

Adviesverzoek aan de raad

Raadsvergadering: 27 september
2018

Agendnummer:

Team: SPP

Zaaknr: 17149-2018

Onderwerp: Tijdelijke huisvesting expats op recreatiepark Rooije Asch

Aan de raad

Inleiding

Eigenaar Wind Mee Recreatie BV, nader te noemen Wind Mee, heeft in diverse (bestuurlijke) gesprekken aangegeven dat het financieel niet (meer) mogelijk is om op de Rooije Asch een hoogwaardig recreatiepark te starten. Dit is ontstaan door de extra kosten en rentelasten doordat het bestemmingsplan 4 tot 6 jaar later dan gepland onherroepelijk is geworden. Wind Mee stelt dat hierdoor de economische en planologische uitvoerbaarheid van een hoogwaardig recreatiepark ter discussie staat.

Het bestemmingsplan "Recreatiepark Rooije Asch 2013" is gerepareerd en op 10 juli 2014 vastgesteld. Bij uitspraak van de AbRS is het bestemmingsplan op 16 september 2015 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het recreatiepark met 275 nieuwe recreatieverblijven. Door de economische recessie en veranderende toeristische markt is er tot op heden geen bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatiepark opgericht. De Rooije Asch is met een aantal verwaarloosde chalets niet het florerende recreatiepark waar op werd gehoopt.

Principeverzoek: tijdelijke huisvesting expats voor 10 jaar.

De Bots Bouwgroep heeft een deel van de aandelen van Wind Mee overgenomen en ziet kansen om met de tijdelijke huisvesting van expats voor een periode van maximaal 10 jaar, naast de bestemming recreatie, te komen tot een rendabel recreatiepark. Voor dit gebruik naast de functie recreatie is een principeverzoek ingediend.

Op 21 augustus 2018 heeft het college aan dit verzoek een concept principemedewerking uitgesproken onder de in argument 1.10 genoemde randvoorwaarden. Op 30 augustus 2018 heeft het college een B&W-informatie bijeenkomst gehouden waarin het principe verzoek voor de tijdelijke huisvesting van expats op de Rooije Asch is toegelicht.

Het college informeert u met deze nota over het conceptprincipe besluit om medewerking te gaan geven aan de tijdelijke huisvesting van expats op de Rooije Asch voor een periode van maximaal 10 jaar. Voordat het college een definitief besluit neemt stelt het de gemeenteraad op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet in de gelegenheid om wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Nadat de eventuele wensen en bedenkingen van de raad zijn ingediend, zal het college een besluit nemen op het principe verzoek. In geval van een positief besluit kan Wind Mee een aanvraag omgevingsvergunning indienen op basis van de Kruimelgevallenregeling uit artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Gelegenheid wensen en bedenkingen

Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet wordt uw raad in de gelegenheid gesteld om m.b.t. het principe verzoek wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie ruimte en mobiliteit d.d. 5 september 2018

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

--

Beoogd effect

Bevordering recreatie in Gemert-Bakel.

Duurzaamheid

In het plan is een zonnepark opgenomen dat de woningen op het recreatiepark gaat voorzien van elektriciteit.

Argumenten

1.1 Zonder huisvesting expats waarschijnlijk geen planontwikkeling naar hoogwaardige recreatie.

Met het plan voor huisvesting van expats op recreatiepark Rooije Asch, naast recreatieve verhuur, kunnen gedurende een periode van 10 jaren inkomsten gegenereerd worden waardoor de top van de financiering wordt weggenomen. Er wordt door Wind Mee verwacht dat het recreatiepark met deze toevoeging rendabel kan gaan draaien.

1.2 Tijdelijke huisvesting expats op recreatiepark is juridisch mogelijk, bestemmingsplan blijft recreatie.

De bestemming blijft recreatie. Het recreatiepark kan op deze manier gerealiseerd en uitgevoerd worden conform de bestemming. Het plan zal dan voldoen aan de gemaakte afspraken. Naast de bestemming recreatie wordt een gebruiksontheffing verleend om de recreatieverblijven mede te gebruiken voor de huisvesting van expats. Omdat het bestemmingsplan geen enkele vorm van permanente bewoning toelaat, zal hiervoor een aanvraag tijdelijke gebruiksvergunning kruimelgevallenvergunning moeten worden aangevraagd.

