

# **BIJLAGE 1**

**ANTERIEURE OVEREENKOMST 'HEIKANTSTRAAT 31'****Ondergetekenden:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE WAALRE**, zetelende te Waalre, krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester [REDACTED] handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van xx xx 2019,

hierna te noemen: "de Gemeente";

2. Vennootschap onder firma 't Strijbos, gevestigd Koningin Julianaweg 103, 5684 VC te Best. Vennoten, [REDACTED] en [REDACTED] Eigenaar van de kadastrale percelen gemeente Waalre, WRE02, sectie B, nummers 3695, 3696, 3697, 3698, 3699, 3700, 3701, 3702, 3704, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709, 3710 en 3711;

hierna te noemen: "Ontwikkelaar"

Ontwikkelaar en de Gemeente hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen";

**nemen in aanmerking:**

- a. dat Ontwikkelaar op de hierboven genoemde percelen een recreatiepark wenst te realiseren waarbij sprake is van het bouwen van 15 recreatiewoningen waarbij sprake dient te zijn van het bedrijfsmatig exploiteren van de recreatiewoningen ten behoeve van een vakantiecentrum ("het Project");
- b. dat Ontwikkelaar eigenaar is van de percelen kadastraal bekend Gemeente Waalre, sectie B, nrs. 3695, 3696, 3697, 3698, 3699, 3700, 3701, 3702, 3704, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709, 3710 en 3711;
- c. dat het Plangebied gelegen is binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" met de bestemming 'Recreatie' en functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - vakantiecentrum';
- d. dat Partijen hebben bevestigd een overeenkomst aan te willen gaan waarin afspraken worden vastgelegd hoe de recreatiewoningen en bijbehorende gronden worden gebruikt zodat er sprake is van een gebruik in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplanvoorschriften. Om het gebruik van de recreatiewoningen in overeenstemming te laten zijn met de bestemmingsplanvoorschriften dient er sprake te zijn van een bedrijf met als doel het door bedrijfsmatige exploitatie verstekken van recreatieve overnachtingen. Een bedrijf is gericht op het uitoefenen van commerciële activiteiten met daarbij een

- duidelijk winstoogmerk. Er dient dus sprake te zijn van een bedrijf met als commercieel doel het aanbieden van overnachtingen.
- e. dat Ontwikkelaar enkele recreatiewoningen wenst te verkopen. Gelet op de functieaanduiding 'vakantiecentrum' worden ook de verkochte recreatiewoningen ten minste 245 dagen per jaar beschikbaar gesteld voor de bedrijfsmatige verhuur door de Ontwikkelaar.
  - f. dat Ontwikkelaar zal zorgdragen voor het opstellen van een concept koopovereenkomst waarin de gemaakte afspraken, zoals opgenomen in deze overeenkomst, zijn opgenomen;
  - g. dat Ontwikkelaar zal zorgdragen voor het opstellen van een uitgebreide beschrijving van de bedrijfsvoering waaruit blijkt dat de bedrijfsvoering in overeenstemming is met de in deze overeenkomst opgenomen afspraken en de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen voorschriften;
  - h. dat Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico zal zorgdragen voor de realisatie van het project;
  - i. dat Partijen de in voormeld kader gemaakte afspraken in deze Overeenkomst wensen vast te leggen.

#### **komen overeen:**

#### **Artikel 1 Doelstelling**

De Gemeente en de Ontwikkelaar wensen nadere schriftelijke afspraken te maken over de realisatie van het Project. Door deze overeenkomst, uitgebreide beschrijving van de bedrijfsvoering en concept koopovereenkomst zal blijken dat het Project voldoet aan de vigerende bestemmingsplanvoorschriften. Een aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend en worden verleend.

#### **Artikel 2 Considerans**

De considerans maakt onderdeel uit van de Overeenkomst en dient als hier letterlijk herhaald en ingelast te worden beschouwd.

#### **Artikel 3 Definities**

Voor zover uit de context niet anders blijkt, zullen de volgende begrippen in de Overeenkomst de navolgende betekenis hebben:

##### *Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan "Buitengebied Waalre" (PlanID NL.IMRO.0866.BP00170-0302) dat een bestemmingsplan is als bedoeld in artikel 3.1 Wro, en dat betrekking heeft op het gehele buitengebied van de Gemeente. Dit bestemmingsplan is op 4 september 2018 vastgesteld.

##### *Bedrijfsmatige exploitatie*

Het via een bedrijf, stichting of ander



rechtspersoon voeren van een zodanig  
beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven ook  
daadwerkelijk recreatief nachtverblijf plaatsvindt.

*Burgemeester en wethouders*

Het college van burgemeester en wethouders van  
de Gemeente Waalre.

*Overeenkomst*

De onderhavige overeenkomst die door Partijen is  
ondertekend, met alle daarbij behorende bijlagen.

*Plangebied*

de percelen kadastraal bekend Gemeente Waalre,  
sectie C, nrs. 3695, 3696, 3697, 3698, 3699, 3700,  
3701, 3702, 3704, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709,  
3710 en 3711, een en ander zoals aangegeven op  
de als **bijlage 2**.

*Project*

De voorgenomen ontwikkeling en realisatie van 15  
recreatiewoningen waarbij sprake dient te zijn van  
het bedrijfsmatig exploiteren van  
recreatiewoningen ten behoeve van een  
vakantiecentrum.

*Vakantiecentrum*

Een bedrijf gericht op het door middel van een  
bedrijfsmatige exploitatie verstrekken van  
recreatieve overnachtingen in recreatiewoningen,  
tenten, caravans en/of een groepsaccommodatie.

**Artikel 4      Overeengekomen afspraken**

- 4.1 In het Plangebied zal het Project worden gerealiseerd.
- 4.2 Het door Ontwikkelaar uit te voeren deel van het Project bestaat uit de realisatie van een vakantiecentrum met 15 recreatiewoningen.
- 4.3 Ieder recreatiewoning is ten minste 245 dagen per jaar beschikbaar voor de voor de commerciële verhuur ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Het verhuur vindt te allen tijde plaats door de Ontwikkelaar.
- 4.4 De registratie van het verblijf wordt door Ontwikkelaar geregistreerd in een nachtregister. Dit register dient jaarlijks ter controle aan de Gemeente te worden overlegd.
- 4.5 Er mag geen sprake zijn van permanente bewoning van de recreatiewoningen.
- 4.6 Een Notitie bedrijfsmatige exploitatie wordt opgesteld waaruit blijkt dat de bedrijfsvoering in overeenstemming is met de in deze Overeenkomst opgenomen afspraken en de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen voorschriften.



- 4.7 een concept koopovereenkomst is opgesteld voor de recreatiewoningen die worden verkocht waarin de gemaakte afspraken, zoals opgenomen in deze overeenkomst, zijn opgenomen. Wijziging van de in artikel 12 genoemde verplichtingen in de conceptovereenkomst is alleen mogelijk met een voorafgaande goedkeuring door de Gemeente.

#### **Artikel 5 Overdracht contractpositie**

Gehele dan wel gedeeltelijke overdracht van de contractpositie is alleen mogelijk indien deze Overeenkomst onverminderd onderdeel uitmaakt van de overdracht.

#### **Artikel 6 Geschillen**

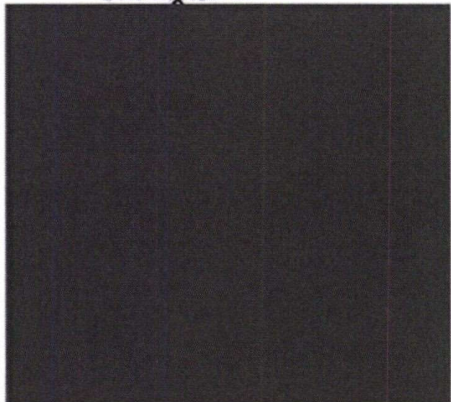
- 6.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.  
6.2 Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de Overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van de Overeenkomst tussen Partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank te 's-Hertogenbosch.

#### **Artikel 7 Slotbepalingen**

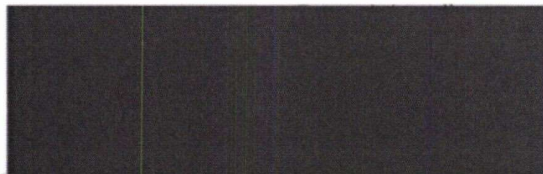
- 7.1 Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders.  
7.2 De volgende bij de Overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door alle Partijen zijn gewaarmerkt:  
bijlage 1: Kaart Locatie  
bijlage 2: Notitie bedrijfsmatige exploitatie  
bijlage 3: Concept verkoopakte recreatiewoningen  
7.3 Voor zover de inhoud van een bijlage in strijd is met het bepaalde in de tekst van de Overeenkomst, prevaleren de bepalingen in de tekst van de Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Waalre op 3 april 2019

Ontwikkelaar



Gemeente Waalre









---

## NOTITIE

Van : [REDACTED] ing. [REDACTED]

Project : 4000775.20180328

Opdrachtgever : [REDACTED] (TRC Advocaten)

Datum : 2019-03-01\_versie 4

Aan : [REDACTED] (TRC Advocaten)

Betreft : Notitie m.b.t. bedrijfsmatige exploitatie

---



### Notitie Bedrijfsmatige exploitatie 'Bungalowpark 't Strijbos'

Deze notitie strekt ter onderbouwing van de bedrijfsmatige exploitatie van een vakantiecentrum door v.o.f. 'Bungalowpark 't Strijbos' gevestigd te Best met betrekking tot een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een vakantiecentrum met 15 recreatiewoningen op het perceel plaatselijk bekend Heikantstraat 31 te Waalre (hierna: reclamant).

Deze notitie is opgebouwd uit een deel 1 (voorgeschiedenis met aanleiding opstellen bedrijfsplan) en een deel 2 (het feitelijke bedrijfsplan met een conclusie).

### Deel 1 - Notitie bedrijfsmatige exploitatie 'Bungalowpark 't Strijbos'

#### Weigering aanvraag omgevingsvergunning

Op 14 september 2017 heeft reclamant een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 15 recreatiewoningen op het perceel Heikantstraat 31 te Waalre (kenmerk OV 2017.120).

Bij besluit van 29 juni 2018 (verzonden 29 juni 2018 – kenmerk OV.2017.120) heeft het college van burgemeester en wethouders van Waalre de omgevingsvergunning geweigerd aangezien de activiteit beoordeeld wordt in strijd met het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit (i.c. bouwen) als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo alsmede tevens op de activiteit (i.c. het gebruik van gronden en bouwwerken) in strijd met het bestemmingsplan waarvoor vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Door de gemeente wordt gesteld dat er géén sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie van een vakantiecentrum. Daardoor wordt niet aan alle voorschriften in het bestemmingsplan voldaan. Daarmee wordt de aangevraagde activiteit aangemerkt als strijdig met de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan en wordt de aangevraagde omgevingsvergunning geweigerd.

#### Achtergrond

##### Reclamant

Reclamant betreft de vennootschap onder firma Bungalowpark, 't Strijbos, gevestigd te [REDACTED] Best aan de [REDACTED] alsmede haar vennoten te weten [REDACTED] wonende te [REDACTED] en [REDACTED] wonende te [REDACTED] aan de [REDACTED]



### Locatie

De projectlocatie waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft betreft het perceel plaatselijk bekend Heikantstraat 31 te Waalre en kadastraal bekend gemeente Waalre sectie B, nummers 3695 t/m 3712.

De totale projectlocatie heeft een omvang van circa 9.270 m<sup>2</sup> en is opgebouwd uit de volgende kavelpotten:

| Perceel | Oppervlak          | Perceel | Oppervlak          | Perceel | Oppervlak          | Perceel | Oppervlak          |
|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|
| 3695    | 393 m <sup>2</sup> | 3700    | 393 m <sup>2</sup> | 3704    | 393 m <sup>2</sup> | 3709    | 393 m <sup>2</sup> |
| 3696    | 393 m <sup>2</sup> | 3701    | 393 m <sup>2</sup> | 3705    | 393 m <sup>2</sup> | 3710    | 393 m <sup>2</sup> |
| 3697    | 393 m <sup>2</sup> | 3702    | 393 m <sup>2</sup> | 3706    | 393 m <sup>2</sup> | 3711    | 393 m <sup>2</sup> |
| 3698    | 393 m <sup>2</sup> | 3703    | 393 m <sup>2</sup> | 3708    | 393 m <sup>2</sup> | 3722    | 393 m <sup>2</sup> |



Figuur 1: projectlocatie aan de heikantstraat te Waalre – percelen sectie B, nummers 3695 t/m 3712

### Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft geldt ten tijde van de aanvraag (en ook nu nog) het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 2017, welk bestemmingsplan in werking is getreden maar nog niet onherroepelijk is.

Ter plaatse van de projectlocatie zijn de gronden bestemd als 'Recreatie' (artikel 14 ) met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-vakantiecentrum'.

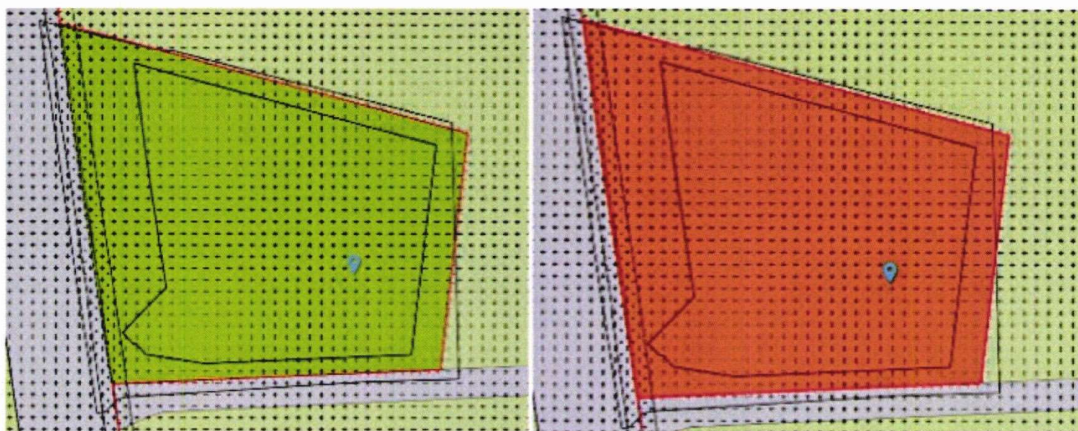
In artikel 14.1 onder a is voor zover ten deze van belang bepaald:



"De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de bedrijfsmatige exploitatie van:

1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie-vakantiecentrum, een vakantiecentrum met de daarbij behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, (ontsluitings)wegen, paden, groenvoorzieningen, water en parkeervoorzieningen conform de CROW, tenzij in de regels anders is bepaald.



Figuur 2: Uitsnede uit bestemmingsplan (links bestemming 'recreatie' en rechts functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantiecentrum')

In artikel 1.107 is het begrip 'vakantiecentrum' nader gedefinieerd:

Vakantiecentrum: een bedrijf gericht op het door middel van een bedrijfsmatige exploitatie verstrekken van recreatieve overnachtingen in recreatiewoningen, tenten, caravans en/of een groepsaccommodatie.

In artikel 1.26 is het begrip 'bedrijfsmatige exploitatie' nader gedefinieerd:

Bedrijfsmatige exploitatie: het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven ook daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt.

In artikel 1.90 is het begrip 'recreatiewoning' nader gedefinieerd:

Recreatiewoning: een gebouw, geen woonkeet en geen (sta)caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar voor recreatief verblijf te worden gebruikt.

Daarnaast is relevant dat in de specifieke gebruiksregels van artikel 14.3 is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantiecentrum' het gebruik voor permanente bewoning niet is toegestaan, uitgezonderd de bedrijfswoning.

