

COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

ADVIES

Advies van de commissie bezwaarschriften (hierna: de commissie) over het bezwaar dat is ingediend door:

- **de heer R. Ziedses des Plantes** wonende aan de **De Kromme Geer 33, 5709 ME te Helmond**;
- **mevrouw F.M.B.P. Voets** wonende aan de **Haveltweg 63 (T238), 5423 VV te Handel**;
- **mevrouw mr. E.F.B. Scheepers (ARAG Rechtsbijstand)** namens **de heer P.F.J.M. Konings** en **mevrouw L.W.J.H. van den Crommenacker** wonende aan de **Grintweg 11, 5423 VW, te Handel**;
- **mevrouw J.P.C.M. van de Ven**, wonende aan de **Grintweg 17, 5423 VW te Handel** (later vertegenwoordigd door **mevrouw mr. M. Peeters, Sumrin Advocaten**)
- **mevrouw mr. M. Peeters (Sumrin Advocaten)** namens **de heer J.P.J. van de Ven**, wonende aan de **Grintweg 15, 5423 VW, te Handel**;
- **mevrouw mr. M. Peeters (Sumrin Advocaten)** namens **de heer M.J.T. Franssen**, wonende aan de **Haveltweg 45, 5423 VV te Handel**;
- **mevrouw mr. M. Peeters (Sumrin Advocaten)** namens **de heer F.J.M. de Louw** wonende aan de **Grintweg 7, 5423 VW te Handel**.

tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel (hierna: het college) 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".

Feiten

Op 4 september 2020 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan De Rooye Asch 2013 (hierna: bestemmingsplan) als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), voor het tijdelijk afwijken voor een termijn van maximaal 10 jaar als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, Wabo jo. artikel 4, lid 11, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Het gaat om het gebruik van een bestaand recreatiepark op de locatie Haveltweg 63 te Handel voor de tijdelijke huisvesting van expats.

Bij besluit van 7 januari 2020, diezelfde dag verzonden, heeft het college de omgevingsvergunning verleend. Tegen dit besluit hebben bezwaar gemaakt:

- **de heer R. Ziedses des Plantes** bij brief van 7 februari 2020, diezelfde dag per post ontvangen;

- **mevrouw mr. E.F.B. Scheepers (ARAG Rechtsbijstand)** namens **de heer P.F.J.M. Konings en mevrouw L.W.J.H. van den Crommenacker** bij brief van 18 februari 2020, per post ontvangen op 19 februari 2020.
- **mevrouw J.P.C.M. van de Ven** bij brief van 14 februari 2020, per post ontvangen op 18 februari 2020.
- **mevrouw mr. M. Peeters (Sumrin Advocaten)** namens **de heer J.P.J. van de Ven, de heer M.J.T. Franssen en de heer F.J.M. de Louw** bij brief van 14 februari 2020, per post ontvangen op 18 februari 2020. Mevrouw mr. M. Peeters heeft bij brief van 19 maart 2020 aangegeven ook de belangen van **mevrouw J.P.C.M. van de Ven** te behartigen.
- **mevrouw F.M.B.P. Voets** bij brief van 16 februari 2020, persoonlijk afgegeven op 17 februari 2020;

Tezamen: bezwaarmakers.

Ontvankelijkheid

De bovengenoemde bezwaarschriften zijn ingediend binnen de in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) genoemde bezwaartermijn van zes weken. De locatie waar bezwaarmakers woonachtig zijn en/of eigendom hebben zijn gelegen op dan wel (nagenoeg) grenzend aan het recreatiepark. Ook aan de overige ontvankelijkheidseisen wordt voldaan. De commissie heeft daarom geconcludeerd dat bezwaarmakers in hun bezwaar kunnen worden ontvangen.

Hoorzitting

In verband met de maatregelen die zijn getroffen omtrent de uitbraak van het COVID-19-virus kon er geen hoorzitting in fysieke vorm plaatsvinden. De commissie heeft daarom besloten schriftelijk te horen. Op 30 april 2020 is aan bezwaarmakers bekendgemaakt dat schriftelijk zal worden gehoord en zijn bezwaarmakers in de gelegenheid gesteld uiterlijk 20 mei 2020 een pleitnota in te dienen. Bezwaarmakers zijn hiermee schriftelijk akkoord gegaan.

Op 19 mei 2020 en 20 mei 2020 hebben respectievelijk de heer Ziedes des Plantes en mevrouw Voets een pleitnota ingediend.

Op 27 mei heeft de commissie schriftelijk vragen gesteld aan het college.

Op 2 juni 2020 heeft het college gereageerd op de door de commissie gestelde vragen. Op dezelfde datum heeft mevrouw M. Peeters (Sumrin Advocaten) namens de heer J.P.J. van de Ven, de heer M.J.T. Franssen, de heer F.J.M. de Louw en mevrouw J.P.C.M. van de Ven, hierop en op het eerder ingediende verweerschrift schriftelijk gereageerd.

Op 10 juni 2020 heeft de commissie schriftelijk aan het college en bezwaarmakers laten weten geen nadere vragen te hebben.

Samenvatting bezwaargronden

Bezwaarmaker de heer R. Ziedes des Plantes voert in het bezwaarschrift en in de nader ingediende pleitnota het volgende aan:

1. Voorwaarde 'd' ontnemt bezwaarmaker de mogelijkheid om als particuliere verhuurder zijn recreatiewoning te verhuren.

2. Voorwaarden 'f' en 'g' zijn in strijd met artikel 1.33 van het bestemmingsplan. De verleende omgevingsvergunning voorziet ten onrechte in de mogelijkheid voor een bezettingsduur van meer dan 2 maanden aaneengesloten.
3. Het is niet mogelijk om enerzijds te handhaven op kaveleigenaren met een boete van €20.000,- en anderzijds een vergunning te verlenen aan een exploitant voor het huisvesten van arbeidsmigranten.
4. De vergunning is ten onrechte verleend op grond van artikel 4, lid 9, Bijlage II Bor, omdat dat artikel alleen van toepassing is op bestaande bebouwing of in samenhang met de aanvraag van een bouwvergunning. Daarnaast ziet dit artikel niet op de "woonfunctie" die de gemeente wenst toe te passen.

Bezwaarmaker mevrouw mr. E.F.B. Scheepers (ARAG Rechtsbijstand) voert in het bezwaarschrift namens de heer P.F.J.M. Konings en mevrouw L.W.J.H. van den Crommenacker het volgende aan:

1. Het begrip 'expat' is nergens duidelijk omljnd in de (voorschriften behorende bij de) vergunning.

Bezwaarmaker mevrouw M. Peeters (Sumrin Advocaten) voert in het bezwaarschrift en in de nader ingediende pleitnota namens de heer J.P.J. van de Ven, de heer M.J.T. Franssen, de heer F.J.M. de Louw en mevrouw J.P.C.M. van de Ven het volgende aan:

