

Informatienota voor de Raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	Willeke van Zeeland
Behandelend ambtenaar	:	P. Fermont
Zaaknummer		96550-2020
Bijlagen	:	1: reactie in verweerschrift in beroepsprocedure
	:	
	:	

Onderwerp: Punt 9 Commissie Ruimte en Mobiliteit van 31 maart 2021

Aan de gemeenteraad,

Inleiding

Tijdens de Commissie Ruimte en Mobiliteit van 31 maart 2021 staat als punt 9 geagendeerd 'Huisvesting expats, Rooije Asch (rapportage en overleg)'. In dat kader zijn vooraf een aantal vragen gesteld en daarbij is ons verzocht om langs een tijdlijn een verantwoording te geven over de door ons gekozen uitvoering en de raadscommissie inzicht te geven in de huidige stand van zaken en de haalbaarheid / houdbaarheid van actueel gekozen aanpak / uitvoering. Hieronder volgt onze reactie. Wij beginnen met het weergeven van de tijdlijn, vervolgens gaan we in op gesloten overeenkomsten met de exploitant en ten slotte geven we de huidige stand van zaken aan. Wij willen benadrukken dat de zaak momenteel bij de rechtbank voorligt. Wij willen voorkomen dat de publieke behandeling van het agendapunt de zaak bij de rechtbank schaadt.

Tijdlijn

- Op 29 juni 2018 worden wij door de exploitant van het recreatiepark verzocht een principe-uitspraak te doen over de mogelijkheid om tijdelijk expats te huisvesten voor een periode van 10 jaar op het recreatiepark De Rooije Asch, naast de bestemming recreatie;
- Dit principeverzoek is op 26 september 2018 voorgelegd aan de gemeenteraad en de gemeenteraad heeft ons een aantal wensen ter kennis gebracht. Tot deze wensen hoorden:
 - de definitie van expats nader af te bakenen in die zin dat een expat een hoogopgeleide medewerker is die uit het buitenland komt, voor een bepaalde periode werkzaam is voor een bedrijf dat is opgenomen op de lijst van de door het college toegestane (Brainport) bedrijven;
 - de grondexploitatie overeenkomst, overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie en planschadeverhaalsovereenkomst van maart 2013 blijven ongewijzigd van kracht;

- Bij brief van 15 oktober 2018 hebben wij een reactie gegeven op het ingediende principeverzoek, met inachtneming van de overwegingen van de gemeenteraad van 26 september 2018. Daarbij zijn door ons een groot aantal randvoorwaarden gesteld, zoals ook opgenomen in het raadsvoorstel voorafgaande aan het besluit van 26 september 2018;
- Op 4 september 2019 wordt er een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijkend gebruik van een bestaand recreatiepark op de locatie Haveltweg 63 te Gemert voor tijdelijke huisvesting expats;
- Bij besluit van 7 januari 2020 wordt de omgevingsvergunning verleend, waarbij de op 26 september 2018 door de gemeenteraad geformuleerde wensen zijn overgenomen;
- In februari 2020 worden tegen de omgevingsvergunning diverse bezwaarschriften ingediend;
- Op 31 juli 2020 brengt de commissie bezwaarschriften advies uit met betrekking tot de bezwaarschriften. Daarbij geeft de commissie bezwaarschriften onder meer aan:
 - de gekozen definitie van expats bevat criteria en niet ruimtelijk relevant zijn (namelijk: opleidingsniveau) en die mogelijk in strijd zijn met de Dienstenrichtlijn vanwege onevenredigheid (namelijk: het koppelen van bedrijvenlijsten);
- Gelet op het advies van de commissie bezwaarschriften hebben wij advies gevraagd aan Adriaanse Van der Weel advocaten om de vraag te beantwoorden of er inderdaad sprake is van strijd met de Dienstenrichtlijn en gevraagd om het formuleren van objectieve criteria, waardoor zo veel mogelijk wordt aangesloten bij de ons door de gemeenteraad in overweging gegeven omschrijving van het begrip expat;
- Dit advies is op 11 september 2020 uitgebracht. Het advies is vervolgens betrokken bij het opstellen van de beslissingen op de bezwaarschriften. De genoemde objectieve criteria zijn hierbij: minimale huurprijs en een maximaal aantal personen per huisje;
- Bij besluit van 17 november 2020, zoals verzonden op 20 november 2020 besluiten wij tot het onder aanvulling van de motivering in stand laten van het besluit van 7 januari 2020 tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de verandering van het gebruik van het bestaand recreatiepark voor het tijdelijk huisvesten van expats voor een periode van 10 jaar binnen de bestemming "recreatie 1";
- Tegen dit besluit zijn 4 beroepschriften ingediend.