Tevens is van belang te vermelden dat in artikel 14.1 onder b aangegeven is dat private, d.w.z. niet-bedrijfsmatige exploitatie van een recreatiewoning wordt toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'. Hieruit volgt dat de gemeenteraad bij het opstellen van het bestemmingsplan een onderscheid wenst aan te brengen tussen de bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige (=private) exploitatie van een recreatiewoning.

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is geen nader uitleg gegeven omtrent hetgeen beoogd is met de bestemming c.q. het onderscheid bedrijfsmatig en niet-bedrijfsmatige exploitatie.

Op pagina 76 van de toelichting wordt uitsluitend aangegeven dat de bestaande verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen sterk verschillend van aard zijn en daarom ervoor gekozen is om deze recreatieve voorzieningen 'op maat' te bestemmen, middels de bestemming 'Recreatie' en een aanduiding op de verbeelding voor de betreffende recreatieve voorziening.



Daarnaast wordt op pagina 147 van de toelichting (hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan) uitsluitend aangegeven dat de bestemming 'Recreatie' een aantal recreatieve functies omvat, waaronder een vakantiecentrum en dat met een aanduiding is aangegeven waar welk type recreatieve voorziening is toegestaan. In casu voor Heikantstraat 31 de functie aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantiecentrum'.

Verder ontbreekt nadere informatie omtrent hetgeen beoogd is met de bestemmingsplanregeling die van toepassing is op de planlocatie waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft.

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied. De toelichting vormt de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied / de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook bevat de toelichting een uitleg van de regels.

Volgens bestendige jurisprudentie (ABRvS 16 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:682) ) blijkt dat de Raad van State de toelichting die volgens artikel 3.16 Besluit ruimtelijke ordening bij een bestemmingsplan behoort te worden gevoegd, geen onderdeel uitmaakt van een bestemmingsplan d.w.z. niet juridisch bindend is maar dat de toelichting wel van belang kan zijn om de bedoeling van de planwetgever te achterhalen.

In voornoemde uitspraak geeft de Afdeling aan dat de op de plankaart (de verbeelding) aangegeven bestemming en de daarbij behorende regels bepalend zijn voor het antwoord op de vraag of een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. De niet bindende toelichting bij het bestemmingsplan heeft in zoverre betekenis dat deze over de bedoeling van de planwetgever meer inzicht kan geven als de bestemming en de bijbehorende planregels waaraan moet worden getoetst, op zichzelf noch in samenhang duidelijk zijn.

Bij onduidelijkheden over de inhoud van planregels kan volgens vaste rechtspraak van de Afdeling een redelijke uitleg van de planregels uitkomst bieden. Bij de uitleg van een planregel is, zo blijkt ook uit bovenstaande uitspraak, vooral de bedoeling van de planwetgever van belang. De Afdeling overweegt dat de (niet bindende) toelichting bij het bestemmingsplan meer inzicht kan geven over de bedoeling van de planwetgever. Aan de hand van de bedoeling van de planwetgever kan een onduidelijk planregels vervolgens worden uitgelegd. Laat een planregel daartegen aan duidelijkheid niets te wensen over, dan bestaat er geen aanleiding om een planregel uit te leggen, ook niet als uit de plantoelichting een bedoeling blijkt die niet strookt met de letterlijke tekst van de planregel zelf. De bedoeling van de planwetgever kan volgens eveneens vaste rechtspraak van de Afdeling niet afdoen aan hetgeen in de planregels ondubbelzinnig is bepaald. Hiervan is sprake als een planregel duidelijk is en niet voor meerdere uitleg vatbaar. Dat de bedoeling van de planwetgever met die betreffende planregels mogelijk een andere is geweest, doet daar dan niet aan af.

#### **Grondslag weigering aanvraag omgevingsvergunning**

In het besluit van 29 juni 2018 (kenmerk OV.2017.120) tot weigering van de aangevraagde omgevingsvergunning wordt aangegeven dat de aangevraagde activiteit niet voldoet aan de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan aangezien uit de ingediende stukken niet blijkt dat er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie van een vakantiecentrum.

Niet ter discussie staat dat er sprake is van een vakantiecentrum, maar volgens het bevoegd gezag zijn er onvoldoende gegevens beschikbaar c.q. zijn overgelegd waaruit volgens het bevoegd gezag zou blijken dat er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie.

Dit zou moeten blijken volgens het bevoegd gezag door het indienen van een uitgebreide omschrijving van de bedrijfsvoering (waaruit voldoende blijkt dat er sprake is van een bedrijfsmatig geëxploiteerd vakantiecentrum) of door het opnemen van enkele cruciale verplichtingen in de reeds ingediende verkoopakte.

### **Uitleg planregels**

Zoals hiervoor aangehaald dient reclamant aan te kunnen tonen dat er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie van het vakantiecentrum op de planlocatie. Wat onder bedrijfsmatige exploitatie dient te worden verstaan is nadrukkelijk bepaald in artikel 1.26, te weten "het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven ook daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt."

In voorliggende definitie zijn de navolgende begripsonderdelen van belang 'bedrijf' (1) of 'andere rechtspersoon' (2) voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat er daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt (3).

### **Ad 1) 'bedrijf'**

In planregels (definities van artikel) 1 is niet opgenomen wat onder een bedrijf wordt verstaan. In die zin dient derhalve teruggevallen te worden op hetgeen in het dagelijks taalgebruik verstaan wordt onder bedrijf.

Een **bedrijf** (of onderneming) is een organisatie van arbeid en kapitaal actief in de productie en/of het aanbieden van goederen en diensten gericht op het maken van winst.

### **Inzien uittreksel - Bungalowpark 't Strijbos (69230110)**

Kamer van Koophandel, 07 juni 2018 - 14:38

**KvK-nummer** 69230110

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

#### **Samenwerkingsverband**

RSIN 857793123  
Rechtsvorm Vennootschap Onder Firma  
Naam Bungalowpark 't Strijbos  
Datum oprichting 17-07-2017  
Duur Onbepaald

#### **Onderneming**

Handelsnaam Bungalowpark 't Strijbos  
Startdatum onderneming 17-07-2017 (datum registratie: 19-07-2017)  
Activiteiten SBI-code: 55201 - Verhuur van vakantiehuizen en appartementen  
Werkzame personen 2

#### **Vestiging**

Vestigingsnummer 000037594656  
Handelsnaam Bungalowpark 't Strijbos  
Bezoekadres [REDACTED]  
Telefoonnummer [REDACTED]  
Datum vestiging 17-07-2017 (datum registratie: 19-07-2017)  
Activiteiten SBI-code: 55201 - Verhuur van vakantiehuizen en appartementen  
Voorbereidende werkzaamheden voor het exploiteren van een bungalowpark op de Heikantseweg 31 te Waalre. Verwachte openingsdatum januari 2019.

Werkzame personen 2

#### **Vennoten**

Naam [REDACTED]  
Geboortedatum en -plaats [REDACTED]  
Adres [REDACTED]  
Datum in functie 17-07-2017 (datum registratie: 19-07-2017)  
Bevoegdheid Onbeperkt bevoegd

#### **Naam**

Geboortedatum en -plaats [REDACTED]  
Adres [REDACTED]  
Datum in functie 17-07-2017 (datum registratie: 19-07-2017)  
Bevoegdheid Onbeperkt bevoegd

Afbeelding: afschrift inschrijving bij Kamer van Koophandel



De onderneming van reclamant is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK- nummer 69230110) en daarmee een bedrijf volgens de Kamer van Koophandel.

De onderneming van reclamant is bovendien aangemeld bij de belastingdienst en is als zodanig aangemerkt als een onderneming gericht op het maken van winst. Volgens de belastingdienst wordt reclamant aangemerkt als onderneming aangezien de activiteiten die de ondernemer ontplooit zich afspelen in het economisch verkeer en vanwege de verwachting van winst, er sprake is van een bron van inkomen en dientengevolge een ondernemer voor de inkomstenbelasting.

Voor zowel de Kamer van Koophandel als de belastingdienst is van belang dat het bedrijf (of onderneming):

- goederen of diensten verleend;
- hiervoor een vergoeding vraagt
- deelneemt in het (normale) economische verkeer.

Hiervan is sprake aangezien reclamant de nieuw op te richten recreatiewoningen (waarvoor vergunning voor de bouw ervan is aangevraagd) zal gaan verhuren en/of deels (zal verkopen) als recreatiewoning met de verplichting om deze beschikbaar te stellen voor verhuur gedurende een bepaalde periode in het jaar. Zie hiervoor de omschreven bedrijfsactiviteit van de onderneming volgens het uittreksel van de Kamer van Koophandel 'verhuur van vakantiehuisjes en appartementen / exploiteren van een bungalowpark op de Heikantseweg 31 te Waalre ('Bungalowpark 't Strijbos').

In casu is er sprake van het verlenen van diensten en/of goederen (verhuur en verkoop), het vragen van een vergoeding (huurpenningen of verkoop) en deelname aan het (normale) economisch verkeer.

#### Ad 2) 'andere rechtspersoon'

In voornoemde definitie van bedrijfsmatige exploitatie wordt gewag gemaakt van 'of andere rechtspersoon'. Een vennootschap onder firma (vof) wordt in Nederland niet aangemerkt als zijnde een rechtspersoon.

Een rechtspersoon is een juridische oftewel wettelijke vorm van een organisatie, waardoor een abstracte entiteit of organisatie op kan treden als een volwaardig en handelingsbekwaam persoon in het rechtsverkeer behept met rechten en plichten zoals een natuurlijke persoon dat kan doen, dat wil zeggen, ook een rechtssubject wordt. Een rechtspersoon kan derhalve bezittingen en schulden hebben, contracten sluiten, rechtszaken aanspannen of aangeklaagd worden.

Reclamant de vennootschap onder firma Bungalowpark 't Strijbos, gevestigd te [REDACTED] aan de [REDACTED] [REDACTED] alsmede haar vennoten te weten [REDACTED] [REDACTED] wonende te [REDACTED] Best aan de [REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED] wonende te [REDACTED] [REDACTED] aan de [REDACTED] kan derhalve niet aangemerkt worden als een andere rechtspersoon.

Gezien het voorafgaande blijkt dat reclamant aangemerkt dient te worden als een bedrijf zoals bedoeld in het eerste deel van de definitie van artikel 1.26 van het bestemmingsplan.

#### Ad 3) voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat er daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt

In de definitie van 'bedrijfsmatige exploitatie' staat vervolgens dat het bedrijf 'een 'zodanig beheer/exploitatie moet voeren waaruit blijkt, dat in de recreatieverblijven ook daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt'.

In dit deel van de begripsbepaling ('bedrijfsmatige exploitatie') wordt de essentie van de opgenomen gebruiksregel duidelijk.

Beoogt wordt, door middel van een bedrijfsmatige exploitatie ervoor zorg te dragen dat in als zodanig bestemde recreatieverblijven ook *daadwerkelijk recreatief verblijf* plaatsvindt. Voorkomen dient te worden dat er sprake is van permanente bewoning van recreatiewoning op een vakantiecentrum.

In de toelichting van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant wordt gesteld dat onder een bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan het ervoor zorg dragen dat in de recreatiebedrijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt. De strekking ervan sluit aan op hetgeen hierboven is aangegeven ("dat er geen sprake is van permanente bewoning op een vakantiecentrum").



In veel bestemmingsplannen wordt om permanente bewoning van recreatieobjecten te voorkomen veelal de eis van 'bedrijfsmatige exploitatie' opgenomen. Volgens bestendige jurisprudentie van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State mag een gemeente een dergelijke eis van bedrijfsmatige exploitatie in het bestemmingsplan opnemen.

De inhoud van de eis 'bedrijfsmatige exploitatie' is niet bepaald in de wet maar wordt bepaald door **de definitie** die in het bestemmingsplan is opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan moet het derhalve gaan om dusdanige activiteiten (beheer/exploitatie) waaruit blijkt dat in recreatieverblijven ook daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt. Een bedrijfsmatige exploitatie van recreatief verblijf biedt meer garantie op het voorkomen dat er sprake zal zijn van een permante bewoning van de recreatieverblijven. Door de recreatiewoningen bedrijfsmatig te exploiteren is er een sterkere waarborg aanwezig dat er geen sprake zal zijn van permanente bewoning. Ook recreatiewoningen die tot een privé eigendom behoren voor recreatieverblijf verhuurd te worden (zelfstandig of via een organisatie). Ook in zo'n situatie is permanente bewoning niet toegestaan. De gemeente heeft geen separaat beleid dan wel nadere beleidsregels opgesteld aan de hand waarvan een nadere invulling wordt gegeven wat onder 'beleidsmatige exploitatie' wordt verstaan.

Ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan c.q. de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan moet aannemelijk worden gemaakt dat de recreatiewoningen niet permanent bewoond gaan worden conform de specifieke gebruiksregel van artikel 14.3 van het bestemmingsplan. Dientengevolge moet aannemelijk gemaakt kunnen worden *in de recreatieverblijven ook daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt'* c.q. dat het permanent bewonen van de recreatiewoning niet mogelijk is.



Afbeelding van huidig 'Bungalowpark 't Strijbos'



## 1. Parkreglement 'Bungalowpark 't Strijbos'

In het door reclamant ingediende bezwaar tegen het besluit tot weigering van de aangevraagde omgevingsvergunning is als bijlage 3 een 'Parkreglement Bungalowpark 't Strijbos' (hierna reglement) overgelegd.

Dit parkreglement wordt van toepassing verklaard ten aanzien van de exploitatie/beheer van het 'Bungalowpark 't Strijbos' (hierna: bungalowpark).

In voornoemd reglement is aangegeven in:

- artikel 2 van het reglement, dat iedere eigenaar van een kavel grond op het park verantwoordelijk is voor de nakoming van het reglement alsmede de gebruikers van percelen behorende tot het bungalowpark.
- artikel 3 lid 4 van het reglement, dat **permanente bewoning** van een recreatie-eenheid **niet is toegestaan**.

Uit het vorenstaande blijkt, dat reclamant als de beheerder van het bungalowpark ervoor zorgt c.q. zal zorgdragen dat zowel gebruiker als eventueel eigenaar de recreatiewoningen op het park ook daadwerkelijk gaan gebruiken voor recreatief verblijf c.q. op basis van dit reglement handelend dan wel kan laten optreden indien niet voldaan wordt aan de verplichtingen voortvloeiende uit het reglement.

Tevens is er een boeteclausule en een kettingbeding opgenomen voor de rechtsopvolgers ten aanzien van de bepalingen van het reglement.

Opgemerkt dient overigens te worden, dat de eis dat een ondernemer alle kavels op een recreatieterrein (vakantiecentrum) zelf moet behouden niet door de gemeente mag worden gesteld volgens de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State zoals ook aangegeven in het bezwaarschrift tegen de weigering van de omgevingsvergunning (zie pagina 7).