1. De omgevingsvergunning had niet verleend kunnen worden op grond van de artikelen 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo en artikel 4, lid 9, Bijlage II van het Bor. Er is namelijk geen sprake van een gebouw dat feitelijk aanwezig en vergund is (uitspraak van de Afdeling van 4 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:338).
2. Er is sprake van een innerlijke tegenstrijdigheid tussen het besluit en de ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning staat dat een expat werknemer is van een multinational. De bedrijven die staat opgesomd in voorwaarde 'e' van de omgevingsvergunning, zijn echter geen van alleen een multinational. Daarnaast staan ten onrechte de bedrijven van het Smartpark Gemert niet opgesomd.
3. In voorwaarde 'e' is ten onrechte de grondslag verlaten dat de woningen alleen aan hoogopgeleide expats verhuurd mogen worden. Uit de voorwaarde blijkt namelijk dat bijvoorbeeld ook werknemers van een grondverzetbedrijf of stukadoorsbedrijf binnen het bereik van de omgevingsvergunning vallen.
4. De omgevingsvergunning is in strijd met artikel 15, sub a, van de Dienstenrichtlijn, omdat verschillende bedrijven worden uitgesloten en anderen juist worden bevoordeeld waar het gaat om de verhuur van woningen. Er is geen rechtvaardiging op grond van een dwingende reden van algemeen belang.
5. De voorwaarde dat minimaal 15% van de recreatieverblijven beschikbaar moet zijn voor recreatief verhuur rijmt niet met het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing dat de verhuur aan expats een nevenactiviteit is. In de (voorschriften behorende bij de) vergunning moet een voorwaarde opgenomen worden dat er een geleidelijke afname in percentages moet komen van de verhuur aan expats.
6. Uit voorwaarde 'h' volgt niet duidelijk wat er wordt bedoeld met een horecafunctie en detailhandel en met een voorziening op het gebied van ontspanning en sport en wat de omvang van deze functies moet zijn. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.
7. Aan de in voorwaarde 'h' opgenomen fasering is ten onrechte geen tijdsplanning verbonden.

8. Voorwaarden 'i' en 'q', waarin staat dat er minimaal 711 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden, verhouden zich niet tot de ruimtelijke onderbouwing, waarin staat dat er minimaal 743 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Daarnaast is er bij de berekening ten onrechte geen rekening gehouden met het feit dat de centrale voorzieningen voor een ieder toegankelijk zijn.
9. De stelling op pagina 15 van de ruimtelijke onderbouwing dat slechts 1 auto per recreatiewoning wordt toegelaten tot het park, verhoudt zich niet tot het feit dat in de berekening met 2 auto's per recreatiewoning rekening gehouden wordt.
10. Uit voorwaarde 'l' blijkt niet duidelijk aan welk parkreglement alle gebruikers zich dienen te houden. De omgevingsvergunning moet op dit punt verduidelijkt worden.
11. Uit voorwaarde 'm' blijkt niet duidelijk conform welke randvoorwaarden het beheer zal worden uitgevoerd door Rotsvast. Indien het gaat om financieel beheer, administratief beheer, technisch beheer en commercieel beheer, zijn de randvoorwaarden onvoldoende concreet.
12. Uit voorwaarde 'n' blijkt niet duidelijk wat wordt bedoeld met 'professioneel toezicht' en wie dit toezicht gaat verrichten.
13. Voorwaarde 'o', waarin staat dat zal worden voorzien in voldoende personenvervoer met shuttlebussen als bedoeld in de ruimtelijke onderbouwing, is rechtsonzeker. In de ruimtelijke onderbouwing is dit namelijk niet nader gedefinieerd. Handhaving is alleen mogelijk als duidelijk is wat wordt bedoeld met het woord "voldoende".
14. In het verkeersonderzoek waarnaar wordt verwezen in voorwaarde 'p' staat ten onrechte geen exacte omschrijving van spreiding in tijd en rijrichting. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.
15. Uit voorwaarde 's' blijkt niet duidelijk op welke afspraken over parkeren, kiss en ride, verkeer en vervoersplan wordt gedoeld.
16. Aan de omgevingsvergunning is ten onrechte geen voorwaarde verbonden die ziet op de realisatie van de landschappelijke inpassing. De enkele stelling in de ruimtelijke onderbouwing dat tegelijkertijd met de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen het inrichtingsplan zal worden ingediend, is te onzeker.
17. Aan de omgevingsvergunning is ten onrechte geen voorwaarde verbonden die ziet op de definitieve ligging van de nieuwe recreatiewoning en voorzieningen. Dit is vereist om te kunnen beoordelen of het woon- en leefklimaat van bezwaarmakers wordt aangetast.
18. De aanvraag is ten onrechte niet getoetst aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, maar aan de Verordening Ruimte Noord-Brabant, welke met ingang van 15 november 2019 is ingetrokken. Dit is in strijd met het ex-nunc-beginsel.

Bezwaarmaker mevrouw F.M.B.P. Voets voert in het bezwaarschrift en in de nader ingediende pleitnota het volgende aan:

1. Het bestreden besluit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Voorafgaand aan het verlenen van de vergunning is onvoldoende feitenonderzoek gedaan en niet duidelijk is of er een extern onafhankelijk onderzoek heeft plaatsgevonden naar de rendabiliteit van de huisvesting van de expats.
2. De aanvraag is ten onrechte niet getoetst aan de Wet Bibob.
3. Het college handelt in strijd met de goede procesorde. Zij heeft ten onrechte geen gehoor gegeven aan het verzoek om transparantie en inzage in de stukken van de aanvraag en vergunningverlening. Daarnaast is de elektronische versie niet hetzelfde als de versie die bij de terinzagelegging is getoond.

4. Het bestreden besluit is in strijd met het discriminatieverbod. Er wordt ten onrechte onderscheid gemaakt tussen een expat en een arbeidsmigrant. Uit de jurisprudentie blijkt dat een gemeente die toestemming geeft voor de huisvesting van expats, ook toestemming moet geven voor het huisvesten van arbeidsmigranten.
5. Het is de gemeente niet toegestaan inkomenspolitiek te bedrijven. In de (voorschriften behorende bij de) vergunning zijn ten onrechte opleidings- en inkomenseisen opgenomen.
6. Er heeft ten onrechte geen MER-beoordeling plaatsgevonden. Ook heeft er ten onrechte geen sleuvenonderzoek plaatsgevonden, gelet op de archeologische waarden die recent in de buurt van de Rooye Asch zijn gevonden.
7. Uit het bestreden besluit blijkt niet hoe de registratie en verwerking van gegevens van de expats conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (hierna: AVG) wordt geregeld.
8. Belanghebbenden zijn ten onrechte niet in kennis gesteld dat op de naastgelegen kavels expatwoningen voor permanente bewoningen zijn gepland, terwijl het vigerende bestemmingsplan permanente bewoning niet toelaat. Het gewijzigde beleid dat er voor een periode van 10 jaar op het park gewoond mag worden, had vooraf in een bestemmingsplanvoorschrift geregeld moeten worden.
9. Het intensievere gebruik van de woningen en wegen leidt tot aantasting van het rustige recreatiegenot dan wel woongenot, omdat er bij gecontinueerd gebruik door expats hogere bezettingsgraad is dan bij verhuur aan recreanten.
10. De realisering van de woningen voor expats belemmert het huidige vrije uitzicht.
11. Er is ten onrechte geen nieuwe geluidsmeting verricht, omdat de waarden die hebben gediend bij de vaststelling van het bestemmingsplan van 2013 niet meer gelden.
12. De aanvraag is ten onrechte niet getoetst aan de Flora- en Faunawet, de Vogel- en Habitatrichtlijn, het stikstofbeleid, het klimaatakkoord en het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
13. De omgevingsvergunning is in strijd met de Woningwet en met artikel 19 van het Besluit Ruimtelijke Ordening, omdat de afwijking gelet op de duur daarvan (10 jaar) niet als een tijdelijke zaak kan worden gezien. De vergunning mocht voor maximaal 5 jaar verleend worden.
14. Het bestreden besluit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, dat geen woonbestemming toestaat.
15. Er is in de (voorschriften behorende bij de) vergunning ten onrechte geen herbeplantingsplicht opgenomen om de verwijderde groenzone te herstellen.
16. In de (voorschriften behorende bij de) vergunning zijn ten onrechte geen voorwaarden opgenomen ten aanzien van de brandveiligheid en vluchtmogelijkheden.
17. Het bestreden besluit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Het onderscheid tussen Recreatie-1 en Recreatie-2 kan niet in stand blijven, nu eerder is gehandhaafd op illegale bewoning door (voornamelijk) arbeidsmigranten.
18. De omgevingsvergunning geeft geen duidelijkheid over hoe de continuïteit van het drinkwater en de werking van de riolering gewaarborgd is.
19. De huidige infrastructuur is onvoldoende voor 275 extra recreatiewoningen.
20. Uit het bestreden besluit blijkt niet dat rekening is gehouden met de huidige coronacrisis.
21. De recreatiewoningen die staan ingetekend op pagina 28 van de ruimtelijke onderbouwing staan recht voor de in-uitgang van het perceel van bezwaarmaker en doorkruisen een weg waarop zij een recht van overpad heeft.
22. Er zijn ten onrechte geen rechtsgevolgen verbonden aan de randvoorwaarde dat er centrale voorzieningen worden gerealiseerd.