Gesloten overeenkomsten

Aan ons wordt de opmerking gemaakt dat wij los van de hiervoor genoemde publiekrechtelijke weg inzetten op een meer privaatrechtelijke, namelijk een overeenkomst / exploitatieplan waarbij wordt verwezen naar de verordening middenhuur.

Daarover wensen wij op te merken dat wij ná het verlenen van de omgevingsvergunning op 7 januari 2020 géén aanvullende overeenkomsten meer hebben gesloten met de exploitant.

In de randvoorwaarden behorende bij de reactie op het principeverzoek is reeds verwezen naar de contractueel vastgelegde afspraken. Aan deze afspraken zal de ondernemer nog moeten blijven voldoen.

Wij merken hierover nog op dat de verordening Verordening Middenhuur Gemert-Bakel 2020 pas van toepassing wordt op het initiatief wanneer er een exploitatieplan zou worden vastgesteld met daarin een verwijzing naar deze verordening. De term middenhuur is in het vergunningvoorschrift slechts opgenomen om een bepaalde wooncategorie aan te duiden. De op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gebaseerde Verordening Middenhuur Gemert-Bakel 2020 is niet van overeenkomstige toepassing.

Huidige stand van zaken

Wij hebben de verweerschriften met betrekking tot de ingekomen beroepen recent naar de rechtbank gestuurd. Het is nu wachten op een uitnodiging voor een hoorzitting. In de aangedragen beroepsgronden wordt ons ook tegengeworpen dat wij in het genomen besluit zijn afgeweken van de door de gemeenteraad aan ons ter kennis gebrachte wensen. In het verweerschrift is hier op ingegaan. De zaak ligt nu ter beoordeling aan de rechter voor. Een uitspraak wordt eind 2021 verwacht.

Bijlage: in verweerschrift geformuleerde reactie op het in de beroepsfase aangedragen argument dat het bestreden besluit niet overeenkomstig de voorwaarden van de gemeenteraad van Gemert-Bakel en verweerder zijn

Op 9 oktober 2018 heeft de gemeenteraad een document vastgesteld waarin de gemeenteraad haar wensen aan ons ter kennis brengt met betrekking tot een destijds ingediend principeverzoek tot het tijdelijk huisvesten van expats op het recreatiepark De Rooye Asch. Daarbij is onder meer een definitie gegeven van het begrip 'expat'. In de bezwaarfase is mede door eiser commentaar geleverd op de door de gemeenteraad aan ons ter kennis gebrachte punten. De punten, die ook in het bestreden besluit waren overgenomen. De commissie bezwaarschriften adviseert ons in deze begripsomschrijving slechts ruimtelijk relevante criteria op te nemen, waarbij opleidings- en inkomenseisen in ieder geval géén ruimtelijk relevante criteria zijn. Hierop hebben wij de definitie van expat aangepast. Nu wordt ons door eiser echter tegengeworpen dat de definitie afwijkt van de definitie zoals de gemeenteraad deze heeft vastgesteld. Wij merken overigens op dat de definitie van expats weliswaar genoemd wordt in de beschikking, maar deze definitie als zodanig niet terugkomt in de aan de beschikking verbonden voorwaarden. Dit is een bewuste keuze. Met de wél opgenomen criteria (minimale hoogte huur en een maximaal aantal personen) denken wij te kunnen voldoen aan het principe van een goede ruimtelijke ordening. Wij verwijzen verder naar hetgeen op pagina 2 van het bestreden besluit staat vermeld. Waar ons in de bezwaarfase door eiser werd tegengeworpen dat het opnemen van bedrijvenlijsten in strijd is met de Dienstenrichtlijn, wordt ons nu tegengeworpen dat wij met het níet opnemen van deze bedrijvenlijsten zijn afgeweken van de door de raad geformuleerde criteria waar deze bedrijvenlijsten nu juist wél waren opgenomen. Dat wij met de voorwaarden (op advies van de commissie bezwaarschriften) zijn afgeweken van de voorwaarden zoals de gemeenteraad deze op 9 oktober 2018 heeft geformuleerd, komt nu juist omdat bij níet afwijken géén sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De omstandigheid dat de voorwaarden opgenomen in het bestreden besluit afwijken van de voorwaarden zoals opgenomen in het besluit van de gemeenteraad van 9 oktober 2018, betekent niet dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien heeft het besluit van 9 oktober 2018 geen formele status als beleidsregel of andere formele status.