veel watersport gerelateerde bedrijven stoppen of hun pijlen anders richten. Toen wij begin 2020 zover waren dat de kantoorunits vorm begonnen te krijgen en wij die voor de verhuur konden aanbieden sloeg het volgende noodlot toe in de vorm van Covid-19.

Kantoren waren aan de straatstenen niet kwijt te raken, iedereen ging/moest thuis werken en geen mens wist hoe het af zou gaan lopen. (Overigens werken nog steeds veel mensen thuis)

Al met al leidde dit ertoe dat er andere bedrijven zoals een grote webshop op ons pad kwamen en dolgraag de grote loods wilden huren, webshops floreerden enorm tijdens de Corona crisis.

Voor de kantoorunits die wij voor het wat luxere segment vanwege de ligging met uitzicht over het water hadden gerealiseerd met een behoorlijke keuken en sanitaire voorziening kwamen aanvragen binnen voor bewoning.

Mede door de Coronacrisis liepen helaas veel relaties op de klippen waardoor wij via via aanvragen kregen of wij niet zo'n unit wilden verhuren als appartement, de woningnood was toen al heel hoog en is nog steeds enorm.

Gezien de geleden schade die wij op een of andere manier terug moesten zien te verdienen, het zeer onzekere vooruitzicht op verhuur voor het eigenlijke gebruik (watersport) en de aanvragen die wij zonder enige acquisitie kregen zagen wij ons genoodzaakt hierop in te gaan.

Uiteraard reageerde de gemeente hier negatief op en uiteindelijk heeft dit na zeer veel correspondentie (zienswijzen en bezwaren op aanschrijvingen van de gemeente, hoorcommissies, etc.) ertoe geleid dat wij een kort geding hebben aangespannen tegen de gemeente.

Dit is mede ingegeven door het feit dat burgemeester en wethouder ondanks onze herhaaldelijke verzoeken zowel mondeling als schriftelijk weigeren het gesprek aan te gaan.

In de zitting van het kortgeding wat voor ons niet helemaal de uitkomst had die wij gehoopt hadden heeft de rechter wel onder meer geadviseerd om met elkaar in gesprek te gaan.

De rechter zag voldoende openingen om tot een onderling compromis te komen; er is voor beide partijen wat te geven en te nemen en wij zijn zeer bereid wat te geven in de vorm van het verlagen van de schadeclaim als wij daar ook iets voor terug krijgen namelijk zicht op legalisatie van het oneigenlijk gebruik.

De vertegenwoordiger van de gemeente heeft bevestigd dat volmondig en heeft er naderhand op de gang nog bij ons op aangedrongen zo spoedig mogelijk een afspraak te maken, maar B&W weigert tot heden.

Brandveiligheid:

Vanaf nieuwbouw hebben wij iedere kantoorunit, later in gebruik als woning, voorzien van rookmelders.

Het team handhaving is diverse malen in het pand geweest, al tijdens de nieuwbouw en heeft daarbij altijd foto's en verslagen gemaakt.

Ondanks dat, beweerde men lange tijd dat het pand niet aan de brandveiligheid voldeed.