23. Aan de omgevingsvergunning is ten onrechte de voorwaarde verbonden dat er alleen bedrijfsmatig verhuurd mag worden.
24. Er is ten onrechte een nieuw parkreglement ontwikkeld, zonder dat hierover overleg heeft plaatsgevonden met bezwaarmaker.
25. In de (voorschriften behorende bij de) vergunning is ten onrechte niet vermeld onder welk gezag de parkbewakers staan.
26. Naar verwachting zullen de randvoorwaarden in de onderhavige vergunning precedentwerking krijgen, waardoor bezwaarmaker als individuele kaveleigenaar een nachtregister moet bijhouden.
27. Naar verwachting zullen de expats geen gebruik maken van de pendelbussen, maar eigen vervoer regelen.
28. Uit de omgevingsvergunning blijkt niet hoe de privacy van bezwaarmaker wordt gewaarborgd bij uitvoering van het digitale nachtsysteem.
29. De omgevingsvergunning is verleend voor de duur van tien jaar, terwijl het vigerende bestemmingsplan nog maar vijf jaar geldt.
30. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is ten onrechte geen rekening gehouden met de gevolgen van het kappen van een groot aantal bomen.

Relevante wet- en regelgeving

Het bestreden besluit moet worden beoordeeld binnen het kader van de Awb, de Wabo, het Bor en het bestemmingsplan. De relevante wet- en regelgeving zijn opgenomen in de bijlage van dit advies.

Beoordeling bezwaargronden

De commissie moet de vraag beantwoorden of het college terecht en op goede gronden de 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" heeft verleend. Gelet op de omvang van het dossier zal de commissie de bezwaargronden per bezwaarmaker bespreken. De commissie overweegt daarover het volgende.

1. Bezwaargronden de heer Ziedses de Plantes

Bezwaargrond 1: Voorwaarde 'd' ontnemt bezwaarmaker de mogelijkheid om als particuliere verhuurder zijn recreatiewoning te verhuren.

- 1.1 Het vigerende bestemmingsplan staat niet toe dat de recreatieverblijven anders gebruikt worden dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie (artikel 5.4, sub a, onder 2, bestemmingsplan). De in de (voorschriften behorende bij de) vergunning opgenomen voorwaarde dat de bedrijfsmatige exploitatie is gegarandeerd door één professionele verhuurmaatschappij (voorwaarde d), voegt dan ook niets toe aan het geldende planologische regime. Bovendien ziet het bestreden besluit niet op het perceel van bezwaarmaker. Zijn perceel valt namelijk binnen de bestemming 'recreatie 2' terwijl het bestreden besluit ziet op de bestemming 'recreatie 1'. Voor bezwaarmaker verandert het bestreden besluit dan ook niets op dit punt.

Bezwaargrond 2: Voorwaarden 'f' en 'g' zijn in strijd met artikel 1.33 van het bestemmingsplan. De verleende omgevingsvergunning voorziet ten onrechte in de mogelijkheid voor een bezettingsduur van meer dan 2 maanden aaneengesloten.

- 1.2 Volgens het bestemmingsplan is het niet toegestaan om langer dan twee maanden aaneengesloten een recreatiewoning te bewonen (artikel 1.33 jo. artikel 5.4, onder a, lid 1, bestemmingsplan). Met de aanvraag is toestemming gevraagd om van deze regel af te wijken (artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo). In de Wabo en in het Bor is een grondslag neergelegd om hiervoor een vergunning te verlenen (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, Wabo jo. artikel 4, lid 11, Bijlage II Bor). Het enkele feit dat voorwaarden in strijd zijn met het bestemmingsplan geeft dan ook geen aanleiding om een gebrek in het bestreden besluit aan te nemen.

Bezwaargrond 3: Het is niet mogelijk om enerzijds te handhaven op kaveleigenaren met een boete van €20.000,- en anderzijds een vergunning te verlenen aan een exploitant voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

- 1.3 Deze bezwaargrond ziet niet op de inhoud van het bestreden besluit. De commissie zal deze daarom niet inhoudelijk behandelen.

Bezwaargrond 4: De vergunning is ten onrechte verleend op grond van artikel 4, lid 9, Bijlage II Bor, omdat dat artikel alleen van toepassing is op bestaande bebouwing of in samenhang met de aanvraag van een bouwvergunning. Daarnaast ziet dit artikel niet op de "woonfunctie" die de gemeente wenst toe te passen.

- 1.4 De commissie stelt vast dat de vergunning is verleend op grond van artikel 4, lid 11, Bijlage II Bor. Dat in het bestreden besluit staat dat de grondslag lid 9 is, betreft een kennelijke verschrijving. Dit kan worden hersteld in de beschikking op bezwaar.

2. Bezwaargronden ARAG Rechtsbijstand namens de heer P.F.J.M. Konings en mevrouw L.W.J.H. van den Crommenacker

Bezwaargrond 1: Het begrip 'expat' is nergens duidelijk omljnd in de (voorschriften behorende bij de) vergunning.

- 2.1 De commissie constateert dat in het bestreden besluit geen definitie is opgenomen van het begrip 'expat'. Het college geeft in haar verweerschrift aan dat er een passende definitie zal worden opgenomen in de beschikking op bezwaar, namelijk:

"een hoogopgeleide medewerker die uit het buitenland komt met minimaal een in succes afgeronde HBO-Universitaire opleiding en een daaraan gekoppeld salaris geniet, die voor een bepaalde periode werkzaam is voor een bedrijf dat is opgenomen op de lijst van de door het college toegestane (Brainport) bedrijven".

De huisvesting is alleen toegestaan zolang er sprake is van een arbeidsovereenkomst met een van de toegestane bedrijven. Hiervoor is een lijst aangeleverd die als voorwaarde wordt gekoppeld aan de vergunning. Met deze lijst van bedrijven in combinatie met de definitie is een gerichte doelgroep geselecteerd die voldoet aan de aanvraag, aldus het college.