1.3 De aan te vragen vergunning wijzigt niets in de bouwmogelijkheden van het park.

Voor de recreatieverblijven gelden de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan. Men maakt gebruik van de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan. De ontheffing ziet dus alleen op het gebruik. In een nadere overeenkomst kan worden geborgd dat er kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen worden gebouwd met omgevingsvergunning. Hiermee wordt voorkomen dat er vergunningsvrije bouwwerken ontstaan van mindere kwaliteit.

1.4 De verplichte bedrijfsmatige exploitatie van de recreatieverblijven blijft in stand.

De planregeling inhoudende dat de 275 recreatieverblijven op professionele bedrijfsmatige

wijze verhuurd moeten worden blijft van kracht. Wind Mee geeft aan dat de verhuur aan expats en recreanten door een professionele partij zal worden beheerd. Deze centrale bedrijfsmatige exploitatie regelt de huur van het recreatiepark alsmede de verhuur aan expats. We hebben daarbij te maken met 1 centrale partij en 1 aanspreekpunt voor al onze handavings- en toezichtaangelegenheden.

1.5 Het doel is om de gewenste hoge kwaliteit van het park te realiseren.

Wind Mee geeft aan dat er een hoge kwaliteit recreatiewoningen wordt nagestreefd t.b.v. de doelgroep expats. Dat is ook nodig voor de doelgroep expats en de huidige recreant om ze te kunnen interesseren. Hierbij moet worden opgemerkt dat er nog geen definitief plan is. Er is alleen nog een concept-plan dat verder uitgewerkt moet worden. Het bestemmingsplan beschrijft ook de hoogwaardige kwaliteit die als kwaliteitsimpuls moet dienen van het totale gebied.

1.6 Invulling maakt einde aan verwaarlozing en kan start zijn naar het recreatiepark.

In het voorbije jaar zijn diverse chalets afgebrand en bestaat er bij de bewoners/gebruikers van de Rooije Asch een gevoel van onveiligheid. Het plan kan de start zijn naar een net en veilig recreatiepark. Met de tijdelijke huisvesting voor expats worden gedurende een periode van 10 jaren extra inkomsten gegenereerd waardoor de "top" van de kosten weg is en een rendabele exploitatie mogelijk is.

1.7 Huisvestingsbehoefte expats wordt bevestigd door huisvestingsbedrijf Yays.

Door het professionele expats verhuurbedrijf Yays wordt aangegeven dat ze meer dan voldoende bedrijven in de portefeuille hebben om te zorgen voor een goede bezetting van het recreatiepark.

1.8 Het initiatief kan helpen de druk van de woningmarkt te halen in de Brainportregio met name Eindhoven en omgeving.

Door expats te huisvesten in Handel kan de woningmarkt in Eindhoven worden ontlast. We leveren hierbij een constructieve bijdrage aan het regionaal volkshuisvestingsbelang (vermindering druk op de woningmarkt) in het algemeen en voor de huisvesting(-behoefte) van expats in het bijzonder. Momenteel verdrukken de expats in de regio Eindhoven diverse andere woondoelgroepen en zijn de huizenmarktprijzen hierdoor drastisch gestegen.

1.9 De dialoog met eigenaren chalets Rooije Asch is gevoerd.

Door de Bots Bouwgroep wordt aangegeven dat de meeste bewoners en eigenaren van chalets op de Rooije Asch op de hoogte zijn van het planvoornemen. De dialoog met buurtbewoners en dorp Handel moet nog plaatsvinden bij de indiening van de formele aanvraag Omgevingsvergunning afwijkend gebruik. Een verslag van de omgevingsdialoog zal dan onderdeel uitmaken van de indieningsvereisten van de aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning. Met een dergelijk plan zijn er altijd voor en tegenstanders. Dit was ook met de komst van het bestemmingsplan.