## Deel 2 - Notitie bedrijfsmatige exploitatie 'Bungalowpark 't Strijbos'

### 2. Bedrijfsplan

#### ***Bedrijfsbeschrijving***

Vennootschap onder firma Bungalowpark 't Strijbos' ontwikkelt aan de Heikantstraat 31 te Waalre een vakantiecentrum onder de naam 'Bungalowpark 't Strijbos'. Het project op de projectlocatie beoogt de realisatie van een vakantiecentrum met maximaal 15 recreatiewoningen, ten hoogste één bedrijfswoning alsmede een horecavoorziening. De gronden zijn in eigendom van de vennootschap onder firma Bungalowpark 't Strijbos (hierna: v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos'). Op de projectlocatie zijn de beoogde nieuwe recreatiewoningen nog niet gerealiseerd. Hiervoor is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Het betreft de ontwikkeling en realisatie van een op zichzelf staand nieuw te ontwikkelen duurzaam vakantiecentrum met een eigen aard en opzet. De planlocatie heeft een gezamenlijke rechtstreekse in-/uitrit op de Heikantstraat. Het vakantiecentrum zal gefaseerd tot ontwikkeling worden gebracht. In eerste aanleg zal het terrein geschikt gemaakt worden voor de bouw van de recreatiewoningen, alvorens een begin gemaakt wordt met de feitelijke bouw van de recreatiewoningen. Tevens zal in een later stadium de realisatie van een horecavoorziening en een een bedrijfswoning op het terrein gerealiseerd gaan worden, waardoor het runnen en beheren van het vakantiecentrum ten behoeve van recreatief verblijf optimaal kan plaatsvinden.

De gemeente Waalre heeft in planologisch opzicht de planlocatie bestemd tot 'Recreatie' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantiecentrum'.

Het beoogde bungalowpark kan aangemerkt worden als een volwaardig, zelfstandig recreatiepark ten behoeve van recreatief verblijf.



Het bungalowpark is gelegen op een aantrekkelijke en goed bereikbare locatie in het buitengebied van Waalre, in de nabijheid van ander recreatieve voorzieningen binnen de gemeente Waalre en de gemeenten Valkenswaard en Eindhoven met zwemplassen, ligweiden, recreatiebaden, speeltuinen, picknickplaatsen, wandel- en fietspaden en natuurgebieden.

Feitelijk en juridisch is er sprake van een zelfstandig bungalowpark met moderne luxe recreatiewoningen. Het grootste deel van de te realiseren recreatiewoningen zijn eigendom van en worden verhuurd door de 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos'. Een beperkt aantal recreatiewoningen zal ten behoeve van de financiering van de totale ontwikkeling van het vakantiecentrum worden verkocht, waarbij de eigenaren deze woningen gedurende een deel van het jaar zelf gebruiken maar tevens de recreatiewoningen voor tenminste 245 dagen beschikbaar zullen stellen ten behoeve van verhuur via de 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos'. De gronden van de planlocatie zijn in eigendom van 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos'. De eigenaar van een gekochte recreatiewoning verworft grond en opstal bij koop.

In de koopovereenkomst zal echter een bepaling met kettingbeding met een derdenbeding worden opgenomen, waarbij is aangegeven dat de kopers van de recreatiewoning, deze recreatiewoning voor ten minste 245 dagen per jaar beschikbaar moeten stellen voor verhuur ten behoeve aan derden/recreanten en zich daartoe inspannen voor de daadwerkelijke verhuur van het gekochte gedurende die dagen (zelfstandig) dan wel via v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos'.

In de koopovereenkomst zal tevens de bepaling worden opgenomen dat de koper het gekochte niet mag gebruiken voor permante bewoning. Daarnaast zal tevens een 1<sup>e</sup> recht van koop door 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos' worden opgenomen bij eventuele (door)verkoop.

Het beheer en de exploitatie van het gehele park geschiedt door de 'Vennootschap onder firma Bungalowpark 't Strijbos'. Een van de twee vennoten van de 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos' heeft ruime ervaring in de exploitatie/verhuur van recreatiewoningen. [REDACTED] wonende te [REDACTED] aan de [REDACTED] vennoot van de 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos' heeft meer dan 20 jaar in Veldhoven een camping geëxploiteerd. [REDACTED] heeft de exploitatie inmiddels overgedragen aan een familielid. [REDACTED] heeft die camping steeds zonder enig probleem geëxploiteerd. [REDACTED] is aldus zeer ervaren als het gaat om de exploitatie van een vakantiecentrum.

De tweede vennoot van de 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos' betreft [REDACTED] wonende te [REDACTED] aan de [REDACTED]. Het betreft de dochter van [REDACTED]. Zij zal onder begeleiding van en met ondersteuning van haar vader het bungalowpark gaan exploiteren. [REDACTED] is hiervoor volledig beschikbaar en heeft aangegeven zijn dochter te ondersteunen. Beoogd wordt dat [REDACTED] naar de toekomst toe de exploitatie van het bungalowpark volledig zelfstandig te kunnen uitoefenen.

De mogelijkheid bestaat om op het park een bedrijfswoning te realiseren. Verwezen wordt naar het bepaalde in artikel 14.1 van het geldende bestemmingsplan op de planlocatie (een bedrijfswoning is uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantiecentrum'). Deze woning bij de ingang kan fungeren als receptie en beheerderswoning. Hierdoor is er direct toezicht op het bungalowpark ten gunste van een effectieve en doelmatige exploitatie. Op de planlocatie kunnen ook gebouwen voor de opslag van machines en materialen gebouwd worden. Het bungalowpark zal verder, gezien de kleinschaligheid, geen centrumvoorzieningen bevatten.

De beheerder die uiteindelijk 24 uur per dag aanwezig is op het 'Bungalowpark 't Strijbos' biedt ondersteuning aan de gasten, zorgt voor handhaving van de veiligheid en is het eerste aanspreekpunt bij calamiteiten en overlast. Denk hierbij aan (nachtelijke) storingen, het verlenen van eerste hulp bij ongelukken en calamiteiten door (extreme) weersomstandigheden. Daarnaast is de beheerder op de hoogte van het evacuatieplan en kent hij de vluchtroutes zodat er bij calamiteiten een snelle en veilige evacuatie kan plaatsvinden.

Tevens zal de beheerder de verhuurfaciliteiten beheren alsmede de voorgestane horecavoorziening op het terrein. Men kan hierbij, naast de verhuur van de recreatiewoningen, denken aan (elektrische) fietsen en tandems voor de oudere gasten. Skeelers, skelters en mountainbikes kunnen worden aangeboden voor de gast



die een sportieve uitdaging zoekt. De natuurlijke omgeving biedt vele opties voor dagrecreatie. Een dagje fietsen door de bossen met een uitgebreide picknick is hier een voorbeeld van.

Eventuele voorzieningen zijn op korte afstand van het park te verkrijgen in Valkenswaard, de kern Waalre, de kern Aalst en de gemeenten Veldhoven en Eindhoven.

De aanwezigheid van een beheerder op het bungalowpark draagt bij aan een duurzame bedrijfsmatige exploitatie van het bungalowpark ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

### ***Recreatie en toerisme binnen de gemeente Waalre***

De gemeente Waalre heeft geen recreatief en toeristisch beleid vastgelegd. Om niet meer op ad hoc basis beslissingen te nemen en het aanbod beter op de vraag aan te sluiten heeft de gemeenteraad toerisme en recreatie als één van de speerpunten benoemd binnen het gemeentelijke beleid.

Ook in de structuurvisie van Waalre wordt aangegeven dat beoogd wordt de mogelijkheden voor de verblijfsrecreatie binnen de gemeente te versterken. Bij verblijfsaccommodatie kan het gaan om hotels, pensions, bed&breakfast, maar ook om kleinschalig plattelandstoerisme als kamperen bij de boer en boerenhofsteden. De vestiging van verblijfsaccommodaties is een zaak van ondernemers.

#### ***Verblijfsaccommodatie***

Er is een zeer minimaal aanbod van verblijfsrecreatie in Waalre. Er is een camping (weliswaar gelegen in de gemeente Bergeijk tegen de grens met Waalre) en bed&breakfast.

Diverse ondernemers in de toeristische en recreatieve sector hebben aangegeven het ontbreken van overnachtingsmogelijkheden als een gemis te ervaren. Het nodigt niet uit tot een meerdaags verblijf in Waalre. Echter, het heeft de laatste jaren ook ontbroken aan initiatieven hiertoe van ondernemers. De gemeente kan in deze alleen randvoorwaarden scheppen en is afhankelijk van marktpartijen.

De gemeente is in beginsel bereid om mee te werken aan de vestiging van verblijfsaccommodatie. De mogelijkheden hiervan zijn wel afhankelijk van de specifieke locatie en bijvoorbeeld de daar geldende (bestemmings)plannen.

Voor het gebied Heikant bestaan mogelijkheden (binnen vastgestelde kaders) voor toeristische voorzieningen, welke ook gericht zijn op mensen van buiten de gemeentegrenzen. Het gaat dan zowel om dagrecreatieve voorzieningen en verblijfsrecreatieve voorzieningen als een zelfstandige onderneming, of als onderdeel van een agrarisch bedrijf of zorgvoorziening.

#### ***Fietsroutes***

De paden in Waalre maken onderdeel uit van het regionaal fietsroutenetwerk. Dit is een flexibel netwerk in heel Zuidoost-Brabant waarmee men met behulp van knooppunten eenvoudig een eigen route kan uitzetten en zelf het aantal kilometers bepaalt. Hiervoor is een website opgezet en zijn routekaarten verkrijgbaar. Langs de routes zijn eenduidige en duidelijke bewegwijzering en informatiepanelen geplaatst. Naast de routes volgens dit knooppuntensysteem kent Waalre nog een aantal fietsroutes.

In samenwerking met de gemeente Heeze-Leende, Staatsbosbeheer, Brabant Water en diverse mountainbikeclubs is een mountainbikeroute (ATB-route) gemaakt met een totale lengte van 43,5 kilometer die bestaat uit 4 lussen die onderling met elkaar verbonden zijn.

#### ***Wandelroutes***

In Waalre zijn zeven bewegwijzerde wandelroutes. Het SRE onderzoekt of, net als het fietsroutenetwerk, ook een regionaal wandelroutenetwerk op knooppunten opgezet kan worden. In 2004 is een dergelijk netwerk als pilot opgezet in Oirschot.

#### ***Ruiterroutes***

Naast het ruiterpadennetwerk (volgens het knooppuntensysteem) dat ook door Waalre loopt zijn er 2 zelfstandig ruiterroutes.

Het toeristisch-recreatieve profiel van de gemeente Waalre wordt bepaald door:

- de aanwezigheid van grote nagenoeg aaneengesloten boscomplexen van verschillende soortensamenstelling met daarin gelegen vennen;
- de aanwezigheid van stromende beken, de Dommel en de Tongelreep, met veelal beek begeleidend begroeiing;
- een recreatief aantrekkelijk Kempisch dorp (Waalre) omgeven door en deels gelegen in de omringende boscomplexen;
- het verstilede beschermde dorpsgezicht van Loon/Timmereind;
- een zeer afwisselend en boeiend landschapspatroon van open en gesloten ruimten (het Kempenlandschap).

Belangrijk voor de invulling van het recreatieve beeld van Waalre zijn de navolgende recreatieve accenten binnen de gemeente Waalre:

- de gemeente Waalre heeft vooral een dagrecreatieve uitstraling. Het accent ligt hierbij op de openluchtrecreatie en nauwelijks of niet op verblijfsrecreatie. Ook in de toekomst zal de gemeente het voor een groot deel van de dagrecreatieve voorzieningen moeten hebben. Het is van groot belang deze dagrecreatieve voorzieningen te behouden, te verbeteren en uit te breiden.
- de gemeente Waalre is gelegen in de stadsregio Eindhoven- Helmond. Dit betekent dat het buitengebied van Waalre een belangrijke recreatieve uitloofunctie bezit, zowel voor de eigen bevolking als voor de aangrenzende stedelijke bevolkingscentra (Eindhoven);
- die uitloofunctie wordt vooral gedragen door de recreatieve infrastructuur in de vorm van wandel-, fietspaden, ruiterroutes e.d.

#### *Vestiging van overnachtingsmogelijkheden*

De vestiging van verblijfsaccommodaties is een zaak van ondernemers. De gemeente kan slechts randvoorwaarden scheppen. In beginsel is de gemeente zeker bereid om mee te werken aan de vestiging van verblijfsaccommodatie. De mogelijkheden hiervan zijn wel afhankelijk van de locatie en het ruimtelijk beleid.

#### **Markt**

Uit permanent consumentenonderzoek, gepubliceerd door het CBS naar de wensen en voorkeuren van verblijfsrecreanten, gepubliceerd door het CBS, wordt het volgende beeld ontleent:

- De behoefte aan meer privacy en comfort beperkt zich niet tot de thuissituatie, ook het recreatiemilieu dient hieraan tegemoet te komen.
- De locatie c.q. omgevingsfactor is het belangrijkste criterium bij de keuze van een recreatiebedrijf.
- Kleinschalige parken met veel ruimte en groen, maar zonder grootschalige centrale recreatievoorzieningen aan de ene kant en grote centra met 'alles erop en er aan' aan de andere kant, mogen zich in een ruime en groeiende belangstelling verheugen. Wat hier tussenin zit, heeft het moeilijk.
- Profilerings c.q. onderscheidingsvermogen is van groot belang in het 'internettijdperk' met een almaar toenemende mate van transparantie.
- De toeristische recreanten hechten sterk aan goede informatie over de omgeving van het recreatiebedrijf. Dit hangt samen met het feit dat zij vooral activiteiten buiten het park ondernemen, zoals wandelen en fietsen door de natuur, bezoek van evenementen, attracties en bezienswaardigheden.
- Gezinnen met kinderen richten zich in hun keuze voor een bepaald bedrijf veelal op de recreatieve voorzieningen van het recreatiebedrijf (zwembad, speelvoorzieningen, recreatieactiviteiten, slechtweersfaciliteiten). Zij zijn in hun activiteiten in ruime mate op het bedrijf zelf gericht. Ook de aanwezigheid van toeristische (kinder)attracties in de nabije omgeving speelt voor deze doelgroep een belangrijke rol.
- De 'belevingswaarde' speelt een steeds grotere rol bij de waardering van het recreatiemilieu. De recreant van vandaag is meer en meer op zoek naar piekbelevingen en spectaculaire ervaringen tijdens zijn vakantie of weekendje weg.
- 'Kwaliteit bieden' is een must voor elk recreatiebedrijf. Dit geldt zowel voor het fysieke product als voor de immateriële aspecten (dienstverlening, sfeer). Beide onderdelen zijn van even groot belang; het ene kan niet zonder het andere.



- Vergrijzing: de groep actieve senioren blijft groeien; het aandeel 55+ers groeit van 33% nu naar 40% in 2020. Hierdoor neemt naar verwachting de vraag naar wellness- en gezondheidsvoorzieningen in de vrije tijd toe, evenals de behoefte aan comfort en luxe ('volledige verzorging').

### **Belevingswaarde**

In algemene zin kan worden gesteld dat het bungalowaanbod groter is dan de vraag, althans in grote delen van het jaar. Dat vraagt om verbijzondering van het aanbod. Voor een goede bezetting is meer nodig dan een '13 in een dozijn bungalow'. Parken met een herkenbaar en aansprekend profiel doen het daarom beter dan 'gewone' bungalowparken en huisjes met toegevoegde waarde (qua bouwstijl, materiaalkeuze, inrichting, voorzieningen-niveau of thematiek) scoren hoger dan standaardwoningen die je overal aan kunt treffen.

Uit onderzoek blijkt dat 'bungalows met iets extra's' (bijvoorbeeld 'wellnessbungalows') 10-15% beter bezet zijn dan dezelfde bungalows in de standaardcategorie op hetzelfde park. Daar staat tegenover dat profilering op een specifieke doelgroep het aanbod onaantrekkelijk(er) maakt voor anderen. Een kinderbungalow zal door senioren niet zo gauw worden geboekt (tenzij ze met de kleinkinderen op stap gaan) en een aangepaste bungalow voor mindervaliden wordt door mensen zonder handicap als regel niet erg gewaardeerd. Zo heeft elk voordeel ook weer zijn nadeel. Het blijft passen en meten.