- 2.1.1 Volgens het college is er een ruimtelijk te rechtvaardigen verschil tussen een expat en een arbeidsmigrant. Het college heeft desgevraagd toegelicht dat het in theorie mogelijk is dat een arbeidsmigrant ook een expat is, maar niet in alle gevallen. De

aanvraag is gericht op het huisvesten van expats van Brainportbedrijven en niet op reguliere arbeidsmigranten van bijvoorbeeld de tijdelijke tuin en landbouwbedrijven.

- 2.1.2 De door het college gegeven definitie van 'expat' bevat naar het oordeel van de commissie geen ruimtelijk relevante elementen. Criteria met betrekking tot het salaris en opleidingsniveau zijn naar het oordeel van de commissie ruimtelijk irrelevant. De commissie is daarom van oordeel dat het college ten onrechte als voorwaarde aan de vergunning heeft verbonden dat enkel expats (conform de voorgestelde definitie) gehuisvest kunnen worden in de recreatiewoningen.

3. Bezwaargronden Sumrin Advocaten namens de heer J.P.J. van de Ven, de heer M.J.T. Franssen en de heer F.J.M. de Louw en mevrouw J.P.C.M. van de Ven

Bezwaargrond 1: De omgevingsvergunning had niet verleend kunnen worden op grond van de artikelen 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo en artikel 4, lid 9, Bijlage II van het Bor. Er is namelijk geen sprake van een gebouw dat feitelijk aanwezig en vergund is (uitspraak van de Afdeling van 4 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:338).

- 3.1 De commissie verwijst naar wat is overwogen in paragraaf 1.4.

Bezwaargrond 2: Er is sprake van een innerlijke tegenstrijdigheid tussen het besluit en de ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning staat dat een expat werknemer is van een multinational. De bedrijven die staat opgesomd in voorwaarde 'e' van de omgevingsvergunning, zijn echter geen van alleen een multinational. Daarnaast staan ten onrechte de bedrijven van het Smartpark Gemert niet opgesomd.

- 3.2 De commissie is van oordeel dat deze bezwaargrond terecht is aangevoerd. De commissie adviseert het college deze innerlijke tegenstrijdigheid op te lossen. De commissie geeft daarbij in overweging dat er in de (voorschriften behorende bij de) vergunning uitsluitend ruimtelijk relevante criteria dienen te worden opgenomen (zie wat is overwogen in paragraaf 2.1 tot en met 2.1.2).

Bezwaargrond 3: In voorwaarde 'e' is ten onrechte de grondslag verlaten dat de woningen alleen aan hoogopgeleide expats verhuurd mogen worden. Uit de voorwaarde blijkt namelijk dat bijvoorbeeld ook werknemers van een grondverzetbedrijf of stukadoorsbedrijf binnen het bereik van de omgevingsvergunning vallen.

- 3.3 De commissie is van oordeel dat deze bezwaargrond terecht is aangevoerd. De commissie adviseert het college deze innerlijke tegenstrijdigheid op te lossen. De commissie geeft daarbij in overweging dat er alleen ruimtelijk relevante criteria dienen te worden opgenomen (zie wat is overwogen in paragraaf 2.1 tot en met 2.1.2).

Bezwaargrond 4: De omgevingsvergunning is in strijd met artikel 15, sub a, van de Dienstenrichtlijn, omdat verschillende bedrijven worden uitgesloten en anderen juist worden bevoordeeld waar het gaat om de verhuur van woningen. Er is geen rechtvaardiging op grond van een dwingende reden van algemeen belang.

- 3.4 De commissie ziet niet in op grond van welke ruimtelijke overwegingen het college de lijst van bedrijven heeft opgesteld. De commissie kan daarom niet beoordelen in

hoeverre deze lijst in overeenstemming is met de Dienstenrichtlijn. De commissie adviseert het college om het betreffende voorschrift in de beschikking op bezwaar opnieuw te beoordelen aan de hand van de Dienstenrichtlijn en zo nodig daarmee in overeenstemming te brengen.

Bezwaargrond 5: De voorwaarde dat minimaal 15% van de recreatieverblijven beschikbaar moet zijn voor recreatief verhuur rijmt niet met het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing dat de verhuur aan expats een nevenactiviteit is. In de (voorschriften behorende bij de) vergunning moet een voorwaarde opgenomen worden dat er een geleidelijke afname in percentages moet komen van de verhuur aan expats.

- 3.5 De commissie volgt de stelling van bezwaarmaker dat als 85% van de recreatieverblijven aan expats wordt verhuurd, er geen sprake is van een nevenactiviteit. De bezwaargrond is dan ook terecht aangevoerd. Het doet namelijk niet af aan het feit dat in de ruimtelijke onderbouwing voldoende is gemotiveerd dat dit geen afbreuk doet aan de totale ruimtelijke uitstraling van het recreatiepark. De commissie is daarom van oordeel dat het college deze voorwaarde niet ten onrechte aan de vergunning heeft verbonden.

- 3.5.1 De commissie overweegt verder dat een geleidelijke afbouw van het percentage niet nodig is. De vergunning is verleend voor een periode van 10 jaar. Dit biedt naar het oordeel van de commissie voldoende rechtszekerheid. Het is aan de vergunninghouder om binnen die termijn aan de voorwaarden te voldoen.

Bezwaargrond 6: Uit voorwaarde 'h' volgt niet duidelijk wat er wordt bedoeld met een horecafunctie en detailhandel en met een voorziening op het gebied van ontspanning en sport en wat de omvang van deze functies moet zijn. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

- 3.6 In voorwaarde 'h' staat dat de vereiste centrale voorzieningen minimaal de functies horeca, receptie/ontvangst, detailhandel en een voorziening op het gebied van ontspanning en sport moeten hebben. Er is echter niet geconcretiseerd wat deze functies inhouden en wat de maximale omvang hiervan mag zijn. De commissie is daarom van oordeel dat deze voorwaarde rechtsonzeker is en adviseert het college dan ook deze voorwaarde nader te motiveren en te concretiseren.

Bezwaargrond 7: Aan de in voorwaarde 'h' opgenomen fasering is ten onrechte geen tijdsplanning verbonden.

- 3.7 De realisering van centrale voorzieningen (voorwaarde h) maakt redelijkerwijs onderdeel uit van de besluitvorming en past binnen de uitvoering van de vergunde activiteit. De commissie is van oordeel dat het niet aan het college is om in de (voorschriften behorende bij de) vergunning op te nemen binnen welke termijn de centrale voorzieningen worden gerealiseerd. Het is aan de vergunninghouder om aan voormelde voorwaarde te voldoen.

Bezwaargrond 8: Voorwaarden 'i' en 'q', waarin staat dat er minimaal 711 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden, verhouden zich niet tot de ruimtelijke onderbouwing, waarin staat dat er minimaal 743 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Daarnaast is er bij de berekening ten onrechte geen rekening gehouden met het feit dat de centrale voorzieningen voor een ieder toegankelijk zijn.

- 3.8 Het aantal parkeerplaatsen dat genoemd wordt in de voorwaarden 'i' en 'q' is niet in overeenstemming met het aantal parkeerplaatsen dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt genoemd. De commissie adviseert het college de parkeercijfers met elkaar in overeenstemming te brengen. De commissie is van oordeel dat het college voldoende heeft toegelicht dat het feit dat de centrale voorzieningen voor een ieder toegankelijk zijn, naar verwachting geen belemmering voor de parkeervoorzieningen zal opleveren.