1.10 Er worden randvoorwaarden in de vergunning opgenomen.

De medewerking is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien wordt voldaan aan de volgende randvoorwaarden die in de vergunning worden opgenomen.

Procesafspraken:

- a. Principebesluit college geldt voor een periode van maximaal één jaar;
- b. Binnen één jaar moet Omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik op grond van artikel 2.1 jo artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor expats worden aangevraagd;
- c. Bij formele aanvraag Omgevingsvergunning afwijkend gebruik wordt conform het gemeentelijke beleid op grond van artikel 6.1 Wro een planschadeverhaalsovereenkomst, grondexploitatie overeenkomst en intentie overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer;

- d. De grondexploitatie overeenkomst, overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie en planschadeverhaalsovereenkomst van maart 2013 blijven ongewijzigd van kracht;
- e. De voorwaarden worden vastgelegd in de vergunning alsmede in een overeenkomst;
- f. Leges worden betaald conform de legesverordening Gemert-Bakel die van toepassing is ten tijde van de indiening van het plan, waarbij reeds gemaakte afspraken uit de grondexploitatie overeenkomst en het exploitatieplan met betrekking tot betalingen in stand blijven;

De volgende aanvullende voorwaarden zijn van toepassing op het planvoornemen:

Termijn en aantal woningen:

- g. Gebruiksafwijking expats geldt voor een periode van 10 jaar te rekenen vanaf het in werking treden van de vergunning;
- h. De gebruiksontheffing geldt alleen voor de 275 nieuwe bedrijfsmatige te verhuren vakantieverblijven;

Bedrijfsmatige exploitatie en verhuurstructuur:

- i. Er moet sprake blijven van verhuur van recreatieverblijven aan recreanten en expats via één centrale bedrijfsmatige exploitatie voor het gehele plangebied;
- j. De centrale bedrijfsmatige exploitatie moet zijn gegarandeerd door professionele verhuurpartij, op basis van een door de gemeente goed te keuren verhuurstructuur;
- k. Het is alleen toegestaan om expats te huisvesten c.q. te verhuren aan bedrijven die zijn opgenomen in de verhuurstructuur;
- l. Het college kan de verhuurstructuur op schriftelijk verzoek van de vergunninghouder uitbreiden met nieuwe bedrijven waaraan huisvesting wordt verschaft;
- m. De goed te keuren verhuurstructuur moet uitgaan van een goede ruimtelijke balans tussen recreatie- en expatsverhuur, waarbij te alle tijden minimaal 15% van de recreatieverblijven beschikbaar moeten zijn voor recreatief verhuur middels de centrale bedrijfsmatige exploitatie;

Registratie:

- n. Personen die langer dan 4 maanden in Nederland wonen, moeten zich als ingezetene laten inschrijven in de Basisregistratie Personen;
- o. Er dient een centraal digitaal nachtregister bijgehouden te worden voor personen die korter dan 4 maanden verblijven op het recreatiepark;

Fasering van het plan:

- p. De ontwikkelaar overlegt een faseringsplanning van de bouw die past binnen de goede ruimtelijke ordening van het plangebied en omgeving Handel;
- q. De faseringsplanning onder punt p. moet uitgaan van een natuurlijke overgang naar een volwaardig recreatiepark binnen de vergunde periode van 10 jaar;
- r. Voor het aanbrengen van de centrale voorzieningen blijven de afspraken uit de grondexploitatie overeenkomst maart 2013 ongewijzigd van kracht. De afspraken zijn als volgt:

De recreatieverblijven zullen niet eerder in gebruik worden genomen, dan dat de centrale voorzieningen en de centrale parkeerplaats gereed zijn dan wel er voldoende parkeerplaatsen bij de individuele recreatiewoningen aanwezig zijn. De centrale voorziening omvat minimaal de functies horeca, receptie/ontvangst, detailhandel en een voorziening op het gebied van ontspanning en sport. De fasegewijze ontwikkeling van het recreatiepark in acht nemend, zal de centrale voorziening overeenkomstig verder ontwikkeld worden rekening houdend met de planning onder punt p.

- s. De realisatie en instandhouding van de voorzieningen worden als voorwaarden gekoppeld aan de vergunning;

Overige zaken:

- t. Er moet gebouwd worden conform de regels van het bestemmingsplan, waarbij de op

te richten objecten worden opgericht als vergunningsplichtig bouwwerk (geen vergunningsvrije recreatieverblijven);

- u. Het gedoogbeleid permanente bewoning 2004 is binnen onze gemeente van toepassing, waarbij per geval op basis van het gedoogbeleid een afweging zal plaatsvinden of men overgaat tot het verstrekken van een tijdelijke gedoogbeschikking permanente bewoning. De vergunning voorziet dus uitdrukkelijk niet in andere vormen van bewoning. Over andere woonvormen wordt geen toezegging gedaan;
- v. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning moet een door de gemeente goed te keuren Parkreglement worden overlegd;
- w. De afspraken over parkeren, kiss en ride, verkeer en vervoersplan blijven ongewijzigd van kracht, waar bij de aanvraag om omgevingsvergunning een goed te keuren plan moet worden overlegd, wat tevens in gaat op het (particuliere) vervoer met shuttlebusjes;

Handhaving en vastlegging afspraken:

- x. Bij niet nakoming kan het college de voorwaarden van de gebruiksfwijking handhaven;

Kanttekeningen

1.1 Behoeftede vraag van expats.

Een belangrijke vraag die we ons stellen is of het vestigingsklimaat van Gemert-Bakel wel past bij de behoefte van expats. Dit vanwege afstand tot werk (Brainport bedrijven), de openbaar vervoersverbindingen, ontbreken van internationale scholen en andere stedelijke voorzieningen. Individuele expats zullen eerder kiezen voor de binnenstad van Eindhoven dichtbij het werk en alle stedelijke faciliteiten. Bij navraag bij expats huisvestingsbedrijven in Eindhoven wordt bevestigd dat expats zich voornamelijk richten op Eindhoven. Wel kan het zijn dat bedrijven zoals Philips of ASML een bedrijf inhuren om woningen (al dan niet tijdelijk) beschikbaar te hebben voor de ingehuurde expats. De huisvestingsbedrijven geven tevens aan dat de vraag naar tijdelijke huur / doorstroomwoningen wel aanwezig is, maar ook daarbij geldt dat men dichtbij Eindhoven wenst te wonen.

Wind Mee zal met nog aan te leveren huisvestingscontracten aannemelijk moeten maken dat er een huisvestingsbehoefte is.

1.2 Indien we niet mee werken met het plan om expats te huisvesten ontstaat er niet vanzelfsprekend een leeg park met natuur.

In de voorbije jaren is een groot deel van de Rooije Asch door de spontane ontwikkeling van bomen en struiken meer en meer in een bos veranderd. Is het realistisch om te verwachten dat dit de toekomst van de Rooije Asch is omdat ontwikkeling uitblijft? We denken dat dit niet zo is. Indien Wind Mee niet gaat ontwikkelen dan wordt het recreatiepark geveild en komt het waarschijnlijk in handen van beleggers die onder de bepalingen van het bestemmingsplan en de vergunningsvrije criteria een recreatiepark kunnen realiseren.

1.3 Minder toeristenbelasting, maar vanuit Rijk meer bijdrage.

Indien een expat wordt gehuisvest in een woning op de Rooije Asch en zich ook inschrijft in het BRP dan ontvangt de gemeente geen toeristenbelasting. Wel ontvangen we gemeentefonds bijdrage van het Rijk die nagenoeg even hoog is. Indien er geen recreatiewoningen worden opgericht ontvangt de gemeente helemaal niets.

1.4 De kans bestaat dat er over 10 jaren wel recreatieverblijven op de Rooije Asch zijn opgericht, maar dat er totaal geen vraag is naar dergelijke recreatieverblijven.

Ondanks dat de bovenstaande gebeurtenis tot het ondernemers risico van de ontwikkelaar behoort, is het wel een scenario waar rekening mee gehouden moet worden. Echter dit kan ook gaan spelen indien een partij of Wind Mee er voor kiest om te starten met het recreatiepark, maar na een aantal jaren tot de conclusie komt dat er onvoldoende

recreatiepotentie in het plan zit. Dit kan een beslag leggen op de toekomstige handhavingscapaciteit van de gemeente om de regelgeving van het bestemmingsplan te laten naleven.

1.5 Op basis van gemeentelijk beleid zijn andere doelgroepen afweegbaar.

In de eventueel te verlenen vergunning zullen nadrukkelijk alleen expats worden toegestaan en geen andere doelgroepen.

In de door Wind Mee ingediende stukken wordt ook gevraagd hoe de gemeente staat tegenover de huisvesting van andere doelgroepen. Te denken van bijvoorbeeld aan spoedzoekers, mensen die in scheiding liggen, urgentie gevallen van Goedwonen, arbeidsmigranten. Hiervoor verwijzen wij naar het gedoogbeleid permanente bewoning van de gemeente Gemert-Bakel 2004. Het gedoogbeleid permanente bewoning 2004 is binnen onze gemeente van toepassing, waarbij per geval op basis van het gedoogbeleid een afweging kan plaatsvinden of men overgaat tot het verstrekken van een tijdelijke gedoogbeschikking permanente bewoning. Vooraf kan hier geen toezegging over worden gedaan.

Vervallen "oude" regelgeving

--

Financiën

In de grondexploitatie overeenkomst Rooije Asch staan enkele belangrijke financiële afspraken:

- Legeskosten zijn vastgelegd, er moet gebouwd worden met omgevingsvergunning (geen vergunningsvrije bouwwerken);
- Fonds bovenwijkse voorzieningen komen ten laste van exploitant op basis van werkelijke kosten (aanpassing riolering, wegenstructuur etc.);
- Verkoop gemeentekavel ter grootte van ongeveer 4,14 hectare
- Alle verplichtingen uit de overeenkomst dienen bij verkoop te worden overgedragen aan de nieuwe partij;

Het is van belang dat bovenstaande afspraken van kracht blijven.

Met de ontwikkeling van het recreatiepark:

- o Ontvangt de gemeente toeristenbelasting;
- o Ontvangt de gemeente bijdragen uit het gemeentefonds vanuit het Rijk voor de vaste expats;
- o Ontvangt de gemeente onroerend zaak belasting;
- o Komen er meer inwoners en recreanten in het gebied, zodat ook de bestedingen toenemen. Expats hebben een hoog besteedbaar inkomen en zijn hoogopgeleid.

Wind Mee geeft aan dat de financierende bank uitstel heeft gegeven tot oktober 2018. Dan moet duidelijk zijn of de gemeente Gemert-Bakel wil meewerken aan de door Wind Mee gevraagde dubbelbestemming recreatie en expatshuisvesting.

Juridische zaken

Door het sluiten van een intentieovereenkomst kan er naar alle zaken die in het verleden zijn overeengekomen worden verwezen. Op deze manier zijn er geen verrassingen achteraf en is alles duidelijk vooraf kenbaar.

Uitvoering

Op 27 september wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Nadat de eventuele wensen en bedenkingen van de raad zijn ontvangen, zal het college een besluit nemen op het principe verzoek.

Na een positief besluit van het college zal Wind Mee een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor afwijkend gebruik t.b.v. de huisvesting van expats.

Bijlagen

1. Brief verzoek Botsgroep d.d. 28 juni 2018
2. Brief verzoek Botsgroep d.d. 9 juli 2018.
3. Concept-plan.

Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 21 augustus 2018

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



Ing. M.S. van Veen