### **Wensen consument**

Uit representatief consumentonderzoek kan worden opgemaakt dat de huurders van recreatiewoningen de volgende wensen hoog op hun lijstje hebben staan:

- Magnetron;
- vaatwasser;
- open haard;
- wasmachine;
- flatscreen t.v.;
- abonnement op filmkanaal;
- internetaansluiting;
- luxe badkamers met bad én douche;
- apart toilet (niet in de badkamer);
- sauna, solarium, Turks stoombad (wellnessvoorzieningen);
- luxe keuken;
- extra grote woonkamer.

Kortom, de luxe die men thuis gewend is, wil men ook in de recreatiewoning en liefst nog iets meer.

### **Marktontwikkelingen**

Vanaf 2008 is er sprake van een stijgend aantal overnachtingen en een stijgende bezettingsgraad. Gevolg is dat de bezettingsgraad onder druk staat. Dit betekent dat de concurrentiestrijd ook de komende jaren flink zal toenemen ('vechtersmarkt'). De klappen zullen vallen aan de onderkant van de markt (verouderd aanbod) en op de B- en C-locaties. De gemiddelde bezettingsgraad van een bungalow ligt in Nederland thans rond de 24 weken (45%).

### **Concurrerend aanbod**

Binnen de gemeente Waalre is géén bungalowpark ('vakantiecentrum') gesitueerd. In de omgeving zijn een zeer beperkt aantal vakantiecentra aanwezig. De Kempervennen en vakantiepark Brugse Heide in Valkenswaard, vakantiepark Molenvelden in Veldhoven, het Vennebos in Hapert en Bospark 't Wolfsvan in Mierlo.

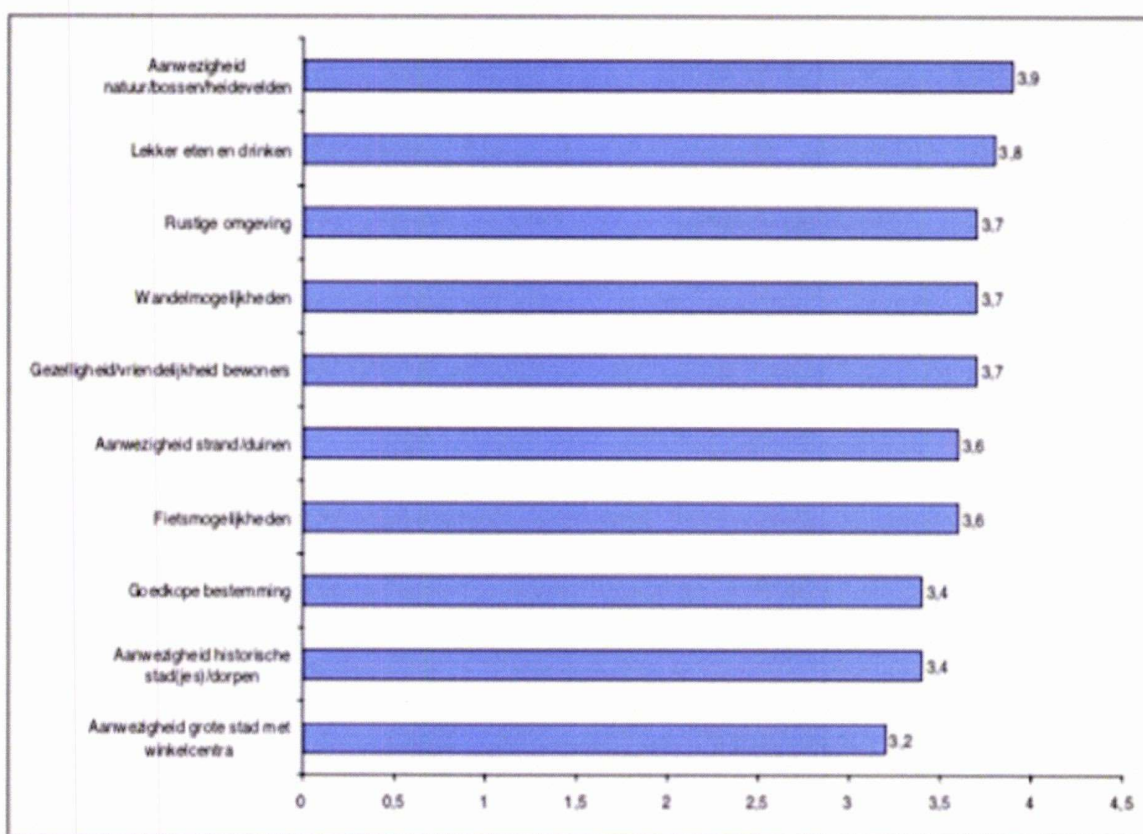
### **Trends**

De tijdsdruk is voor veel mensen groot en daarom verlangen zij naar (korte) momenten van ontspanning en er even helemaal tussenuit zijn. Zij zien vakantie niet meer als luxe maar als noodzaak. Dit zorgt voor een toenemende vraag naar 'short breaks'. Na het hotel (circa 32%) is de bungalow met ruim 30% de meest populaire logiesvorm om een korte vakantie in door te brengen. Mensen willen immers tijdens hun korte vakantie even bijkomen en verlangen dan meer naar de luxe en het comfort van een bungalow of hotelkamer. Bovendien blijkt

dat er sprake is van een structurele groei voor de korte toeristische vakanties van Nederlanders in zomerhuisjes/vakantiebungalows in Nederland. Een duidelijk verband met conjunctuur is niet waar te nemen.

Zowel in hoog- als in laagconjunctuur zijn er jaren waarin het aantal korte vakanties afneemt. De trend blijft evenwel stijgend. Het aantal lange vakanties laat eveneens structureel een stijgende lijn zien.

Uit onderzoek blijkt dat verblijfsrecreanten de aanwezigheid van de volgende gewenste voorzieningen graag terugzien in de omgeving van hun bungalowpark. 'Bungalowpark 't Strijbos' kan op vrijwel alle voorzieningen inspelen behalve op de aanwezigheid van strand/duinen.



Afbeelding: top 10 gewenste voorzieningen bij een bungalowpark

### Ontwikkelingen

Er is sprake van vergrijzing en toegenomen mobiliteit. Dit biedt kansen m.b.t. de doelgroep 55+ (veelal 'empty nesters'). De keuzevrijheid betekent dat een onderscheidend geluid belangrijk is en de beleving groot moet zijn om herhalingsbezoek uit te lokken. Volgens de termijnprognose van het CBS zal het aantal inwoners van 20 tot 65 jaar tussen 2007 en 2040 dalen van circa 10,3 miljoen tot ongeveer 9,6 miljoen. Senioren hebben veel tijd en geld, maar ook hoge kwaliteitseisen. Ten aanzien van de vakantiewensen van senioren kan het volgende worden geconstateerd:

- de meest populaire accommodatie voor vakantie in Nederland is een vakantiehuisje;



- ouderen kiezen voornamelijk voor korte vakanties in Nederland. Oudere mensen houden niet van onzekerheid, men wil niet voor verrassingen komen te staan. Korte vakanties in Nederland nemen een deel van deze onzekerheid weg, omdat men bekend is met de Nederlandse standaarden en in geval van nood is men snel weer thuis; De 50-plusser laat zich bij het kiezen van de vakantie leiden door gevoel en logisch nadenken;
- bos en heidegebieden zijn favoriete bestemmingen binnen Nederland;
- de voornaamste vakantie-eisen zijn comfort, service, rust en zekerheid;
- senioren geven meer geld uit aan vakanties dan andere leeftijdscategorieën.

#### **Doelgroepen 'Bungalowpark 't Strijbos'**

In de beoogde opzet van het park is geen uitgebreide centrumvoorzieningen voorzien. Het kernproduct is en blijft bestaan uit een fraaie comfortabel logiesaccommodatie (luxe recreatiewoningen) in een aantrekkelijke omgeving (rust, ruimte, natuur). Bij uitstek geschikt voor doelgroepen die zelf invulling weten te geven aan hun verblijf en gesteld zijn op privacy. Dat kunnen zowel gezinnen zijn als twee persoonshuishoudens en zowel ouderen als jongeren.

'Lifestyle' is in dit verband veel belangrijker dan leeftijd of andere demografische kenmerken. Verder is de aanwezigheid van in de nabijheid aanwezige dagrecreatieprojecten voor enige toegevoegde waarde zorgen, maar het belang daarvan moet zeker niet worden overschat.

Al met al zal een park als dit het moeten hebben van een mix van losse verhuur aan derden (vakanties, midweken en weekends) en een beperkt aantal woningen deels voor eigen gebruik (door de eigenaren van deze woningen) met de verplichting om deze gedurende ten minste 245 dagen per beschikbaar te stellen voor verhuur ten behoeve van derden/recreanten. Ook de verhuur van de niet in eigendom van de 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos' behorende recreatiewoningen zal plaatsvinden via de v.o.f., te weten de vennoot [REDACTED] zijnde de beheerder van het 'Bungalowpark 't Strijbos'.

Dat het hier louter om tijdelijk verblijf voor recreatieve doeleinden gaat, is helder. Zo staat het in de voorwaarden van het 'Parkreglement Bungalowpark 't Strijbos'. De exploitant ('v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos') zal hier op toe (moeten) zien en is daarop aanspreekbaar. Het gebruik van de recreatiewoningen op het 'Bungalowpark 't Strijbos' zal in overeenstemming met de regels, d.w.z. de planologische regels van het bestemmingsplan. Gebruik van objecten als recreatiewoning en het voorkomen van permanente bewoning.

De kracht van een bungalowpark zit in het eigen karakter van het park. Met de beoogde bezettingsgraad en meer bij het karakter van het 'Bungalowpark 't Strijbos' passende doelgroepen. De onderscheidende factoren van 'Bungalowpark 't Strijbos' zijn:

- de fraaie moderne en duurzame recreatiewoningen;
- de ruime percelen;
- de streekeigen beplanting en het ontbreken van 'toeters en bellen';
- individuele verschillen per woning draagt bij aan een nog grotere variatie dan je op het eerste gezicht zou denken. De buitenkant van de woningen is namelijk wel identiek evenals de parkopzet (tuinen, bestrating, verkavelingsstructuur).

#### **Eigendomsverhoudingen**

Bij nagenoeg alle bungalowparken in Nederland is sprake van gesplitst eigendom. Grond en woningen zijn in handen van diverse individuele eigenaren, die het park óf zelf exploiteren óf overlaten aan een professionele exploitant (Landal, Roompot e.a.). Alleen Center Parcs is de uitzondering op deze regel. Bij dit concern is eigendom en exploitatie in één hand.

#### **Kopersmarkt**

In Nederland wordt circa 50% van de recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd (= geheel of gedeeltelijk verhuurd aan steeds wisselende gebruikers t.b.v. recreatieve doeleinden). Bijna 50% van de recreatiewoningen in Nederland wordt dus niet toeristisch verhuurd en is dus alleen bestemd voor eigen gebruik (tweede woning).



Op 'Bungalowpark 't Strijbos' zal een zeer klein gedeelte van de op te richten recreatiewoningen verkocht worden. Dit is noodzakelijk uit een oogpunt van financiering. De aankoop van het complex alsmede de totale inrichting van het park met recreatiewoningen en buitenruimte inrichting zal uit eigen middelen gefinancierd (moeten) worden.

Onderdeel van deze financiering vormt de verkoop van een aantal van de toekomstige recreatiewoningen (eigendom bij derden). Dit staat de bedrijfsmatige exploitatie van het vakantiecentrum niet in de weg.

Gezien de omvangrijke investering is een bedrijfsmatige exploitatie van het park dan ook dringend noodzakelijk.

Dat er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie van het park vloeit voort uit de noodzaak om te voorzien in een volledig inkomen voor de beheerder/exploitant van het 'Bungalowpark 't Strijbos'. Het park dient te voorzien in een primaire inkomstenbron voor [REDACTED] een van de vennoten van de 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos'.

Ook uit het parkreglement voor 'Bungalowpark 't Strijbos' blijkt dat er sprake zal zijn van een bedrijfsmatige exploitatie.

Bovendien wordt bij verkoop van een recreatiewoning in de koopovereenkomst een bepaling opgenomen dat de koper van de recreatiewoning, deze recreatiewoning voor ten minste 245 dagen per jaar beschikbaar moet stellen voor verhuur ten behoeve aan derden/recreanten en zich zal inspannen voor de daadwerkelijke verhuur van het gekochte gedurende die dagen via 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos'. Tevens zal in de overeenkomst een kettingbeding met een derdenbeding opgenomen worden om deze verplichting ook door te geven/op te leggen aan zijn/haar rechtsopvolgers bij (door)verkoop.



*Impressie van recreatiebungalow*

Voor de verkoop van een beperkt aantal recreatiewoningen op het 'Bungalowpark 't Strijbos' is een specifieke doelgroep van belang, te weten: de (kleine) belegger(s).



de (kleine) beleggers.

Voor de beleggers onder de kopers van recreatiewoningen is het behalen van rendement op het geïnvesteerde vermogen de belangrijkste drijfveer. Een recreatiewoning is een interessante optie binnen een gespreide beleggingsportefeuille. Het rendement wordt gerealiseerd door een zo hoog mogelijke huuropbrengst te realiseren.

Om te bepalen of een recreatieproject voldoende rendement (uit verhuur) kan bieden, wordt gekeken naar elementen die de concurrentiekracht van een vakantiepark bepalen, zoals aantrekkelijkheid toeristisch gebied, bijzondere omgeving (landschap, cultuur, natuur), onderscheidend vermogen van het project, organisatie (management, marketing, bekendheid), hoogte van de investering, etc.

Deze doelgroep is niet primair geïnteresseerd in het eigen gebruik van de recreatiewoning. Sommigen komen er nooit, anderen sporadisch en meestal op de niet-courante verhuurmomenten. Bij beleggers draait het dus hoofdzakelijk om rendement uit verhuuropbrengsten. Een verhuurgarantie bij aankoop van de woning is daarbij een pré. Voor deze doelgroep is de hoogte van het investeringsbedrag van wezenlijk belang.

De concurrentiekracht van het voorgestelde concept voor een vakantiepark op de planlocatie wordt in grote mate bepaald door de betrokken verhuurorganisatie en het prijsniveau. De eigen concurrentiekracht van het gebied en het concept zijn beperkt. Vooral de bekendheid en ervaring met betrekking tot het exploiteren van een vakantiecentrum, en daarmee het vertrouwen van de belegger voor wat betreft de risico's, dragen in belangrijke mate bij aan het succes.

Beleggers zijn steeds meer gericht op het spreiden van de beleggingsportefeuille om risico's te verkleinen. Ook recreatief vastgoed staat in de belangstelling. Het feit dat de afgelopen decennia de sector zich heeft geprofessionaliseerd (schaal, internationalisering, management ketenbedrijven) en 'harde' garanties voor verhuur worden afgegeven, draagt bij aan het succes dat ook recent is gerealiseerd.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de maximale prijsstelling bij een bepaald type recreatiewoning bij een gegarandeerd rendement van circa 5%.

| Bungalowtype        |  |
|---------------------|--|
| Maximaal 4-persoons |  |
| Maximaal 6-persoons |  |
| Maximaal 8-persoons |  |

Recreatiewoningen die wat prijsstelling betreft ver buiten deze grenzen vallen zijn voor beleggers onvoldoende interessant. Het prijsniveau op 'Bungalowpark 't Strijbos' zal niet boven de grens voor de beleggersdoelgroep komen. Dat is ook wel begrijpelijk, want aard en opzet van het park lenen zich onvoldoende voor dusdanig hoge huuropbrengsten (te weinig parkvoorzieningen) om succesvol te kunnen concurreren met 100% verhuurparken van bijvoorbeeld het 'Landaltype'.