Bezwaargrond 9: De stelling op pagina 15 van de ruimtelijke onderbouwing dat slechts 1 auto per recreatiewoning wordt toegelaten tot het park, verhoudt zich niet tot het feit dat in de berekening met 2 auto's per recreatiewoning rekening gehouden wordt.

- 3.9 De zinsnede dat slechts 1 auto per recreatiewoning wordt toegelaten strookt niet met het feit dat het college in de berekening uitgaat van 2 auto's per recreatiewoning. De commissie adviseert het college deze tegenstrijdigheid te corrigeren en in de beschikking op bezwaar een uniforme parkeernorm toe te passen.

Bezwaargrond 10: Uit voorwaarde 'l' blijkt niet duidelijk aan welk parkreglement alle gebruikers zich dienen te houden. De omgevingsvergunning moet op dit punt verduidelijkt worden.

- 3.10 Het college heeft toegelicht dat bij het document "Bijlage 1 Projectbeschrijving Rotsvast Verhuur & Vastgoedbeheer" het "huishoudelijk reglement De Rooye Asch" is gevoegd. Hiermee is naar het oordeel van de commissie voldoende duidelijk aan welk parkreglement alle gebruikers zich dienen te houden.

Bezwaargrond 11: Uit voorwaarde 'm' blijkt niet duidelijk conform welke randvoorwaarden het beheer zal worden uitgevoerd door Rotsvast. Indien het gaat om financieel beheer, administratief beheer, technisch beheer en commercieel beheer, zijn de randvoorwaarden onvoldoende concreet.

- 3.11 Het college heeft desgevraagd toegelicht dat de randvoorwaarden waaronder het beheer zal worden uitgevoerd door Rotsvast terug te vinden zijn in het document "Bijlage 1 Projectbeschrijving Rotsvast Verhuur & Vastgoedbeheer". De commissie adviseert het college deze toelichting op te nemen in de (voorschriften behorende bij de) vergunning.

Bezwaargrond 12: Uit voorwaarde 'n' blijkt niet duidelijk wat wordt bedoeld met 'professioneel toezicht' en wie dit toezicht gaat verrichten.

- 3.12 Uit voorwaarde 'n' is niet af te leiden wat verstaan wordt onder 'professioneel toezicht' en wie dit toezicht uit zal voeren. De commissie adviseert het college dit te verduidelijken in de beschikking op bezwaar.

Bezwaargrond 13: Voorwaarde 'o', waarin staat dat zal worden voorzien in voldoende personenvervoer met shuttlebussen als bedoeld in de ruimtelijke onderbouwing, is rechtsonzeker. In de ruimtelijke onderbouwing is dit namelijk niet nader gedefinieerd. Handhaving is alleen mogelijk als duidelijk is wat wordt bedoeld met het woord "voldoende".

- 3.13 Uit zowel voorwaarde 'o', waarin staat dat zal worden voorzien in voldoende personenvervoer met shuttlebussen als bedoeld in de ruimtelijke onderbouwing, als

de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet wat wordt verstaan onder voldoende personenvervoer. De commissie is daarom van oordeel dat deze voorwaarde rechtsonzeker is. De commissie adviseert het college dan ook dit nader te concretiseren.

Bezwaargrond 14: In het verkeersonderzoek waarnaar wordt verwezen in voorwaarde 'p' staat ten onrechte geen exacte omschrijving van spreiding in tijd en rijrichting. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

- 3.14 De commissie overweegt dat het college terecht is uitgegaan van het reguliere dag- en nachtritme. Het college hoeft naar het oordeel van de commissie niet nader te motiveren hoe de verkeersafwikkeling precies zal plaatsvinden.

Bezwaargrond 15: Uit voorwaarde 's' blijkt niet duidelijk op welke afspraken over parkeren, kiss en ride, verkeer en vervoersplan wordt gedomd.

- 3.15 Naar het oordeel van de commissie zitten er geen bijzondere factoren in deze zaak die nopen tot een nadere motivering van de afspraken over parkeren, kiss en ride en het verkeer- en vervoersplan. Het college hoeft dan ook niet nader te motiveren op welke afspraken er precies wordt gedomd.

Bezwaargrond 16: Aan de omgevingsvergunning is ten onrechte geen voorwaarde verbonden die ziet op de realisatie van de landschappelijke inpassing. De enkele stelling in de ruimtelijke onderbouwing dat tegelijkertijd met de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen het inrichtingsplan zal worden ingediend, is te onzeker.

- 3.16 Het bestreden besluit ziet op de vestiging van expats in de recreatiewoningen en niet op de realisatie daarvan. In onderhavige procedure is landschappelijke inpassing dus geen relevante factor. De commissie is daarom van oordeel dat het college aan de vergunning geen voorwaarde hoefde te verbinden die ziet op de realisatie van de landschappelijke inpassing.

Bezwaargrond 17: Aan de omgevingsvergunning is ten onrechte geen voorwaarde verbonden die ziet op de definitieve ligging van de nieuwe recreatiewoning en voorzieningen. Dit is vereist om te kunnen beoordelen of het woon- en leefklimaat van bezwaarmakers wordt aangetast.

- 3.17 De situering van de recreatiewoning en de voorzieningen stond reeds vast in het vigerende bestemmingsplan. Bovendien ziet het bestreden besluit, zoals de commissie hiervoor al heeft overwogen, op de vestiging van expats in de recreatiewoningen en niet op het realiseren daarvan. In onderhavige procedure is de situering van de recreatiewoningen dan ook niet relevant, waardoor het college niet gehouden was om hierover een voorwaarde te verbinden aan de omgevingsvergunning.

Bezwaargrond 18: De aanvraag is ten onrechte niet getoetst aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, maar aan de Verordening Ruimte Noord-Brabant, welke met ingang van 15 november 2019 is ingetrokken. Dit is in strijd met het ex-nunc-beginsel.

- 3.18 Het college stelt terecht dat ten tijde van de vergunningaanvraag niet de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, maar de Verordening Ruimte Noord-Brabant

van toepassing was. De Verordening Ruimte Noord-Brabant is echter ingetrokken met ingang van 15 november 2019. De commissie adviseert het college daarom na te gaan in hoeverre de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing is en of het bestreden besluit hieraan voldoet.

4. Bezwaargronden mevrouw Voets

Bezwaargrond 1: Het bestreden besluit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Voorafgaand aan het verlenen van de vergunning is onvoldoende feitenonderzoek gedaan en niet duidelijk is of er een extern onafhankelijk onderzoek heeft plaatsgevonden naar de rendabiliteit van de huisvesting van de expats.

- 4.1 Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er meerdere onderzoeken hebben plaatsgevonden voorafgaand aan het bestreden besluit. Er heeft een verkeersanalyse, een stikstofdepositie-onderzoek, een quickscan flora en fauna en een omgevingsdialoog met belanghebbenden plaatsgevonden. De commissie ziet dan ook geen ruimte voor het oordeel dat er onvoldoende feitenonderzoek heeft plaatsgevonden. Verder is de commissie van oordeel dat de rendabiliteit van de huisvesting van expats ruimtelijk irrelevant is. Het college was dan ook niet gehouden om daarvoor een extern onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren.

