

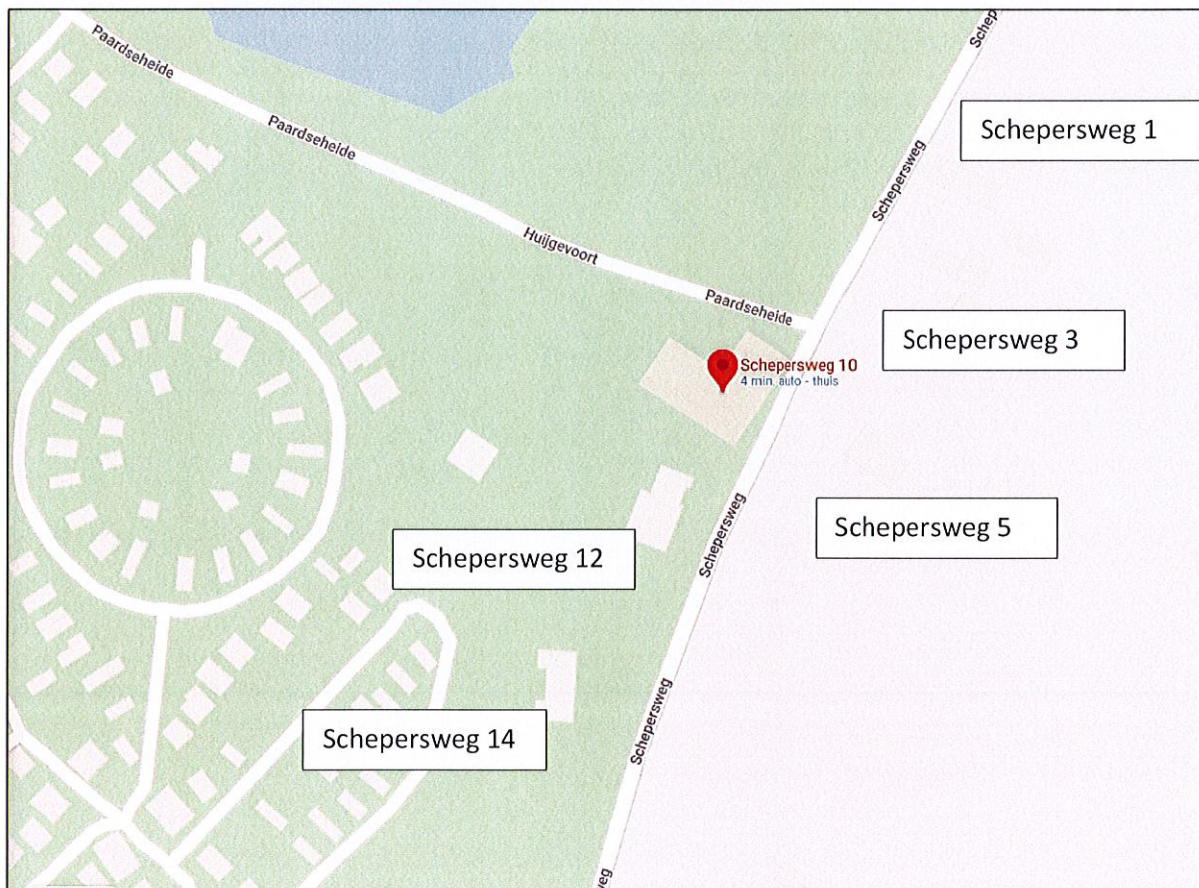
Bijlage.

Verslag van de omgevingsdialoog, Schepersweg 10 te Westelbeers

In het kader van het gemeentelijk beleid is een dialoog met de omgeving een aandachtspunt, gekoppeld aan een procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Voor huidige plangebied is ervoor gekozen om deze dialoog over te brengen door d.m.v. een informatiebrief.

1 Toelichting op Omgevingsdialoog (februari 2019)

In het kader van de passende herbestemming van bedrijfswoning naar een woonbestemming, daar de woning reeds 15 jaar geen eigendom is van het recreatiebedrijf Camping Rakelbos, zijn de directe omwonenden omtrent het voornemen mondeling geïnformeerd.



2 Opmerkingen en vragen uit de buurt

- De bewoners in de directe omgeving aan de Schepersweg 1, 3, 5 en 12 hebben aangegeven geen probleem te hebben met de bestemmingswijziging naar Wonen.
- De voormalige eigenaar van de camping heeft per brief d.d. 14 februari 2019 aangegeven bezwaar te hebben tegen voorgenomen bestemmingswijziging (zie bijlage).

De gemeente Oirschot heeft voorgesteld om de 'agrarische adviescommissie' een onafhankelijk advies uit te laten brengen over de vraag of een 2^e bedrijfswoning noodzakelijk is. Feitelijk is alleen de woning Schepersweg 14 in eigendom van de camping Rakelbos en als zodanig in gebruik. De voormalige eigenaar heeft echter aangegeven geen medewerking te willen geven aan een bedrijfsbezoek versus analyse betreft de noodzaak van een 2^e bedrijfswoning. Later, in het voorjaar 2020, bleek de camping te zijn verkocht aan derden. De woning Schepersweg 10 maakt geen onderdeel uit van deze overdracht en is derhalve geen eigendom van de camping.

3. Conclusie

De bestemmingsplan herziening naar Wonen vormt geen belemmeringen voor de belangen van derden in de buurt.

JUNI 2019



Schepersweg 10a
5091 KT Oost-, West- en Middelbeers
☎ 013-5141568
E-mail: [REDACTED]
Internet: [REDACTED]
KvK Utrecht: 66092663
Rabobank: NLO6RABO 0133 8970 01

[REDACTED]
Schepersweg 10,
5091 KT Oost-, West- en Middelbeers.

Oost-, West- en Middelbeers 14 februari 2019.

Geachte [REDACTED]

Ik heb uw brief van januari 2019 (ontvangen op zaterdag 9 februari 2019) met als onderwerp 'Omgevingsdialoog familie de Haas' in goede orde ontvangen. De brief is verstrekt door [REDACTED] uit Oost-, West- en Middelbeers. U geeft daarin aan dat u de bestemming van uw bedrijfswoning op Schepersweg 10 te Oost-, West- en Middelbeers wilt veranderen van 'Recreatie' naar 'Wonen en Bos'.

Uw woning op Schepersweg 10 betreft een bedrijfswoning, onderdeel uitmakend van Camping Rakelbos: Het hoort wat betreft het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Oirschot (Bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening, vastgesteld op 21 november 2017. Identificatienummer: NL.IMRO.0823.BPBGHerziening-VAST) bij Camping Rakelbos. Dat betekent dat de bewoner gelieerd dient te zijn met het bedrijf 'Camping Rakelbos B.V.'.

U bent op dit moment de huidige bewoner. Deze bewoning is in strijd met bovengenoemd bestemmingsplan omdat u niet gelieerd bent met Camping Rakelbos. Uit piëteit heb ik deze bewoning echter wel altijd gedoogd in uw geval als voormalige mede-exploitant van de voormalige [REDACTED]. Deze vennootschap is notarieel ontbonden op 17 juni 2005.

De bedrijfswoning is één van de twee bedrijfswoningen genoemd in het bestemmingsplan. Het vormt een wezenlijk onderdeel van het bedrijf. Twee bedrijfswoningen op een vakantiepark met 580 standplaatsen met vooral 's zomers rond de 2000 bezoekers per dag is geen overbodige luxe. Het veranderen van de bestemming geeft voor mij een substantieel verlies en daarom geef ik geén toestemming voor het veranderen van de bestemming: De bedrijfswoning is (in potentie) van groot belang voor [REDACTED].

Gezien het feit dat ik nu 59 jaar oud ben en ook niet het eeuwige leven heb als ondernemer van Camping Rakelbos B.V. dien ik in het kader van een eventuele vervreemding in de verre toekomst heel zuinig om te gaan met de aanwezigheid van twee bedrijfswoningen: Die rechten geef ik niet op.

Op 9 november 2018 hebben wij samen, in aanwezigheid van de wederzijdse partners, een gesprek gehad in de bedrijfswoning Schepersweg 10. In dat gesprek gaf u aan dat u in de naaste toekomst van plan was te verhuizen naar Veldhoven en dat de bedrijfswoning als gevolg daarvan verkocht dient te worden. U stelde mij de vraag of ik genegen was medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan om zo een hogere verkoopopbrengst van de bedrijfswoning te kunnen realiseren. Dat is klaarblijkelijk het enige belang dat u heeft bij de aanpassing van het bestemmingsplan. Ik heb uw verzoek afgewezen. U stelde mij de oriënterende vraag of ik belangstelling had voor de overname van de bedrijfswoning. Daarop heb ik bevestigend geantwoord. De reden heb ik hierboven uiteengezet.

Ik heb bij deze duidelijk aangegeven dat ik belangstelling heb voor overname van de bedrijfswoning. Ter oriëntatie en documentenvorming voor mezelf heeft u uw vergunningen en tekeningen van de bedrijfswoning Schepersweg 10 aan mij overgedragen. Dat heb ik doorgenomen en u aangegeven dat de tekening en vergunning van de garage nog ontbraken. Die zou u nog aan mij overdragen, hetgeen nog steeds niet gebeurd is.

Een 'Quick scan' leerde me dat de gebouwde bedrijfswoning niet in overeenstemming is met de verstrekte vergunning en bouwtekeningen. Er lijkt aldus illegaal gebouwd. Uiteraard heeft dat effect op de waarde van de bedrijfswoning.

Overigens heeft u me nooit formeel de bedrijfswoning te koop aangeboden: We hebben een oriënterend gesprek gehad over een door u gewenste bestemmingsplanwijziging. Verder heeft u me een gedeelte van de bouwvergunning en een gedeelte van de bouwtekeningen verstrekt. Het feit dat u me nooit formeel de bedrijfswoning te koop heeft aangeboden wordt bevestigd door de verstrekking van uw brief van 9 februari 2019 met als onderwerp 'Omgevingsdialoog [REDACTED]'. Daarin vraagt u me nogmaals medewerking te verlenen om de bestemming van de bedrijfswoning Schepersweg 10 te veranderen van 'Recreatie' naar 'Wonen en Bos'.

Voor het geval dat dit bericht teleurstellend voor u is, lijkt het mij juist om mijn visie op de situatie en onze rechten en plichten uiteen te zetten. Deze zijn vastgelegd in de notariële 'Akte van Levering' van 2 mei 1995. (Kenmerk: 951.135/AM/LM). Het betreft de levering van een woonhuis met aanhorigheden, ondergrond en tuin, staande en gelegen aan de Schepersweg 10 te Westelbeers ter grootte van ongeveer 2000 m². De overeengekomen prijs bedroeg f. 225.000,00 (Zegge: twee honderd vijf en twintig duizend gulden). Een lage prijs voor een dergelijke woning met ongeveer 2000 m² grond. Deze prijs is uitsluitend zo laag bepaald omdat het een bedrijfswoning betrof: De bewoning van een bedrijfswoning geeft een sterke devaluatie wat betreft de prijs tegenover de waarde van een 'burgerwoning' welke vrij verkocht kan worden aan derden. Nadien heeft u, al dan niet in het bezit van de daarvoor benodigde vergunningen, de woning herbouwd terwijl u bekend was met de bestemming ervan. Een actie die ik nooit heb begrepen.

In bovengenoemde 'Akte van Levering' van 2 mei 1995 wordt in artikel 7 een 'Voorkeursrecht' beschreven, welke ik hier cursief beschrijf: *'Indien koper het verkochte geheel of gedeeltelijk wenst te vervreemden is hij verplicht, aangezien het verkochte moet worden beschouwd als een bedrijfswoning, behorende bij Camping Rakelbos, het verkochte vooraf te koop aan te bieden aan de comparante sub 1 in privé, de volmachtgever sub 1b en de comparant sub3, mits zij casu quo van een vennootschap die als voortzetting van deze vennootschap onder firma moet worden beschouwd, tegen een prijs in onderling overleg overeen te komen en bij niet akkoord-verkrijging door twee deskundigen, waarvan een te benoemen door diegene(n) die het verkochte wenst te verkrijgen en een te benoemen door koper.*

Bij niet nakoming of overtreding van het in dit artikel bepaalde, zal koper in gebreke zijn door het enkele feit der niet nakoming of overtreding en zal hij ten behoeve van diegene(n) ten behoeve van wie alsdan onderhavig voorkeursrecht bestaat een boete verbeuren ter totale grootte van vijftig procent van de alsdan gerealiseerde verkoopprijs, welke boete direct opelsbaar is.

Indien u uw bedrijfswoning formeel aan mij te koop aanbiedt zal er waarschijnlijk een onoverbrugbaar verschil in vraag- en biedprijs optreden. Volgen we de regels van de 'Akte van Levering' zullen we in dat geval beiden een deskundige inschakelen.

Dit geeft mij géén plicht tot overname van de bedrijfswoning. Als we geen overeenstemming bereiken hebben we een patstelling: U blijft eigenaar van de bedrijfswoning Schepersweg 10 en ik geef alsdan nog steeds geen toestemming tot wijziging van het bestemmingsplan van 'Recreatie' naar 'Wonen en Bos'. Het is de vraag hoe deze patstelling kan worden doorbroken. Mijn voorkeur gaat uit naar een minnelijke regeling waardoor de bedrijfswoning tegen redelijke condities als zodanig aan mij wordt verkocht.

Overigens, in het kader van het voorkeursrecht bent u reeds in overtreding: Bij de notariële 'Akte van Levering', gedateerd op 29 mei 2018 heeft u de volgende percelen met bestemming 'Recreatie' geleverd aan [REDACTED]. Het betreft de percelen H785 (grootte 6,07 aren) en H942 (grootte 71 centiaren). Het geheel is door u verkocht voor de prijs van



€18.520,00. In tegenstelling tot wat in de notariële 'Akte van Levering van 29 mei 2018' staat valt het verkochte wel onder het voorkeursrecht: U had mij het verkochte allereerst aan moeten bieden omdat ik rechten heb deze percelen. Omdat u dat niet heeft gedaan verbeur ik een direct opeisbare boete van 50% van €18.520,00, in dit geval €9.260,00.

Hoogachtend,