'Bungalowpark 't Strijbos' is met name geschikt voor:

- Senioren (55 +): voor deze doelgroep is het project een aantrekkelijke combinatie van een belegging (pensioen) met mogelijk recreatieverblijf nabij een kleine dorpskern. Het park heeft een 'menselijke maat'. Tevens is het ook mogelijk om de woning in de wintermaanden te gebruiken en is er een beheerder (services, veiligheid). Voor deze mensen is het rendement (op de meer korte termijn) en een grotere verhuurorganisatie van belang;
- 'Empty nesters' (40-60 jaar): de schone, relatief rustige omgeving van de locatie zijn voor deze doelgroep belangrijke elementen bij de keuze voor de aankoop van een recreatiewoning als belegging en recreatieverblijf;

Binnen deze groepen heeft dit concept een plaats in de top van het middensegment. Het bezit van een recreatiewoning heeft in dit segment een duidelijke meerwaarde in vergelijking met bijvoorbeeld een luxe stacaravan. Zo is het comfortniveau hoger (slaapplaatsen) en geeft dit concept in dit segment een zekere mate van status (verhuur/belegging).

De doelgroepen hebben behoefte aan privacy en een vrijstaand object. Om ook in deze markt een serieuze concurrentiepositie te verwerven, moet aan deze voorwaarden worden voldaan. Woningen van het type twee-onder-één-kap of geschakeld zijn zeker buiten toplocaties voor recreatie moeizaam af te zetten.

### Verhuurmarkt

Voor de verhuurmarkt is een recreatiewoning meer een 'emotiegoed'. Dit houdt in dat andere, vaak minder rationele, motieven bij de huur van de woning belangrijk(er) zijn. Deze doelgroep betreft onder meer ondernemers/vrije beroepen, senioren (55+), 'empty nesters' (40-60 jaar), jonge tweeverdieners, gezinnen uit stedelijke gebieden.

| Positionering/doelgroepbepaling                                                            |                                                          |                    |                                                                                  |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Welstand<br>- tot 2x modaal<br>- > 2x modaal                                               | Vakantieperiode                                          | Lifestyle          |                                                                                  |                                 |
|                                                                                            |                                                          | Actief/pas<br>sief | Omgeving/<br>faciliteiten                                                        | Massaliteit/<br>individualiteit |
| Jonge huishoudens <35<br>Zonder kinderen                                                   | Buiten seizoen                                           | 75%<br>actief      | Rust en ruimte, leuke<br>uitstapjes uit eten<br>Cultuurhistorie omgeving<br>Luxe | individualiteit                 |
| Jonge huishoudens <35<br>Met kinderen<br>- tot basisschool (4 jaar)<br>- op de basisschool | Voor en naseizoen                                        | 50%<br>actief      | Rust en ruimte,<br>kleinschalige<br>voorzieningen<br>kinderbungalow              | individualiteit                 |
|                                                                                            | Hoogseizoen                                              | actief             |                                                                                  |                                 |
| Oudere huishoudens<br>>35<br>Zonder kinderen                                               | Buiten seizoen                                           | 70%<br>actief      | Rust en ruimte, comfort<br>Culturele aspecten<br>omgeving, wandelen<br>fietsen   | individualiteit                 |
| Oudere huishoudens<br>>35<br>Met kinderen (>12 jaar)                                       | Hoogseizoen en<br>weekenden                              | actief             | Voorzieningen<br>Evenementen<br>Dagattracties                                    | massaliteit                     |
| 55 +<br>(incl. empty nesters)                                                              | Buiten seizoen                                           | actief             | 70% rust en ruimte<br>comfort<br>30% voorzieningen<br>Omgeving                   | individualiteit                 |
| Drie generaties                                                                            | Weekenden<br>Vakantieperiodes<br>(buiten)<br>Hoogseizoen | 40%<br>actief      | Rust en ruimte<br>Voorzieningen<br>Evenementen                                   | individualiteit                 |

### Exploitatie

Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt.

Aan deze voorwaarde zal op het 'Bungalowpark 't Strijbos' worden voldaan doordat hieraan strikt de hand aan gehouden zal worden. De beheerder van het park heeft hierin een cruciale rol.



Het parkconcept is gericht op een mix van eigen gebruik en verhuur aan derden door een professionele partij (v.o.f.) die bekend is met en jarenlange ervaring heeft opgebouwd het verhuren van individuele recreatiewoningen. Een van de vennoten van de 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos' [REDACTED] is verantwoordelijk voor het beheer van het park. Voor het dagelijks beheer, toezicht en onderhoud kan in de toekomst gebruik gemaakt van een nog te bouwen bedrijfswoning (beheerderswoning) op het terrein. Het park krijgt een ruimer opzet en een professionelere uitstraling. Dit komt de kwaliteit van het geheel ten goede. Op basis van de referentiegegevens is een reële inschatting gemaakt van de opbrengsten en kosten die verwacht mogen worden voor 'Bungalowpark 't Strijbos'.

Voor het exploitatieoverzicht is uitgegaan van het beoogde aantal recreatiewoningen (15) op de planlocatie. Alle bedragen zijn exclusief BTW tenzij anders vermeld. De opgenomen bedragen zijn gebaseerd op kencijfers en aannames.

### **Opbrengsten**

De opbrengsten bestaan uit de volgende componenten:

- verhuurinkomsten;
- beheerbijdragen (parklasten);
- schoonmaak van de recreatiewoningen bij elke wisseling van huurders;
- overige opbrengsten: verhuur van lakenpakketten/bedlinnen die de huurders verplicht moeten afnemen; bijdragen t.b.v. slagboomspasjes, vuilafvoer, internet en collectieve verzekeringen;
- de levering van energie aan de recreatiewoningen.

De opbrengsten uit verhuur van de recreatiewoningen gaan rechtstreeks naar de 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos'. Deze rekent vervolgens af met de individuele eigenaren.

#### *Verhuurinkomsten*

De verhuurinkomsten worden begroot op [REDACTED] op jaarbasis. Daarbij is rekening gehouden met een verhuur van de recreatiewoningen ½ van het jaar. Dat wil zeggen maximaal 26 van de 52 weken op jaarbasis tegen een gemiddelde weekopbrengst van [REDACTED] p/w. De verhuurinkomsten voor 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos' wordt geraamd op totaal [REDACTED] zijnde [REDACTED] aan verhuuropbrengsten van eigen recreatiewoningen + 25% van verhuuropbrengsten van de privé recreatiewoningen [REDACTED].

#### *Beheerbijdragen/parklasten*

De beheervergoeding/parklasten wordt voorlopig vastgesteld op [REDACTED] per jaar (is inclusief tuinonderhoud en klussendiensten). Het aantal privé eigenaren van recreatiewoningen is afhankelijk van de benodigde financiering en zal hoogstwaarschijnlijk een vijftal objecten betreffen. De totale opbrengst aan beheervergoedingen wordt daarmee dan geraamd op [REDACTED] per jaar. De beheervergoeding/parklasten van de privé recreatiewoningen worden terugverdiend door de verhuuropbrengsten van deze recreatiewoningen.

#### *Schoonmaak en opbrengsten lakenpakketten*

Het park bestaat uit 15 woningen, waarvan er 15 worden verhuurd. De gemiddelde bezetting van deze huizen is 26 weken. Omdat echter ook verhuur van midweken en weekenden plaatsvindt, ligt het aantal wissels met een factor 1,5 hoger. Per verhuurde woning gaat het dus om 22,5 wissels. In totaal derhalve 585 wissels per jaar. De schoonmaakkosten zijn verplicht en bedragen [REDACTED] per keer.

De totale opbrengst hiervan bedraagt ruim [REDACTED]. De schoonmaak wordt deels bij een externe partij ingekocht. De inkoop bedraagt 70% van de omzet. Hierdoor blijft er een opbrengst over van [REDACTED] (afgerond).

#### *Overige opbrengsten (circa 11%)*

Huurders kunnen de beschikking krijgen over huishoudlinnen/handdoekenpakketten. Daarnaast kan voorzien worden in fietsverhuur etc. De gemiddelde opbrengst hiervan bedraagt [REDACTED] per recreatiewoning op jaarbasis (raming). Totaal derhalve [REDACTED].

## **Kosten**

### *Personeelskosten*

Op het park is een fulltime beheerder werkzaam en verder worden er naar behoefte mensen ingehuurd (tijdelijke hulpkrachten). De totale personeelsbezetting bedraagt naar schatting 2 fte. De gemiddelde kosten per fte wordt gesteld op [REDACTED]. De totale personeelskosten komen derhalve uit op [REDACTED].

### *Kosten beheer en onderhoud*

Het gaat hier om kosten van verzekeringen, vuilafvoer, kantoorbenodigdheden, papier en drukwerk, porti, accountantskosten, overheidsheffingen, bestuurskosten 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos' enz. Kortom, alle operationele kosten die nodig zijn om het bedrijf op een goede wijze te laten functioneren (behalve de personeelskosten). Op basis van kengetallen/bedrijfsvergelijgingsgegevens worden de kosten voor beheer en onderhoud begroot op circa [REDACTED] per recreatiewoning. Dit brengt de totale beheer- en onderhoudskosten op [REDACTED].

### *Kapitaallasten*

Bij het bepalen van de kapitaallasten dient te worden bedacht dat de financiering van alle investeringen in infrastructuur, centrale voorzieningen plaats zal vinden uit de verkoop van de recreatiewoningen en de pacht van de gronden. Voor groot onderhoud wordt jaarlijks een bedrag gereserveerd t.b.v. het fonds 'onderhoudsreserve'. Dit bedrag wordt geraamd op circa 15% van de totale opbrengsten. De interestkosten zijn gebaseerd op een rente van 6% over het gemiddeld geïnvesteerd vermogen.

De afschrijvingskosten hebben betrekking op de gebouwen, installaties, automatisering, machines en materialen. Totaal begroot (geraamd) circa 20% van de jaaropbrengst van 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos' (circa [REDACTED]).

## **Conclusie**

Aan de hand van de uitkomsten van opbrengsten en kosten (= positief bedrijfsresultaat) is er onder normale omstandigheden bij 15 recreatiewoningen sprake van een zelfstandige exploitatie, uitgaande van de huidige marktomstandigheden en het beoogde bedrijfsprofiel (rust, ruimte & comfort).

'Bungalowpark 't Strijbos' is in voorgestane opzet derhalve in staat om vanuit bedrijfseconomisch perspectief als volwaardig zelfstandig vakantiecentrum te (kunnen) fungeren.

### *Zelfstandig vakantiecentrum*

'Bungalowpark 't Strijbos' is volledig zelfvoorzienend. Aangetoond is dat het park goed in staat is als zelfstandig park te functioneren. Door een eigen ingang zal de continuïteit van de bedrijfsvoering nog beter gewaarborgd kunnen worden. Bedrijfseconomisch gezien kan het park als volwaardig zelfstandig bedrijf worden aangemerkt. Verwacht mag worden dat de aantrekkingskracht van het park wordt verhoogd als de eigen centrale in- en uitrit aan de Heikantstraat van een adequate toegangscontrole wordt voorzien.

### *Recreatief gebruik*

Het bestemmingsplan staat geen ander dan recreatief gebruik toe. Het gemeentebestuur is het wettig bevoegd gezag om deze gebruiksregels te handhaven c.q. nakoming daarvan af te dwingen. Ook in privaatrechtelijke zin zal het recreatieve gebruik helder overeengekomen worden (koopakte, leveringsakte, verhuurbemiddelings-overeenkomst). Alle eigenaren dienen zich hieraan contractueel te verbinden.

Het bestuur van de 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos' zal op grond van haar statuten en parkreglement bevoegd zijn om op te treden tegen strijdig gebruik. Het gebruik van de recreatiewoningen op 'Bungalowpark 't Strijbos' is daarmee in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan.

### *Eindconclusie*

Het recreatief gebruik van de recreatiewoningen op het 'Bungalowpark 't Strijbos' staat niet ter discussie en kan zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk worden afdwongen en gehandhaafd. De 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos' en gemeente kunnen in dit verband gezamenlijk optreden.



De locatie van het park is te beoordelen als 'ruim voldoende'. Er is sprake van een aantrekkelijk landschap en een behoorlijke toeristische infrastructuur (recreatievoorzieningen, wandel- en fietsroutes, woon-/winkelkernen met winkels en horeca op redelijke afstand).

Uit de marktanalyse komt naar voren dat een scherpe profilering van belang is voor de aantrekkingskracht van een recreatiebedrijf. Naarmate de belevingswaarde toeneemt stijgt de bezetting. Een eigen in- en uitgang, duurzame en moderne (luxe)recreatiewoningen binnen een ruim en comfortabel opgezet en landschappelijk ingepast dragen bij aan de gewenste kwaliteit en beoogde profilering in de markt.

Feitelijk en juridisch is er sprake van een zelfstandig bungalowpark met moderne luxe recreatiewoningen. Het grootse deel van de te realiseren recreatiewoningen zijn eigendom van en worden verhuurd door de 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos'. Een beperkt aantal recreatiewoningen zal ten behoeve van de financiering van de totale ontwikkeling van het vakantiecentrum worden verkocht, waarbij de eigenaren deze woningen gedurende een deel van het jaar zelf gebruiken maar tevens de recreatiewoningen voor tenminste 245 dagen beschikbaar zullen stellen ten behoeve van verhuur via de 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos'.

'Bungalowpark 't Strijbos' is daardoor primair geschikt voor de verhuur en voor deelverhuur aan derden voor een beperkt aantal recreatiewoningen die verkocht zijn ten behoeve van de financiering van de planontwikkeling. Laatgenoemde doelgroep betreft mensen die graag zelf gebruik maken van de recreatiewoning en deze tevens willen verhuren om aldus een deel van de kosten terug te verdienen.

Het recreatief verblijfsgebruik van de woningen staat niet ter discussie. Met behulp van een professionele organisatie bestaande uit personen met ervaring op het terrein van de exploitatie van een vakantiecentrum en een adequaat beheer is een gemiddelde verhuurgraad en een gezonde exploitatie met het beoogde aantal recreatiewoningen zeker haalbaar. Dit geldt zowel voor de verhuur van de tot de 'v.o.f. Bungalowpark 't Strijbos' (eigen eigendom) behorende recreatiewoningen alsmede verhuur van de verkochte recreatiewoningen.

Door de aanwezigheid van een zelfstandige centrale in- en uitrit aan de Heikantstraat, de ruime opzet en de moderne luxe recreatiewoningen kan het park zich nadrukkelijk profileren als een comfortabel vakantiecentrum. Er zijn geen knelpunten met de burens te verwachten en mogelijke problemen kunnen opgelost worden. Bovendien is de continuïteit van de bedrijfsvoering beter gewaarborgd door de zelfstandige positie van het park.