Bezwaargrond 2: De aanvraag is ten onrechte niet getoetst aan de Wet Bibob.

- 4.2 Vanwege het ingrijpende karakter van een onderzoek op grond van de Wet Bibob, is daarvoor een formele wettelijke grondslag vereist. Voor de omgevingsvergunning bouwen (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo) en milieu (artikel 2.1, lid 1, onder e, Wabo) wordt de wettelijke grondslag om het Landelijk Bureau Bibob om advies te vragen alvorens de vergunning te weigeren of in te trekken gegeven in de Wabo (artikel 2.20, lid 2 en artikel 5.19, lid 4, onder b, Wabo). Voor het uitsluitend afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo) bestaat geen formeel wettelijke grondslag. Het college heeft de aanvraag dan ook terecht niet getoetst aan de Wet Bibob.

Bezwaargrond 3: Het college handelt in strijd met de goede procesorde. Zij heeft ten onrechte geen gehoor gegeven aan het verzoek om transparantie en inzage in de stukken van de aanvraag en vergunningverlening. Daarnaast is de elektronische versie niet hetzelfde als de versie die bij de terinzagelegging is getoond.

- 4.3 Het college heeft in haar verweerschrift toegelicht dat het verzoek om de beschikking en de bijbehorende stukken naar bezwaarmaker toe te sturen over het hoofd gezien. De bezwaargrond is daarom terecht aangevoerd. De stukken zijn op 27 maart 2020 per e-mail aan bezwaarmaker toegestuurd. Hiermee is het gebrek naar het oordeel van de commissie voldoende hersteld en hoeft dit niet te leiden tot herziening van het bestreden besluit.

Bezwaargrond 4: Het bestreden besluit is in strijd met het discriminatieverbod. Er wordt ten onrechte onderscheid gemaakt tussen een expat en een arbeidsmigrant. Uit de jurisprudentie blijkt dat een gemeente die toestemming geeft voor de huisvesting van expats, ook toestemming moet

geven voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

- 4.4 Het college heeft onvoldoende gemotiveerd dat er een ruimtelijk te rechtvaardigen verschil is tussen een reguliere arbeidsmigrant en een expat. De commissie verwijst naar wat zij heeft overwogen in paragraaf 2.1 tot en met 2.2.1. Uit het bestreden besluit blijkt dan ook niet dat sprake is van een ruimtelijk relevant onderscheid tussen deze twee categorieën vreemdelingen.

Bezwaargrond 5: Het is de gemeente niet toegestaan inkomenspolitiek te bedrijven. In de (voorschriften behorende bij de) vergunning zijn ten onrechte opleidings- en inkomenseisen opgenomen.

- 4.5 De commissie is van oordeel van bezwaarmaker deze bezwaargrond terecht heeft aangevoerd. De commissie verwijst naar wat zij heeft overwogen in paragraaf 2.1 tot en met 2.2.1. en paragraaf 4.4.

Bezwaargrond 6: Er heeft ten onrechte geen MER-beoordeling plaatsgevonden. Ook heeft er ten onrechte geen sleuvenonderzoek plaatsgevonden, gelet op de archeologische waarden die recent in de buurt van de Rooye Asch zijn gevonden.

- 4.6 Het bestreden besluit maakt geen bebouwing mogelijk. Het ziet namelijk op een aanvraag voor alleen de wijziging van het gebruik van de recreatiewoningen (artikel 2.1 lid 1, onder c, Wabo). Er spelen dus geen omgevingsrechtelijke aspecten. De commissie is daarom van oordeel dat er terecht geen MER-beoordeling en sleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden.

Bezwaargrond 7: Uit het bestreden besluit blijkt niet hoe de registratie en verwerking van gegevens van de expats conform de AVG wordt geregeld.

- 4.7 De registratie en verwerking van persoonsgegevens wordt geregeld in de AVG. Deze verordening maakt geen onderdeel uit van het toetsingskader van onderhavige omgevingsvergunning. De commissie ziet daarom geen aanleiding om inhoudelijk op deze bezwaargrond in te gaan.

Bezwaargrond 8: Belanghebbenden zijn ten onrechte niet in kennis gesteld dat op de naastgelegen kavels expatwoningen voor permanente bewoningen zijn gepland, terwijl het vigerende bestemmingsplan permanente bewoning niet toelaat. Het gewijzigde beleid dat er voor een periode van 10 jaar op het park gewoond mag worden, had vooraf in een bestemmingsplanvoorschrift geregeld moeten worden.

- 4.8 De commissie overweegt dat het de initiatiefnemer vrij stond om onderhavige aanvraag in te dienen. Voor zover bezwaarmaker vindt dat het initiatief in het bestemmingsplan had moeten worden geregeld, verwijst de commissie naar wat zij heeft overwogen in paragraaf 1.2.

Bezwaargrond 9: Het intensievere gebruik van de woningen en wegen leidt tot aantasting van het rustige recreatiegenot dan wel woongenot, omdat er bij gecontinueerd gebruik door expats hogere bezettingsgraad is dan bij verhuur aan recreanten.

- 4.8.1 Op pagina 27 van de ruimtelijke onderbouwing staat dat de ontsluiting op de omgeving, interne ontsluiting en de parkeervoorzieningen bij gebruik door expats niet zullen wijzigen. Vooral de verandering van het aantal verkeersbewegingen op andere tijdstippen dan bij een traditioneel recreatiepark kan van invloed zijn op de omgeving. In de rapportage, waarin wordt uitgegaan van het worst-case scenario dat alle recreatiewoningen voor expats met 5,5 bewoners worden bewoond, wordt geconcludeerd dat er geen onevenredige inbreuk te verwachten is op het gebied (zie de 'Actualisering integrale verkeersanalyse' en pagina 30 van de ruimtelijke onderbouwing). Ten aanzien van het gebruik van de recreatiewoningen overweegt de commissie dat het niet gegeven is dat een expat een recreatiewoning intensiever zal gebruiken dan een recreant. Zeker niet nu expats naar verwachting doorgaans tijdens kantooruren niet op het park aanwezig zullen zijn. De commissie adviseert het college in dit kader wel om in de (voorschriften behorende bij de) vergunning een maximum aantal te vestigen expats/bewoners op te nemen. Er bestaat naar het oordeel van de commissie dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat de vestiging van expats zal leiden tot een aantasting van het rustige recreatiegenot dan wel woongenot.

Bezwaargrond 10: De realisering van de woningen voor expats belemmert het huidige vrije uitzicht.

4.9 De commissie verwijst naar wat zij heeft overwogen in paragraaf 3.17.

Bezwaargrond 11: Er is ten onrechte geen nieuwe geluidsmeting verricht, omdat de waarden die hebben gediend bij de vaststelling van het bestemmingsplan van 2013 niet meer gelden.

- 4.10 De commissie overweegt dat de Wet geluidshinder bij het tijdelijk afwijken voor een termijn van maximaal 10 jaar (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo jo. artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, Wabo jo. artikel 4, lid 11, Bijlage II Bor) zoals hier het geval is, niet van toepassing is. Het verrichten van een nieuwe geluidsmeting is dan ook niet aan de orde.

Bezwaargrond 12: De aanvraag is ten onrechte niet getoetst aan de Flora- en Faunawet, de Vogel- en Habitatrichtlijn, het stikstofbeleid, het klimaatakkoord en het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

- 4.11 De commissie overweegt dat er onderzoek is gedaan naar een toename op de stikstofdepositie op natuurgebieden (Natura 2000) als gevolg van de toename van het aantal verkeersbewegingen door het toestaan van permanente bewoning door expats. Bezwaarmaker klaagt dus ten onrechte dat er niet getoetst is aan het stikstofbeleid. De bezwaargrond faalt ook voor het overige. Het bestreden besluit ziet immers, zoals de commissie reeds heeft overwogen, op de vestiging van expats in de recreatiewoningen en niet op het realiseren daarvan. Een toetsing aan de Flora- en Faunawet, de Vogel- en Habitatrichtlijn, het klimaatakkoord en het Besluit externe veiligheid inrichtingen is in dat kader niet aan de orde. Ten overvloede overweegt de commissie dat ten behoeve van de planologische procedure een quickscan flora en fauna is uitgevoerd. Dat onderzoek heeft als doel te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving.

Bezwaargrond 13: De omgevingsvergunning is in strijd met de Woningwet en met artikel 19 van het Besluit Ruimtelijke Ordening, omdat de afwijking gelet op de duur daarvan (10 jaar) niet als een tijdelijke zaak kan worden gezien. De vergunning mocht voor maximaal 5 jaar verleend worden.

- 4.12 Het is de commissie niet duidelijk op welke bepaling uit de woningwet bezwaarmaker doelt. De commissie overweegt dat artikel 19 van het Besluit Ruimtelijke ordening, waarnaar bezwaarmaker verwijst, is komen te vervallen op 1 juli 2008. In de Wabo en het Bor is de mogelijkheid opgenomen om een omgevingsvergunning te verlenen voor de duur van maximaal 10 jaar (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, Wabo jo. artikel 4, lid 11, Bijlage II Bor. De commissie is daarom van oordeel dat de bezwaargrond faalt.

Bezwaargrond 14: Het bestreden besluit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, dat geen woonbestemming toestaat.

- 4.13 De commissie verwijst naar wat zij heeft overwogen in paragraaf 1.2.

Bezwaargrond 15: Er is in de (voorschriften behorende bij de) vergunning ten onrechte geen herbeplantingsplicht opgenomen om de verwijderde groenzone te herstellen.

- 4.14 De commissie verwijst naar wat zij heeft overwogen in paragraaf 3.16.

Bezwaargrond 16: In de (voorschriften behorende bij de) vergunning zijn ten onrechte geen voorwaarden opgenomen ten aanzien van de brandveiligheid en vluchtmogelijkheden.

- 4.15 Met het bestreden besluit is een vergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo). De brandveiligheid speelt slechts een rol bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het realiseren van de recreatiewoningen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo). De commissie is dan ook van oordeel dat het college aan onderhavige vergunning geen voorwaarden hoefde te verbinden ten aanzien van de brandveiligheid en vluchtmogelijkheden.

Bezwaargrond 17: Het bestreden besluit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Het onderscheid tussen Recreatie-1 en Recreatie-2 kan niet in stand blijven, nu eerder is gehandhaafd op illegale bewoning door (voornamelijk) arbeidsmigranten.

- 4.16 De commissie verwijst naar wat zij heeft overwogen in paragraaf 1.3.

Bezwaargrond 18: De omgevingsvergunning geeft geen duidelijkheid over hoe de continuïteit van het drinkwater en de werking van de riolering gewaarborgd is.

- 4.17 Met het bestreden besluit is een vergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo). De waarborging van de continuïteit van het drinkwater en de werking van de riolering recreatiewoningen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo) is in dit kader niet relevant. Het college hoefde hierover dan ook geen duidelijkheid te verschaffen in onderhavige omgevingsvergunning.

Bezwaar 19: De huidige infrastructuur is onvoldoende voor 275 extra recreatiewoningen.

4.18 De commissie verwijst naar wat zij heeft overwogen in paragraaf 4.9.

Bezwaargrond 20: Uit het bestreden besluit blijkt niet dat rekening is gehouden met de huidige coronacrisis.

4.19 De commissie oordeelt dat er voor het college bij de beoordeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning geen wettelijke verplichting bestond om de coronacrisis in de beoordeling te betrekken.

Bezwaargrond 21: De recreatiewoningen die staan ingetekend op pagina 28 van de ruimtelijke onderbouwing staan recht voor de in-uitgang van het perceel van bezwaarmaker en doorkruisen een weg waarop zij een recht van overpad heeft.

4.20 Zoals de commissie eerder heeft overwogen, staat de realisatie van de recreatiewoningen in deze procedure niet ter discussie. De commissie ziet daarom geen aanleiding om in dit advies, dat overigens ziet op een bestuursrechtelijke toets, in te gaan om het recht van overpad dat mogelijk doorkruist wordt bij het realiseren van de recreatiewoningen.

Bezwaargrond 22: Er zijn ten onrechte geen rechtsgevolgen verbonden aan de randvoorwaarde dat er centrale voorzieningen worden gerealiseerd.

4.21 De commissie verwijst naar wat zij heeft overwogen in paragraaf 3.7.

Bezwaargrond 23: Aan de omgevingsvergunning is ten onrechte de voorwaarde verbonden dat er alleen bedrijfsmatig verhuurd mag worden.

4.22 De commissie verwijst naar wat zij heeft overwogen in paragraaf 1.1.

Bezwaargrond 24: Er is ten onrechte een nieuw parkreglement ontwikkeld, zonder hierover overleg heeft plaatsgevonden met bezwaarmaker.

4.23 De commissie oordeelt dat er voor het college bij het opstellen van een nieuw parkreglement geen wettelijke verplichting bestond de inhoud hiervan te bespreken met bezwaarmaker.

Bezwaargrond 25: In de (voorschriften behorende bij de) vergunning is ten onrechte niet vermeld onder welk gezag de parkbewakers/toezichthouders staan.

4.24 De commissie verwijst naar wat zij heeft overwogen in paragraaf 3.12.

Bezwaargrond 26: Naar verwachting zullen de randvoorwaarden in de onderhavige vergunning precedentwerking krijgen, waardoor bezwaarmaker als individuele kaveleigenaar een nachtregister moet bijhouden.

4.25 Het bestreden besluit ziet op het tijdelijk huisvesten van expats op het recreatiepark. Omstandigheden rondom het bijhouden van het nachtregister zijn niet van belang voor

de beoordeling van de rechtmatigheid van het bestreden besluit. De commissie ziet daarom geen aanleiding inhoudelijk op deze bezwaargrond in te gaan.

Bezwaargrond 27: Naar verwachting zullen de expats geen gebruik maken van de pendelbussen, maar eigen vervoer regelen.

- 4.26 Dat de expats naar verwachting geen gebruik zullen maken van de pendelbussen, is slechts een niet nader onderbouwde aanname van bezwaarmaker. In de 'Actualisering integrale verkeersanalyse' is gemotiveerd uiteengezet dat er geen capaciteitsproblemen op de ontsluitende wegen worden verwacht. Uit dit rapport volgt dat hoewel er sprake is van een aanzienlijke toename van verkeersintensiteiten, dit nog ruim binnen de normen valt die vanuit de leefbaarheid en de verkeersveiligheid gesteld worden. De commissie gaat uit van de juistheid van dit rapport en gaat er tevens vanuit dat dit rapport integraal onderdeel uitmaakt van de vergunning.