-----

## KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR RECREATIEWONING

Projectomschrijving : bungalowpark 't Strijbos  
Planregistratienummer :  
Bouwnummer : 2

Ondergetekenden:

VOF bungalowpark 't Strijbos, gevestigd te [REDACTED] aan [REDACTED] KvK  
nummer 69230110.

hierna te noemen 'de ondernemer'; en

^C

wordt de woning op beider naam gekocht? ja/nee

hierna te noemen 'de verkrijger',

zijn per ^C overeengekomen als volgt:

- I. De ondernemer verkoopt aan de verkrijger, die koopt van de ondernemer:  
een perceel grond ter grootte van circa ^C overeenkomstig de bij notaris [REDACTED] te Vessem  
gedeponeerde situatietekening aangeduid met het bouwnummer .. gelegen ^C met de -voor  
zover aanwezig - daarop in aanbouw zijnde opstallen, kadastraal bekend als gemeente Waalre,  
sectie B, nummer .  
Bij deze aanvaardt de verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij  
deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.
- II. De verkrijger geeft opdracht en de ondernemer neemt aan conform de betreffende technische  
omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze  
overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, op boven omschreven grond,  
de daarop geprojecteerde/in aanbouw zijnde opstal te bouwen naar de eis van goed en  
deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.
- III. De totale koop-/aanneemsom bedraagt:
- |    |                                                                                                                                       |      |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| A. | voor wat betreft de koopsom de ingevolge artikel 5 lid 3 verschuldigde termijnen:                                                     |      |
|    | 1. grondkosten (inclusief omzetbelasting)                                                                                             | € ^C |
|    | 2. de overige verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting)                                                                      | € ^C |
| B. | voor wat betreft de aanneemsom de nog niet ingevolge<br>artikel 5 lid 1 verschuldigd geworden termijnen<br>(inclusief omzetbelasting) | € ^C |
| C. | vergoeding (inclusief omzetbelasting) berekend overeenkomstig<br>het bepaalde in artikel 5 lid 4:                                     |      |
|    | 1. over de grondkosten                                                                                                                | € ^C |
|    | 2. over de overige verschuldigde termijnen                                                                                            | € ^C |
|    | Totaal (A + B + C)                                                                                                                    | € ^C |

(A)\*

De ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst schriftelijk overeengekomen  
bouwoptie(s) maakt/maken onderdeel uit van de aanneemsom. De bouwoptie(s)  
betreft/betreffen:

- ^C (inclusief omzetbelasting) € ^C



- ^C (inclusief omzetbelasting) € ^C

etc.

(B)\*

Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst zijn geen bouwopties overeengekomen.

De onder I en II vermelde koop- en aannemingsovereenkomst vormen tezamen één geheel.

De ondernemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de onder I genoemde notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de verkrijger ter hand wordt gesteld.

De in de koop-/aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

### **Levering**

#### **Artikel 1**

1. De levering van de grond met de daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder I genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch binnen zes weken na het laatste hieronder onder a en b bedoelde tijdstippen:
  - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 8 en 10 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
  - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.
- ~~2. Indien de grond ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de verkrijger ermee genoegen nemen, dat — indien de ondernemer zulks wenst — die derde rechtstreeks aan de verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.~~

### **Bedenktijd**

#### **Artikel 2**

De verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de verkrijger, heeft de verkrijger het recht de koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

### **Afwijkende perceelsgrootte**

#### **Artikel 3**

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

### **Waarborgsom/bankgarantie**

#### **Artikel 4**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

### **Termijnen en betalingsregeling**

#### **Artikel 5**

- 1.I De koop-/aanneemsom wordt gesplitst in twee delen, te weten:
  - a. de grondkosten en de sub III.C bedoelde vergoeding: verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de levering;

- b. de koop-/aaneemsom minus de grondkosten en minus de sub III.C bedoelde vergoeding: te betalen in termijnen.
- 1.II De termijnen, waarin het onder 1.I.b genoemde deel van de koop-/aaneemsom wordt gesplitst, zijn de volgende:
- volgt
  - volgt
  - volgt
2. Behoudens het geval waarin de verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5, dan wel lid 7, worden de in lid 1 bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien dagen na de dagtekening van een door of vanwege de ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien dagen na de dagtekening door de ondernemer ontvangen dient te zijn. De ondernemer kan (al dan niet in geval van faillissement) alleen aanspraak maken op volledig gepresteerde termijnen. Betaling van een pro rata deel van een gepresteerde termijn is uitgesloten.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen verschuldigd:
- termijn (grondkosten)  
(inclusief omzetbelasting) € ^C
  - termijn (datum aanvang bouw woning)  
(inclusief omzetbelasting) € ^C
  - termijn (datum werkzaamheden gereed)  
(inclusief omzetbelasting) € ^C
  - termijn (datum werkzaamheden gereed)  
(inclusief omzetbelasting) € ^C
  - etc.
4. Er zijn nog geen termijnen van de aaneemsom vervallen. Over de grondkosten is per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.
5. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen niet aan de verkrijger is geleverd, heeft de verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aaneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de ondernemer rente te vergoeden van 4% per jaar voor de grondkosten en 4% per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:
- a.1. over het in lid 3 vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de in lid 4 sub a van dit artikel genoemde peildatum (^C), tot aan de datum van levering;
  - a.2. over de overige in lid 3 vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering;
  - b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van levering.
- Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van de levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koop-/aaneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aaneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de verkrijger daarover aan de ondernemer een rente van 4% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van de woning of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de



financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de verkrijger in afwijking van lid 6 van dit artikel aan de ondernemer een rente verschuldigd zijn van 4% per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening en voorts tegenover de ondernemer wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan de ondernemer bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.

8. De rente als bedoeld in artikel 5 lid 5, lid 6 en lid 7 wordt vermeerderd met omzetbelasting.
9. Indien na het sluiten van deze overeenkomst meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:  
Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna.  
De leden 2, 4, 5, 6, 7 en 8 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk. Het meerwerk dient betaald te zijn voor de oplevering van de woning, mits het meerwerk gereed is.

## **Bouwtijd**

### **Artikel 6**

1. De ondernemer verbindt zich de woning binnen (volgt) werkbare werkdagen na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer geheel voor bewoning gereed op te leveren aan de verkrijger in de zin van artikel 14 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.
2. De ruwe begane grondvloer van de woning is nog niet gereed. De ondernemer zal binnen acht dagen na het gereedkomen daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 genoemde termijn schriftelijk aan de verkrijger mededelen.

## **Overheidssubsidie**

### **Artikel 7**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

## **Ontbindende voorwaarden**

### **Artikel 8**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
  - a. dat de verkrijger binnen zes weken na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € ^C, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € ^C;
  - ~~b. dat de verkrijger binnen ^C maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om de woning na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.~~
2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de verkrijger het recht bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de ondernemer uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen zes weken vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht dagen na ontvangst van een aan hem

- verzonden aangetekende brief van de ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
5. Indien de door de verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de ondernemer is medegedeeld. De ondernemer draagt er zorg voor dat de verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
  6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de koop-/aannemingsovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koop-/aanneemsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

## **Kosten**

### **Artikel 9**

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom.

## **Informatie**

### **Artikel 10**

De ondernemer verplicht zich de verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.

## **Geschillenbeslechting**

### **Artikel 11**

1. Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de koop-/aannemingsovereenkomst, die betrekking hebben op de koop-/aannemingsovereenkomst, worden beslecht door arbitrage conform het Geschillenreglement van de Geschillencommissie, zoals dat luidt ten dage van de aanhangigmaking van het geschil.
2. De verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de Geschillencommissie dan wel de gewone rechter. Indien de ondernemer een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de verkrijger bij aangetekend verzonden brief een termijn van ten minste één maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij wil dat het geschil wordt beslecht door de Geschillencommissie dan wel de gewone rechter. De ondernemer is gebonden aan de door de verkrijger gemaakte keuze. Maakt de verkrijger geen tijdige keuze dan heeft ook de ondernemer de vrijheid te kiezen voor of de Geschillencommissie of de gewone rechter. Verkrijger en ondernemer hebben beiden het recht, niettegenstaande de arbitrageovereenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.



**Bijzondere bepalingen**  
**Artikel 12**

**Kettingbeding**

1. Verkoper en koper komen de navolgende verplichtingen voor koper overeen:
  - koper zal het gekochte niet gebruiken voor permanente bewoning als bedoeld in het vigerende bestemmingsplan;
  - koper zal het gekochte gedurende ten minste 245 dagen per kalenderjaar beschikbaar stellen voor verhuur ten behoeve van derden/recreanten en zich inspannen voor de daadwerkelijke verhuur van het gekochte gedurende die dagen;
  - de verhuur van het gekochte dient uitsluitend via verkoper, dan wel diens rechtsopvolger, te geschieden, dat wil zeggen koper mag het gekochte niet buiten medeweten van verkoper, dan wel diens rechtsopvolger, verhuren;
  - koper dient verkoper, dan wel diens rechtsopvolger, tijdig kennis te geven van de perioden/dagen dat het gekochte niet beschikbaar is voor verhuur aan derden/recreanten wegens eigen gebruik door koper, zodat verkoper, dan wel diens rechtsopvolger in staat wordt gesteld een overzicht van die perioden/dagen bij te houden, welk overzicht op verzoek van de gemeente Waalre aan de gemeente Waalre mag en zal worden overgelegd door verkoper, dan wel diens rechtsopvolger.
2. Verkoper en koper komen overeen dat koper de in lid 1 opgenomen verplichtingen door middel van een kettingbeding met een derdenbeding ten behoeve van de in lid 4 genoemde derde aan zijn/haar rechtsopvolgers ten aanzien van het gekochte zal doorgeven/opleggen.
3. Bij niet-nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit lid 1 van dit artikel verbeurt koper aan de gemeente Waalre per overtreding een ineens opeisbare contractuele boete van [REDACTED]. Bij niet-nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit lid 2 van dit artikel verbeurt koper aan de gemeente Waalre per overtreding een ineens opeisbare contractuele boete van [REDACTED].
4. De bepalingen in dit artikel vormen een onherroepelijk derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Waalre, welke derde jegens partijen daaraan rechten kan ontleen en ten bewijze van de aanvaarding van dit derdenbeding en de daaruit voor haar voortvloeiende rechten deze overeenkomst mede zal ondertekenen, dan wel een schriftelijk verklaring van die strekking aan partijen zal doen toekomen.

Getekend te ^C  
op ^C  
De ondernemer: ^C

Getekend te ^C  
op ^C  
De verkrijger: ^C

# **BIJLAGE 2**



**ANTERIEURE OVEREENKOMST 'HEIKANTSTRAAT 31'**

**Ondergetekenden:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE WAALRE**, zetelende te Waalre, krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester [REDACTED] handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 11 oktober 2022,

hierna te noemen: "*de Gemeente*";

2. Vennootschap onder firma Bungalowpark 't Strijbos, gevestigd [REDACTED] te [REDACTED] Vennoten, [REDACTED] en [REDACTED] Eigenaar van de kadastrale percelen gemeente Waalre, WRE02, sectie B, nummers, 3700, 3701, 3702, 3703, 3707, 3709, 3770, 3771 en 3772. De overige percelen in het plangebied zijn onlangs, door Vennootschap onder firma Bungalowpark 't Strijbos, verkocht en particulier eigendom van derden;

hierna te noemen: "*Ontwikkelaar*"

Ontwikkelaar en de Gemeente hierna gezamenlijk te noemen: "*Partijen*";

**nemen in aanmerking:**

- a. dat Ontwikkelaar op binnen het plangebied een recreatiepark wenst te realiseren waarbij sprake is van het bouwen van 17 recreatiewoningen waarbij sprake dient te zijn van het bedrijfsmatig exploiteren van de recreatiewoningen ten behoeve van een vakantiecentrum ("*het Project*");
- b. dat Ontwikkelaar eigenaar is van de percelen kadastraal bekend Gemeente Waalre, sectie B, nrs. 3700, 3701, 3702, 3703, 3707, 3709, 3771 en 3772;
- c. dat het Plangebied gelegen is binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" met de bestemming 'Recreatie' en functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - vakantiecentrum';
- d. dat Partijen hebben bevestigd een overeenkomst aan te willen gaan waarin afspraken worden vastgelegd hoe de recreatiewoningen en bijbehorende gronden worden gebruikt zodat er sprake is van een gebruik in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplanvoorschriften. Om het gebruik van de recreatiewoningen in overeenstemming te laten zijn met de bestemmingsplanvoorschriften dient er sprake te zijn van een bedrijf met als doel het door bedrijfsmatige exploitatie verstekken van recreatieve overnachtingen. Een bedrijf is gericht op het uitoefenen van commerciële activiteiten met daarbij een

duidelijk winst oogmerk. Er dient dus sprake te zijn van een bedrijf met als commercieel doel het aanbieden van overnachtingen.

- e. dat Ontwikkelaar enkele recreatiewoningen wenst te verkopen. Gelet op de functieaanduiding 'vakantiecentrum' worden ook de verkochte recreatiewoningen ten minste 245 dagen per jaar beschikbaar gesteld voor de bedrijfsmatige verhuur door de Ontwikkelaar.
- f. dat Ontwikkelaar zal zorgdragen voor het opstellen van een concept koopovereenkomst waarin de gemaakte afspraken, zoals opgenomen in deze overeenkomst, zijn opgenomen;
- g. dat Ontwikkelaar zal zorgdragen voor het opstellen van een uitgebreide beschrijving van de bedrijfsvoering waaruit blijkt dat de bedrijfsvoering in overeenstemming is met de in deze overeenkomst opgenomen afspraken en de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen voorschriften;
- h. dat Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico zal zorgdragen voor de realisatie van het project;
- i. dat Partijen de in voormeld kader gemaakte afspraken in deze Overeenkomst wensen vast te leggen.

#### **komen overeen:**

#### **Artikel 1 Doelstelling**

De Gemeente en de Ontwikkelaar wensen nadere schriftelijke afspraken te maken over de realisatie van het Project. Door deze overeenkomst, uitgebreide beschrijving van de bedrijfsvoering en concept koopovereenkomst zal blijken dat het Project voldoet aan de vigerende bestemmingsplanvoorschriften. Een aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend en worden verleend.

#### **Artikel 2 Considerans**

De considerans maakt onderdeel uit van de Overeenkomst en dient als hier letterlijk herhaald en ingelast te worden beschouwd.

#### **Artikel 3 Definities**

Voor zover uit de context niet anders blijkt, zullen de volgende begrippen in de Overeenkomst de navolgende betekenis hebben:

##### *Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan "Buitengebied Waalre" (PlanID NL.IMRO.0866.BP00170-0302) dat een bestemmingsplan is als bedoeld in artikel 3.1 Wro, en dat betrekking heeft op het gehele buitengebied van de Gemeente. Dit bestemmingsplan is op 4 september 2018 vastgesteld.

##### *Bedrijfsmatige exploitatie*

Het via een bedrijf, stichting of ander



rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven ook daadwerkelijk recreatief nachtverblijf plaatsvindt.

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Burgemeester en wethouders</i> | Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Waalre.                                                                                                                                                                            |
| <i>Overeenkomst</i>               | De onderhavige overeenkomst die door Partijen is ondertekend, met alle daarbij behorende bijlagen.                                                                                                                                            |
| <i>Plangebied</i>                 | de percelen kadastraal bekend Gemeente Waalre, sectie C, nrs. 3696, 3697, 3698, 3699, 3700, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709, 3710 en 3711, 3770, 3771 en 3772 een en ander zoals aangegeven op de als <b>bijlage 1</b> . |
| <i>Project</i>                    | De voorgenomen ontwikkeling en realisatie van 15 recreatiewoningen waarbij sprake dient te zijn van het bedrijfsmatig exploiteren van recreatiewoningen ten behoeve van een vakantiecentrum.                                                  |
| <i>Vakantiecentrum</i>            | Een bedrijf gericht op het door middel van een bedrijfsmatige exploitatie verstrekken van recreatieve overnachtingen in recreatiewoningen, tenten, caravans en/of een groepsaccommodatie.                                                     |

#### **Artikel 4      Overeengekomen afspraken**

- 4.1 In het Plangebied zal het Project worden gerealiseerd.
- 4.2 Het door Ontwikkelaar uit te voeren deel van het Project bestaat uit de realisatie van een vakantiecentrum met 17 recreatiewoningen.
- 4.3 Ieder recreatiewoning is ten minste 245 dagen per jaar beschikbaar voor de voor de commerciële verhuur ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Het verhuur vindt te allen tijde plaats door de Ontwikkelaar.
- 4.4 De registratie van het verblijf wordt door Ontwikkelaar geregistreerd in een nachtregister. Dit register dient jaarlijks ter controle aan de Gemeente te worden overlegd.
- 4.5 Er mag geen sprake zijn van permanente bewoning van de recreatiewoningen.
- 4.6 Een Notitie bedrijfsmatige exploitatie wordt opgesteld waaruit blijkt dat de bedrijfsvoering in overeenstemming is met de in deze Overeenkomst opgenomen afspraken en de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen voorschriften.

- 4.7 een concept koopovereenkomst is opgesteld voor de recreatiewoningen die worden verkocht waarin de gemaakte afspraken, zoals opgenomen in deze overeenkomst, zijn opgenomen. Wijziging van de in artikel 12 genoemde verplichtingen in de conceptovereenkomst is alleen mogelijk met een voorafgaande goedkeuring door de Gemeente.

#### **Artikel 5 Overdracht contractpositie**

Gehele dan wel gedeeltelijke overdracht van de contractpositie is alleen mogelijk indien deze Overeenkomst onverminderd onderdeel uitmaakt van de overdracht.

#### **Artikel 6 Geschillen**

- 6.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.  
 6.2 Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de Overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van de Overeenkomst tussen Partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank te 's-Hertogenbosch.

#### **Artikel 7 Slotbepalingen**

- 7.1 Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders.  
 7.2 De volgende bij de Overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door alle Partijen zijn gewaarmerkt:  
     bijlage 1: Kaart Locatie  
     bijlage 2: Notitie bedrijfsmatige exploitatie  
     bijlage 3: Concept verkoopakte recreatiewoningen  
 7.3 Voor zover de inhoud van een bijlage in strijd is met het bepaalde in de tekst van de Overeenkomst, prevaleren de bepalingen in de tekst van de Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Waalre op 11 oktober 2022

Ontwikkelaar

[Redacted signature block for Ontwikkelaar]

Paraaf Gemeente

Gemeente Waalre

[Redacted signature block for Gemeente Waalre]  
 Waarnemend burgemeester van Waalre

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]





Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

# **BIJLAGE 3**



## **BESLUIT**

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van artikelen 2.1, 2.2, 2.10, 2.11, 2.12, 2.18 en 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene Plaatselijke Verordening, de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, aan [REDACTED] medevennoot van VOF Bungalowpark 't Strijbos, de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van 15 recreatiewoningen, het plaatsen van reclame-/toegangsborden, het uitvoeren van werkzaamheden en het maken van een uitweg op het perceel Heikantstraat 31 te Waalre, kadastraal bekend als gemeente Waalre, sectie B, nummers 3695, 3696, 3697, 3698, 3699, 3700, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709, 3710, 3711 en 3712 te verlenen. De aanvraag is ingediend onder nummer 19198.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
  - het bouwen van 15 recreatiewoningen en het plaatsen van reclame-/toegangsborden
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
  - het afwijken van het bestemmingsplan voor de hoogte van de reclameborden.
3. het uitvoeren van een werk of werkzaamheden zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder b Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
  - het uitvoeren van grondwerkzaamheden en het vellen van houtopstanden
4. het maken van een uitweg zoals bedoeld in art. 2.2, eerste lid, onder e Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
  - het aanleggen van een inrit.

## **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is voor de activiteit "Het (ver)bouwen van een bouwwerk" getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo, de activiteit "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo, "Het uitvoeren van een werk of werkzaamheden" aan artikel 2.11 en de activiteit "Het maken van een uitweg" getoetst aan artikel 2.18 van de Wabo jo. artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

## **Inwerkingtreding**

Gelet op artikel 6.1, tweede lid Wabo treedt deze omgevingsvergunning in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift (zes weken).

### **Bezwaarclausule**

Indien u het niet eens bent met het door ons genomen besluit dan kunt u tegen dit besluit, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, binnen 6 weken na de dag dat het besluit aan u is bekendgemaakt een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Waalre, Postbus 10.000, 5582 GA te Waalre. Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar.

Indien u bezwaar instelt dan kan nog het besluit gewoon worden uitgevoerd. Het indienen van een bezwaarschrift heeft, met andere woorden, geen schorsende werking. Wel kunt u schorsing van het besluit verzoeken door een voorlopige voorziening te vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, t.a.v. sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Dit verzoek om een voorlopige voorziening kunt u tevens digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>, hiervoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Indien u een voorlopige voorziening aanvraagt bent u griffierecht verschuldigd.

Meer informatie over bezwaar en beroep kunt u vinden in de brochure: Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid. De brochure is digitaal beschikbaar en op te vragen bij Team Vergunningen en 040-2282500.

### **Overige bijgevoegde documenten**

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd en maken, alsmede de voorschriften en overwegingen, onlosmakelijk onderdeel uit van de vergunning:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning (bouwen), datum ontvangst 13 februari 2019;
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning (uitweg), datum ontvangst 3 april 2019;
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning (uitvoeren werkzaamheden), datum ontvangst 3 april 2019;
- Tekening Plattegronden B-01 en B-03 met datum ontvangst 29 maart 2019;
- Tekening Situatie B-02 met datum ontvangst 29 maart 2019;
- Tekening constructies, D-01 met datum ontvangst 13 februari 2019;
- Constructieberekening met datum ontvangst 13 februari 2019;
- Inventariserend veldonderzoek archeologie met datum ontvangst 13 februari 2019;
- Archeologisch bureauonderzoek met datum ontvangst 13 februari 2019;
- Verkennend bodemonderzoek met datum ontvangst 13 februari 2019;
- Grond en Sonderingsonderzoek met datum ontvangst 13 februari 2019;
- Quicksan flora en fauna met datum ontvangst 13 februari 2019;
- Ariusberekening Heikant met datum ontvangst 13 februari 2019;
- EPC berekening met datum ontvangst 2 april 2019;
- Bomen kap en compensatie (Bri4145) met datum ontvangst 13 februari 2019;
- Certificaat menggranulaat met datum ontvangst 13 februari 2019;
- Parkreglement 't Strijbosch met datum ontvangst 13 februari 2019;
- Notitie bedrijfsmatige exploitatie met datum ontvangst 1 maart 2019;
- Concept Verkoopakte met datum ontvangst 2 april 2019;



- Foto reclame-/toegangsbord 1 met datum ontvangst 13 februari 2019;
- Foto reclame-/toegangsbord 2 met datum ontvangst 13 februari 2019;
- Advies welstandscommissie met datum ontvangst 13 maart 2019;
- Anterieure overeenkomst 'Heikantstraat 31';
- Bijlage voorschriften en overwegingen per activiteit;

Waalre, 6 mei 2019

Burgemeester en wethouders van Waalre,  
Namens hen.

[Redacted signature]

Teamcoördinator Vergunningen  
Afdeling Dienstverlening

## **HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK ZOALS BEDOELD IN ART. 2.1, EERSTE ONDER A WABO**

### **VOORSCHRIFTEN**

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning verbinden wij de volgende voorschriften:  
*Algemeen*

1. Alle artikelen uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Waalre en uit het Bouwbesluit 2012, die van toepassing zijn op het bouwwerk met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
2. Op grond van artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012, moet u ervoor zorgen dat de verleende omgevingsvergunning met tekeningen en bijlagen altijd op locatie aanwezig is. Als een politieambtenaar of een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt, moet deze altijd ter inzage worden gegeven.
3. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de activiteit bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de vergunning intrekken.
4. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.

#### *Koopovereenkomsten*

5. De definitieve koopovereenkomsten dienen binnen 2 weken na de notariële overdracht aan de gemeente te worden overlegd.

#### *Meldingsplicht*

6. Een aantal zaken dient u minimaal drie dagen voordat u daar mee begint bij ons te melden zodat wij, als wij dat nodig vinden, kunnen komen controleren.

Dat zijn:

- \* Bij het begin van de bouwactiviteiten.
- \* Voordat grond- en funderingswerken worden uitgevoerd.
- \* Voordat een beton-, staal- of houtconstructie wordt gerealiseerd of gewijzigd.
- \* Als de bouw klaar is, u kunt dit melden bij uw toezichthouder per e-mail [handhaving@waalre.nl](mailto:handhaving@waalre.nl) of per telefoon 040-2282500.

#### *Constructiegegevens*

7. Op grond van artikel 2.7 Mo moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij uw toezichthouder worden ingediend:
  - Op de tekening komt de afsteunrichting (horizontaal) niet overeen met de berekening (horizontaal rolscharnier blz. 7) aanleveren juiste gegevens.

#### *Archeologie*

8. Op grond van artikel 2.7 Mo moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij uw toezichthouder worden ingediend:
  - Programma van Eisen (PvE) van het inventariserend en waarderend sleuvenonderzoek en het onderzoek opgravingen.
  - Na het goedgekeurd PvE dient een Inventariserend en waarderend archeologisch proefsleuven onderzoek te worden ingediend. Indien dit onderzoek uitwijst dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn en deze



door de beoogde ontwikkeling worden aangetast zullen deze moeten worden opgegraven. Het doel van opgraven is het documenteren van gegevens van de vindplaats en daarmee de archeologische informatie te behouden.

9. Het resume aan onderzoeksresultaten geeft een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en vorm geen belemmering voor de geplande ontwikkeling op het terrein. Indien er voor de realisatie gebronneerd moet worden om de grondwaterstand te verlagen kan het zijn dat er extra maatregelen gesteld moeten worden om het grondwater te mogen lozen.
10. Indien de afgegraven grond wordt afgevoerd van uw perceel, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.
11. Bronnering mag niet zomaar worden toegepast, er dient rekening gehouden te worden met de lozingsnorm voor het lozen van grondwater. Voor het lozen van opgepompt grondwater dient u ten minste drie weken voorafgaand aan het uitvoeren van deze werkzaamheden contact op te nemen met Team openbare ruimte, gemeente Waalre.

#### *Riolering*

12. Het hemelwater op het perceel aan de Heikantstraat 31 te Waalre dient te worden geïnfilteerd op eigen terrein. Op tekening is aangegeven dat dit zal gebeuren door toepassing van infiltratiekratten. Voorafgaand aan de desbetreffende werkzaamheden dienen de gegevens (capaciteit) van de infiltratiekratten voor akkoord aan ons te worden toegezonden. Het vuilwater van de recreatiewoningen zal middels een bestaande pompput worden afgevoerd op het gemeente riool. Het is op dit moment niet duidelijk of de bestaande pomp voldoende capaciteit heeft om het afvalwater te verwerken. Voorafgaand aan de desbetreffende werkzaamheden dienen de gegevens (capaciteit) van de bestaande pomp voor akkoord aan ons te worden toegezonden. Indien uit de beoordeling blijkt dat de bestaande pomp niet voldoet dient deze te worden vervangen. De benodigde aanpassingen aan de pompinstallatie komen voor rekening van de initiatiefnemer. U dient hiervoor contact op te nemen met uw toezichthouder.

#### *Brandveiligheid*

13. Op het perceel aan de Heikantstraat 31 te Waalre dient een brandkraan te worden aangelegd. De brandkraan staat indicatief aangegeven op tekening B02. Voorafgaand aan de desbetreffende werkzaamheden dient in overleg met de gemeente Waalre en Brabant water de specifieke locatie van de geplande brandkraan en de installatievoorschriften te worden besproken en te worden goedgekeurd. U dient hiervoor contact op te nemen met uw toezichthouder.
14. Op grond van artikel 4.4 van de Bouwverordening gemeente Waalre 2010 dient u voor het aangeven van het straatpeil en het uitzetten van de rooijlijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein, minimaal zes werkdagen voor het begin van de bouwactiviteiten contact op te nemen met uw toezichthouder.
15. Indien tijdens de bouw veranderingen in materiaalgebruik worden aangebracht, dient gelijkwaardigheid te worden aangetoond.
16. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel

mogelijk wordt voorkomen. Gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient het bouwterrein te zijn voorzien van een doeltreffende afscheiding.

### **OVERWEGINGEN**

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor dit onderdeel liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

#### **Inleiding**

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

#### **Toetsing**

##### *Bestemmingsplan*

De activiteit is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' op gronden met de bestemming "Recreatie", "Waarde -Archeologie 4" en functieaanduiding "Specifieke vorm van recreatie - Vakantiecentrum". De activiteit voldoet niet in zijn geheel aan de regels van het geldende bestemmingsplan. De reclameborden zijn in strijd met de regels van het bestemmingsplan, de overige bebouwing voldoet aan de regels. Het toepassen van een juridische afwijkingsbevoegdheid is mogelijk voor de reclameborden. De nadere overwegingen hieromtrent zijn te vinden in de bijlage "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan".

##### *Beoordeling*

De geplande recreatiewoningen zijn getoetst aan de voorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Uit de beoordeling van de ingediende stukken is gebleken dat het hier gaat om de realisatie van een vakantiecentrum. VOF Bungalowpark 't Strijbos zal zorgen voor de bedrijfsmatige exploitatie. Zoals blijkt uit de ingediende documenten zullen alle op het park aanwezige recreatiewoningen voor ten minste 245 dagen per jaar beschikbaar worden gesteld voor de verhuur door VOF Bungalowpark 't Strijbos. Ook blijkt uit de ingediende stukken dat de recreatiewoningen uitsluitend beschikbaar wordt gesteld voor recreatieve doeleinden. De recreatiewoningen zullen niet gebruikt worden voor andere doeleinden zoals bijvoorbeeld tijdelijk bewoning door arbeidsmigranten of expats.

Daarnaast voldoen de recreatiewoningen volledig aan de in artikel 14.2.1 en 14.2.3 van het bestemmingsplan genoemde bouwvoorschriften.

De reclameborden zijn getoetst aan artikel 14.2.4 van het bestemmingsplan. De reclameborden vallen in de categorie 'overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde' en mogen maximaal 1 meter hoog zijn. De aangevraagde reclameborden zijn hoger, en daardoor in strijd met de bouwregels. De nadere overwegingen hieromtrent zijn te vinden in de bijlage "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan".



***Bouwbesluit 2012***

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

***Bouwverordening***

De activiteit voldoet aan de Bouwverordening 2010 gemeente Waalre. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

***Welstand***

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is in overeenstemming met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de Welstandnota Waalre 2013.

**Conclusie**

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit "Het (ver)bouwen van een bouwwerk", zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

## **HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN ZOALS BEDOELD IN ART. 2.1, EERSTE LID, ONDER C WABO**

### **VOORSCHRIFTEN**

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

1. Alle artikelen uit de Bouwverordening van de gemeente Waalre 2010 en uit het Bouwbesluit 2012, die van toepassing zijn op het gebouw met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
2. Op grond van artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012, moet u ervoor zorgen dat de verleende omgevingsvergunning met tekeningen en bijlagen altijd op locatie aanwezig is. Als een politieambtenaar of een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt, moet deze altijd ter inzage worden gegeven.
3. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de activiteit bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de vergunning intrekken.
4. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.

### **OVERWEGINGEN**

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor dit onderdeel liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

#### **Inleiding**

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

#### **Toetsing**

##### *Bestemmingsplan*

De activiteit is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' op gronden met de bestemming "recreatie", "Waarde -Archeologie 4" en functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie - vakantiecentrum. De activiteit voldoet niet in zijn geheel aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan.

Omdat de activiteit niet in zijn geheel voldoet aan het bestemmingsplan, dient te worden beoordeeld of medewerking kan worden verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van de in artikel 2.12, eerste lid, onder a Wabo genoemde juridische afwijkingsmogelijkheden.

##### Strijdigheid toe te staan met wettelijke afwijkingsmogelijkheid

#### **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- Conform artikel 14.2.4 bedraagt de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een mast, erfafscheiding of pergola) 1,0 meter. In



de aanvraag bedraagt de bouwhoogte van een tweetal reclame-/toegangsborden 2,8 meter.

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo in combinatie met artikel 4, derde lid, bijlage II Besluit omgevingsrecht biedt een juridische mogelijkheid om in afwijking van het bestemmingsplan de activiteit mogelijk te maken.

In de aanvraag zijn een tweetal reclame-/toegangsborden opgenomen. De borden zijn gelegen direct naast de nieuwe toegangsweg naar het vakantiecentrum. De afmetingen van de borden zelf zijn beperkt, 1.2 x 1.6 meter. De borden worden op palen gemonteerd waardoor de bouwhoogte 2,80 meter bedraagt. Er is van uit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen de aanwezige overschrijdingen. De welstandscommissie heeft de reclameborden op 13 maart 2019 positief geadviseerd. Door de geplande bebouwing zal het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden aangetast. De verkeersveiligheid komt hiermee niet in het gedrang, noch zal het toestaan van de bovengenoemde overschrijdingen onevenredige gevolgen hebben voor de nabijgelegen gronden. Verder is het ons niet gebleken van andere belangen welke onevenredig geschaad zullen worden door de realisatie van het plan.

Wij achten het dan ook uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt verantwoord met de genoemde afwijkmogelijkheid medewerking te verlenen aan de verzochte uitbreiding.

#### **Conclusie**

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan", zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

## **HET MAKEN VAN EEN UITWEG ZOALS BEDOELD IN ART. 2.2, EERSTE LID, ONDER E WABO**

### **VOORSCHRIFTEN**

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

1. De uitweg moet worden aangelegd op de locatie zoals vermeld op de bij deze vergunning gevoegde gewaarmerkte tekening.
2. De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen c.q. op andere wijze te doen verlopen.
3. De kosten voor het onderhoud dan wel schadeherstel van de uitweg zijn voor rekening van de vergunninghouder.
4. De kosten voor het herstellen van eventuele beschadigingen aan gemeenteeigendommen ten gevolge van gebruikmaking van deze vergunning worden op de vergunninghouder verhaald.
5. De vergunninghouder of degene die de uitweg aanlegt, moeten deze omgevingsvergunning op verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Waalre tonen.
6. De aanvang van de werkzaamheden moeten uiterlijk 3 dagen daarvoor worden gemeld bij het team Openbare ruimte 040 – 2282500.
7. Het gereedkomen van de werkzaamheden moeten uiterlijk 3 dagen daarna worden gemeld bij het team Openbare ruimte 040 – 2282500.
8. De werkzaamheden moeten zo worden verricht dat passanten hiervan geen verkeersoverlast of verkeershinder ondervinden.
9. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden zonder dat er schade ontstaat aan de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen). Voor de aanvang van mechanische werkzaamheden dient een Klic-melding te worden gedaan bij het Kadaster ([www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)). Voor graafwerkzaamheden met een schop hoeft geen graafmelding te worden gedaan.

### **OVERWEGINGEN**

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor dit onderdeel liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.18 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit wordt gelet op artikel 2:12, lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening geweigerd:

- a. ter voorkoming van gevaar voor verkeer op de weg;
- b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- d. indien sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.



De bovengenoemde belangen worden niet geschaad dan wel aangetast door de gewenste uitweg aan de Heikantstraat te Waalre. De uitweg leidt niet tot een gevaarlijke situatie en er gaat geen openbare parkeerplek of openbaar groen verloren door de aanleg van de uitweg. De geplande uitweg komt juist beter in het zicht waardoor er een veiligere situatie ontstaat om de recreatiewoningen te ontsluiten.

**Conclusie**

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit "Het maken van een uitweg", zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

## **HET UITVOEREN VAN EEN WERK OF WERKZAAMHEDEN ZOALS BEDOELD IN ART. 2.1, EERSTE LID, ONDER B WABO**

### **VOORSCHRIFTEN**

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

1. Alle werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen.
2. Indien toch een velling in het broedseizoen zal plaatsvinden, mag dit slechts onder begeleiding van een deskundige die kan beoordelen of de bomen in gebruik zijn genomen door broedvogels. Tevens dient hiervan melding te worden gedaan bij de gemeente zodat de gemeente kan bevestigen dat de velling onder begeleiding wordt uitgevoerd. U kunt dit melden bij uw toezichthouder per e-mail [handhaving@waalre.nl](mailto:handhaving@waalre.nl) of per telefoon 040-2282500.  
De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd met inachtneming van de zorgplicht van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming.
3. Op grond van artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012, moet u ervoor zorgen dat de verleende omgevingsvergunning met tekeningen en bijlagen altijd op locatie aanwezig is. Als een politieambtenaar of een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt, moet deze altijd ter inzage worden gegeven.

#### *Meldingsplicht Wet natuurbescherming*

4. Minimaal 4 weken voorafgaand aan de kapwerkzaamheden dient er nog een aparte melding gedaan te worden bij de Provincie in het kader van de Wet natuurbescherming- houtopstanden.
5. Worden er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden soorten aangetroffen – zowel beschermd als niet beschermd – en dit handelen nadelige gevolgen voor de betreffende soort(en) kan hebben, wordt eenieder geacht dergelijke handelingen achterwege te laten of noodzakelijke maatregelen te treffen om die gevolgen te voorkomen of deze zoveel mogelijk te beperken.
6. Een aantal zaken dient u minimaal drie dagen voordat u daar mee begint bij ons te melden zodat wij, als wij dat nodig vinden, kunnen komen controleren.  
Dat zijn:
  - \* Bij het begin van de kapwerkzaamheden.
  - \* Als de kapwerkzaamheden gereed zijn.U kunt dit melden bij uw toezichthouder per e-mail [handhaving@waalre.nl](mailto:handhaving@waalre.nl) of per telefoon 040-2282500
7. Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, zowel van de gemeente als aan derden, die ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning, moeten op eerste verzoek worden vergoed.
8. Voor de veiligheid van bouwwerken en passanten moeten ten behoeve van het vellen van de houtopstand voldoende maatregelen worden getroffen.



## **OVERWEGINGEN**

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor dit onderdeel liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

### **Inleiding**

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.11 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Gelet op artikel 22.3.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' is het verboden op de als "Recreatie" bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning houtopstanden te vellen of rooien en het verrichten van werkzaamheden welke dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden ten gevolge kunnen hebben en het verwijderen of verstoren van natuurlijke vegetatie.

De aanvraag voorziet in het vellen van 25 bomen en het vergraven en ophogen en gronden.

Voor de vergunningplichtige werkzaamheden geldt gelet op artikel 14.5.3 "an het bestemmingsplan dat een omgevingsvergunning slechts toelaatbaar is indien de werkzaamheden:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisatie of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies en waarden, en;
- b. door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en;
- c. door de werken en/of werkzaamheden geen het bosachtige karakter niet wordt aangetast, en;
- d. uit een deskundig verjongings- of beplantingsplan moet blijken dat binnen 3 jaar kan worden voldaan aan een minimale vereiste van 80% kroonprojectie van het te herbeplanten deel van het perceel. Dit dient te gebeuren met inheemse boomvormende soorten door inplanten of bosverjonging.

### **Beoordeling**

Uit de ingediende kap- en compensatierapportage is voldoende aannemelijk geworden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden. De 25 te kappen bomen en de realisatie van de geplande recreatiewoningen zijn gelegen binnen het bouwvlak. Op de plek van de toekomstige recreatiewoningen dienen 25 bomen te worden gekapt. Door de compensatie van de herplant van 48 bomen en 405 stuks bosplantsoen op de plaatsen waar geen recreatiewoningen zijn gepland, zal het bosachtige karakter behouden blijven en de landschappelijke- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast. Daarnaast zal door de compensatie binnen 3 jaar aan de vereiste kroonprojectie worden voldaan.

**Conclusie**

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op "het uitvoeren van werkzaamheden, geen bouwwerk zijnde" zijn er gelet op al het bovenstaande en de bij het besluit behorende stukken, geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



# **BIJLAGE 4**

## Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 378234

Burgemeester en wethouders hebben op 8 september 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor 'het bouwen van 3 recreatiewoningen'. De aanvraag gaat over Heikantstraat 31, 31s en 31a te Waalre.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 378234.

### Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld op grond van artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

### Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten aan Bungalowpark 't Strijbos, de omgevingsvergunning op Heikantstraat 31, 31s en 31a te Waalre, te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:

- het bouwen van 3 recreatiewoningen.

2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:

- het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van recreatiewoning A (nr. 31) buiten het bouwvlak.

### Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

#### Bouwen

- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet onder voorschriften aan de regels van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- de activiteit niet geheel past in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Waalre" met de enkelbestemming 'Recreatie', dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - Vakantiecentrum'.

#### Bestemmingsplan

- de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan "Buitengebied Waalre" met de enkelbestemming 'Recreatie', dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - Vakantiecentrum', omdat een deel van recreatiewoning A (Heikantstraat 31) is gelegen buiten het bouwvlak;
- wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo, juncto artikel 4, eerste lid van bijlage II van het Bor de strijdigheid kunnen toestaan omdat:



- het gedeelte dat gelegen is buiten het bouwvlak gezien kan worden als een 'bijbehorend bouwwerk'. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Het gedeelte dat buiten het bouwvlak ligt is kleiner dan 150 m<sup>2</sup> en niet hoger dan 5 meter;
- het hier een zeer geringe overschrijding van de bouwvlakgrens betreft. De overschrijding betreft 1,0 meter met een oppervlakte van 1,15 m<sup>2</sup>;
- de afstand tot de naastgelegen perceelsgrens bedraagt ca. 19 meter;
- uit de beoordeling van de ingediende stukken is gebleken dat het hier gaat om de realisatie van een vakantiecentrum. VOF Bungalowpark 't Strijbos zal zorgen voor de bedrijfsmatige exploitatie. Zoals blijkt uit de ingediende documenten zullen alle op het park aanwezige recreatiewoningen voor ten minste 245 dagen per jaar beschikbaar worden gesteld voor de verhuur door VOF Bungalowpark 't Strijbos. Ook blijkt uit de ingediende stukken dat de recreatiewoningen uitsluitend beschikbaar wordt gesteld voor recreatieve doeleinden. De recreatiewoningen zullen niet gebruikt worden voor andere doeleinden zoals bijvoorbeeld tijdelijk bewoning door arbeidsmigranten of expats.
- door de geplande bebouwing zal het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden aangetast;
- geen onevenredige gevolgen ontstaan of kunnen ontstaan voor het woonmilieu en verkeersveiligheid;
- de belangen van omwonenden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

### **Voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

#### *Algemeen*

1. Alle artikelen uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Waalre en uit het Bouwbesluit 2012, die van toepassing zijn op het bouwwerk met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
2. Op grond van artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012, moet u ervoor zorgen dat de verleende omgevingsvergunning met tekeningen en bijlagen altijd op locatie aanwezig is. Als een politieambtenaar of een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt, moet deze altijd ter inzage worden gegeven.
3. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.

#### *Koopovereenkomsten*

4. De definitieve koopovereenkomsten dienen binnen 2 weken na de notariële overdracht aan de gemeente te worden overlegd.

#### *Meldingsplicht*

5. Een aantal zaken dient u minimaal drie dagen voordat u daar mee begint bij ons te melden zodat wij, als wij dat nodig vinden, kunnen komen controleren.

Dat zijn:

- Bij het begin van de bouwactiviteiten.
- Voordat grond- en funderingswerken worden uitgevoerd,
- Voordat een beton-, staal- of houtconstructie wordt gerealiseerd of gewijzigd.
- Als de bouw klaar is

U kunt dit melden bij uw toezichthouder per e-mail [handhaving@waalre.nl](mailto:handhaving@waalre.nl) of per telefoon 040-2282500.

6. Het resume aan onderzoeksresultaten geeft een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en vorm geen belemmering voor de geplande ontwikkeling op het terrein. Indien er voor de realisatie gebronneerd moet worden om de grondwaterstand te verlagen kan het zijn dat er extra maatregelen gesteld moeten worden om het grondwater te mogen lozen.
7. Indien de afgegraven grond wordt afgevoerd van uw perceel, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.
8. Bronnering mag niet zomaar worden toegepast, er dient rekening gehouden te worden met de lozingsnorm voor het lozen van grondwater. Voor het lozen van opgepompt grondwater dient u ten minste drie weken voorafgaand aan het uitvoeren van deze werkzaamheden contact op te nemen met team openbare ruimte, gemeente Waalre.

#### *Riolering*

9. Het hemelwater op het perceel aan de Heikantstraat 31 te Waalre dient te worden geïnfiltreerd op eigen terrein, Op tekening is aangegeven dat dit zal gebeuren door toepassing van infiltratiekratten, Voorafgaand aan de desbetreffende werkzaamheden dienen de gegevens (capaciteit) van de infiltratiekratten voor akkoord aan ons te worden toegezonden. Het vuilwater van de recreatiewoningen zal middels een bestaande pompput worden afgevoerd op het gemeente riool. Het is op dit moment niet duidelijk of de bestaande pomp voldoende capaciteit heeft om het afvalwater te verwerken. Voorafgaand aan de desbetreffende werkzaamheden dienen de gegevens (capaciteit) van de bestaande pomp voor akkoord aan ons te worden toegezonden. Indien uit de beoordeling blijkt dat de bestaande pomp niet voldoet dient deze te worden vervangen. De benodigde aanpassingen aan de pompinstallatie komen voor rekening van de initiatiefnemer. U dient hiervoor contact op te nemen met uw toezichthouder.

#### *Brandveiligheid*

10. Op grond van artikel 4.4 van de Bouwverordening gemeente Waalre 2010 dient u voor het aangeven van het straatpeil en het uitzetten van de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein, minimaal zes werkdagen voor het begin van de bouwactiviteiten contact op te nemen met uw toezichthouder.
11. Indien tijdens de bouw veranderingen in materiaalgebruik worden aangebracht, dient gelijkwaardigheid te worden aangetoond.

#### **Vergunde documenten**

De volgende documenten worden meegezonden en maken als gewaarmerkt stuk onderdeel uit van het besluit:

- aanvraagformulier;
- Velling houtopstanden
- Parkreglement
- Quickscan flora en fauna
- Ruimtelijke onderbouwing
- Koopaannemingsovereenkomst
- Anterieure overeenkomst
- Aeriusberekening
- Beng-rapportage
- Bouwbesluit rapportage
- Archeologisch onderzoek



- Constructiegegevens
- Grondonderzoek
- Bestektekening TO.10
- Bestektekening TO.11
- Huisnummerbesluit
- Beplantingslijst
- Plantvlakken

### **Inwerkingtreding**

Gelet op artikel 6.1, eerste lid Wabo treedt deze omgevingsvergunning in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking.

### **Bezwaar**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen schriftelijk en binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de gemeente Waalre een bezwaarschrift indienen. Wilt u het bezwaarschrift ondertekenen en ervoor zorgen dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

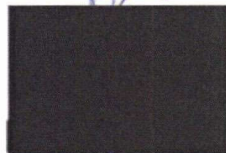
1. uw naam en adres;
2. de datum;
3. een omschrijving (of een kopie) van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
4. argumenten voor het bezwaar;
5. uw handtekening.

### **Voorlopige voorziening**

Naast het bezwaarschrift kunt u bij de Rechtbank Oost-Brabant een voorlopige voorziening en/of schorsing van het besluit vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op het bezwaarschrift, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Een verzoek kunt u doen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>; hiervoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Schriftelijk kan ook en wel bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant Werkgebied Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Waalre, 21 oktober 2022

Burgemeester en wethouders van Waalre,  
Namens hen,



Juridisch adviseur  
Afdeling Dienstverlening, team Vergunningen