Bezwaargrond 28: Uit de omgevingsvergunning blijkt niet hoe de privacy van bezwaarmaker wordt gewaarborgd bij uitvoering van het digitale nachtsysteem.

- 4.27 De commissie verwijst naar wat zij heeft overwogen in paragraaf 4.7.

Bezwaargrond 29: De omgevingsvergunning is verleend voor de duur van tien jaar, terwijl het vigerende bestemmingsplan nog maar vijf jaar geldt.

- 4.28 De commissie overweegt dat het college op grond van artikel 4, lid 11, Bijlage II Bor een vergunning kan verlenen voor de duur van maximaal tien jaar. De enkele omstandigheid dat het vigerende bestemmingsplan binnen die termijn afloopt, doet daar niet aan af.

Bezwaargrond 30: Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is ten onrechte geen rekening gehouden met de gevolgen van het kappen van een groot aantal bomen.

- 4.29 Het bestreden besluit ziet, zoals de commissie reeds heeft overwogen, op de vestiging van expats in de recreatiewoningen en niet op het realiseren daarvan. Het kappen van bomen speelt in onderhavig geval dus geen rol.

Conclusie

- De commissie adviseert dat het college in de (voorschriften behorende bij de) vergunning opneemt dat deze is verleend op grond van artikel 4, lid 11, Bijlage II, Bor.
- De commissie adviseert dat het college alleen ruimtelijk relevante criteria opneemt in de (voorschriften behorende bij de) vergunning. De commissie geeft het college daarbij in overweging dat opleidings- en inkomenseisen in elk geval geen ruimtelijk relevante criteria zijn.
- De commissie adviseert dat het college nader motiveert dat er een ruimtelijk te rechtvaardigen verschil is tussen een reguliere arbeidsmigrant en een expat. Indien dit verschil niet ruimtelijk te rechtvaardigen is, adviseert de commissie dat voorwaarde 'e', dat

verhuur slechts mag plaatsvinden aan expats, wordt weggelaten.

- De commissie adviseert dat het college, voor zover zij besluit voorwaarde 'e' in stand te laten, de innerlijke tegenstrijdig tussen de lijst met bedrijven die staat opgesomd in voorwaarde 'e' en de ruimtelijke onderbouwing, waarin staat dat een expat werknemer is van een multinational, corrigeert.
- De commissie adviseert dat het college, voor zover het college besluit voorwaarde 'e' in stand te laten, voorwaarde 'e' in het kader van de heroverweging opnieuw beoordeelt aan de hand van de Dienstenrichtlijn en daarmee in overeenstemming brengt.
- De commissie adviseert dat het college voorwaarde 'h' concretiseert en nader motiveert wat de functies horeca, receptie/ontvangst, detailhandel en een voorziening op het gebied van ontspanning en sport inhouden en wat de maximale omvang van de functies mag zijn.
- De commissie adviseert dat het college de parkeercijfers waarop voorwaarde 'i' en 'q' gebaseerd zijn in overeenstemming brengt met het aantal parkeerplaatsen dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt genoemd.
- De commissie adviseert dat het college bij de berekening van het aantal toegestane auto's op het recreatiepark een uniforme parkeernorm toepast.
- De commissie adviseert dat het college in voorwaarde 'm' toelicht dat de randvoorwaarden waaronder het beheer zal worden uitgevoerd door Rotsvast, terug te vinden zijn in het document "Bijlage 1 Projectbeschrijving Rotsvast Verhuur & Vastgoedbeheer".
- De commissie adviseert dat het college in voorwaarde 'n' toelicht wat verstaan wordt onder 'professioneel toezicht' en wie dit toezicht uit zal voeren.
- De commissie adviseert dat het college in voorwaarde 'o' toelicht wat wordt verstaan onder 'voldoende personenvervoer'.
- De commissie adviseert dat het college nagaat in hoeverre de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing is en of het bestreden besluit hieraan voldoet.
- De commissie adviseert het college in de (voorschriften behorende bij de) vergunning een maximum aantal te vestigen expats/bewoners op te nemen.

Het bestreden besluit is naar het oordeel van de commissie dan ook in strijd met de daarvoor vereiste zorgvuldigheid op grond van artikel 3:2 van de Awb tot stand gekomen. Daarnaast is het, in strijd met artikel 3:46 van de Awb, niet op alle punten voorzien van een voldoende motivering. Afhankelijk van nader onderzoek en motivering moet worden gezien of het bestreden besluit in stand kan blijven met een aangepaste motivering en nadere voorwaarden dan wel of het bestreden besluit moet worden herroepen.

Advies

De commissie adviseert het college om een beslissing op bezwaar te nemen met inachtneming van wat hiervoor is overwogen.

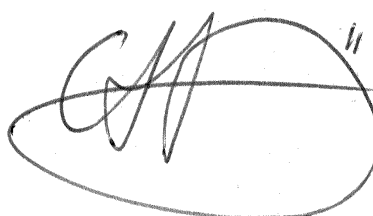
Aldus geadviseerd op 31 juli 2020.

secretaris,



mevrouw mr. B.J. van Vugt-Jansen

voorzitter,



de heer mr. C.H. van der Meij MPA

BIJLAGE

Awb

Artikel 3:2 Awb (zorgvuldige voorbereiding)

Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 3:46 Awb (motivering)

Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering.

Wabo

Artikel 2.1, lid 1, onder a, c en e, Wabo (bouwen/gebruik in strijd met bestemmingsplan/milieu)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
 - a. het bouwen van een bouwwerk,
 - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.
 - e. 1°.het oprichten,
2°.het veranderen of veranderen van de werking of
3°.het in werking hebben
van een inrichting of mijnbouwwerk.

Artikel 2.12, lid 1, onder a, Wabo (afwijken bestemmingsplan)

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°.met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°.in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°.in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Artikel 5.19, lid 4, onder b, Wabo

4. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning tevens geheel of gedeeltelijk intrekken:
 - b. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; artikel 2.20, tweede lid, is in dat geval van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.20, Wabo (integriteitsbeoordeling)

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, of in artikel 2.1, eerste lid, onder e, met betrekking tot een inrichting kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning in andere gevallen dan bedoeld in artikel 2.10, onderscheidenlijk artikel 2.14 slechts weigeren in het geval en onder de voorwaarden,

bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, met dien verstande dat voor de toepassing van artikel 3 van die wet, voor zover het deze wet betreft, onder betrokkene mede wordt verstaan degene die op grond van feiten en omstandigheden redelijkerwijs met de aanvrager van de omgevingsvergunning gelijk kan worden gesteld.

2. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.
3. Bij algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald dat het tweede lid van overeenkomstige toepassing is op een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder i, waarvoor bij die maatregel is bepaald dat een omgevingsvergunning kan worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in het eerste lid.

Bor

Artikel 4, lid 9 en lid 11, Bijlage II, Bor

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.
11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Bestemmingsplan

Artikel 1.33 (recreatieverblijf)

een permanent aanwezig gebouw, waaronder mede verstaan een recreatiewoning, woonkeet, chalet of stacaravan, bestemd voor verblijfsrecreatie gedurende een gedeelte van het jaar van maximaal twee maanden aaneengesloten, uitsluitend door diegenen die hun woonadres elders hebben, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan;

Artikel 5.4, onder a, lid 1 en 2 (specifieke gebruiksregels)

- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;
 2. het gebruik van de recreatieverblijven anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie.