

Door gemeenteraad meegegeven voorwaarden en bij beslissing op bezwaar voorgestelde voorwaarden

g	Gebruiksafwijking expats geldt voor een periode van 10 jaar te rekenen vanaf het in werking treden van de vergunning; Wat te doen: deze voorwaarde wordt op verzoek van de aanvrager gewijzigd in: “Gebruiksafwijking expats geldt voor een periode van 10 jaar te rekenen vanaf het moment dat daadwerkelijk gebruik worden gemaakt van de vergunning en er op basis van de omgevingsvergunning personen worden gehuisvest”. Toelichting: de omgevingsvergunning is in 2020 al in werking getreden. Dat zou betekenen dat inmiddels al 4 jaar zijn verstreken, zonder dat gebruik is gemaakt van de omgevingsvergunning. Daarom wordt deze voorwaarde aangepast. Dit wordt niet als bezwaarlijk gezien. Van de vergunning is immers feitelijk nog geen gebruik gemaakt.
h	De gebruiksontheffing geldt alleen voor de 275 nieuwe bedrijfsmatige te verhuren vakantieverblijven binnen de bestemming artikel 5 recreatie 1; Wat te doen: De tijdelijke gebruiksontheffing (vergunning) geldt alleen voor 75 nog nieuw op te richten bedrijfsmatig te verhuren vakantieverblijven binnen de bestemming artikel 5 “Recreatie 1” binnen het bestemmingsplan Rooije Asch 2013 met kenmerk NL.IMRO.1652.deRooyeAsch2012-VG01 die met een omgevingsvergunning zijn of worden opgericht; Toelichting: Voorwaarde u), is hier ook in verwerkt.
I	Er moet sprake blijven van verhuur van recreatieverblijven aan recreanten en expats via één centrale bedrijfsmatige exploitatie voor het gehele plangebied; Wat te doen: Deze voorwaarde kan vervallen. Toelichting: omdat de rechtbank heeft bepaald dat de vergunning niet beperkt mag worden tot een ruimtelijke niet relevant

	onderscheid in doelgroep (expats). Het bestemmingsplan schrijft ook een bedrijfsmatige exploitatie voor, net als de hieronder staande voorwaarde.
j	De centrale bedrijfsmatige exploitatie moet zijn gegarandeerd door professionele verhuurpartij, op basis van een door de gemeente goed te keuren verhuurstructuur; Wat te doen: deze voorwaarde blijft behouden en aangevuld. “Er sprake is van verhuur van de recreatieverblijven via één centrale bedrijfsmatige exploitatie waarbij de centrale bedrijfsmatige exploitatie en het beheer is gegarandeerd door één professionele verhuurmaatschappij, waarbij geldt dat binnen de bestemming “recreatie 1” te allen tijde minimaal 15% van de feitelijk aanwezige recreatieverblijven, afgerond in absolute getallen beschikbaar moeten zijn voor recreatief verhuur middels de centrale bedrijfsmatige exploitatie”. Toelichting: Rotsvast gaat het beheer niet uitvoeren. Dit Landal Business uitvoeren. De exacte voorwaarden waaronder dit beheer gaat plaatsvinden zijn nog niet bekend. Door vast te leggen dat een professioneel verhuurbedrijf het beheer gaat uitvoeren, worden er voldoende waarborgen gegeven. Voorwaarde wordt samengevoegd met voorwaarde l.
k	Het is alleen toegestaan om expats te huisvesten c.q. te verhuren aan bedrijven die zijn opgenomen in de verhuurstructuur; Wat te doen: deze voorwaarde wordt geschrapt. Toelichting: de commissie bezwaarschriften heeft eerder al geoordeeld dat deze voorwaarden in strijd is met de Dienstenrichtlijn.
l	Het college kan de verhuurstructuur op schriftelijk verzoek van de vergunninghouder uitbreiden met nieuwe bedrijven waaraan huisvesting wordt verschaft;

	Wat te doen: deze voorwaarde wordt geschrapt. Toelichting: de commissie bezwaarschriften heeft eerder al geoordeeld dat deze voorwaarden in strijd is met de Dienstenrichtlijn.
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; Wat te doen: dit is verwerkt in voorwaarde j.
n	Personen die langer dan 4 maanden in Nederland wonen, moeten zich als ingezetene laten inschrijven in de Basisregistratie Personen; Wat te doen: Wat te doen: voorwaarde behouden, alhoewel deze verplichting reeds wordt gegeven door een wettelijke bepaling namelijk artikel 2.38 Wet basisregistratie personen.
o	Er dient een centraal digitaal nachtregister bijgehouden te worden voor personen die korter dan 4 maanden verblijven op het recreatiepark; Wat te doen: voorwaarde behouden omdat artikel 2.38 Apv artikel 438 Wetboek van Strafrecht en artikel 14 Verordening toeristenbelasting Gemert-Bakel hier al in voorzien.
p	Wet- en regelgeving met betrekking tot registratie BRP en nachtregister blijft van kracht en wordt nadrukkelijk op gecontroleerd; Wat te doen: voorwaarde voegt inhoudelijk niets toe, maar laten staan
q	De ontwikkelaar overlegt een faseringsplanning van de bouw die past binnen de goede ruimtelijke ordening van het plangebied en

	omgeving Handel; Wat te doen: niet overnemen in beslissing op bezwaar Toelichting: niet ruimtelijk relevant ten aanzien van omgevingsvergunning voor het gebruiken van de recreatiewoningen.
r	De faseringsplanning onder punt q. moet naast de fasering van de bouw van woningen ook uitgaan van een fasering van de natuurlijke overgang naar een volwaardig recreatiepark binnen de vergunde periode van 10 jaar; Wat te doen: niet overnemen in beslissing op bezwaar Toelichting: niet ruimtelijk relevant ten aanzien van omgevingsvergunning voor het gebruiken van de recreatiewoningen. Deze omgevingsvergunning ziet niet op de bouwactiviteit.
s	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 q. Conform raadsbesluit d.d. 26 september 2018 wordt er geen toestemming gegeven aan een kinderopvang als ondersteunende functie.

	Wat te doen: Voorwaarde wijzigen in: “De recreatieverblijven niet eerder in gebruik worden genomen voor de functie huisvesting anders dan recreatie, dan dat er een centrale voorziening gerealiseerd en in gebruik genomen is. De centrale voorziening omvat minimaal de functies horeca, receptie/ontvangst, detailhandel en een voorziening op het gebied van ontspanning en sport. Deze voorzieningen dienen minimaal een omvang te hebben van 10 % van hetgeen onder artikel 5.1 onder p van de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'de Rooye Asch 2013' van de gemeente Gemert-Bakel” is voorgeschreven. Gerealiseerde voorzieningen dienen ook in stand te blijven”. De voorwaarde ten aanzien van de kinderopvang schrappen. Toelichting: De commissie bezwaarschriften heeft over deze voorwaarde aangegeven: “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”. Daarom minimale omvang vastleggen in besluit. De gemeenteraad heeft als motivatie voor de voorwaarde kinderopvang gegeven dat de niet-recreanten terecht kunnen bij de bestaande aanbieders. Deze gedachte is achterhaald. De druk op de kinderopvang is groot. Er zijn wachtlijsten. Deze wachtlijsten zullen alleen maar toenemen indien de expats op het park gebruik moeten maken van de kinderopvang buiten het recreatiepark.
t	De realisatie en instandhouding van de voorzieningen worden als voorwaarden gekoppeld aan de vergunning Wat te doen: voorwaarde is verwerkt in de bovenstaande voorwaarde.
u	Er moet gebouwd worden conform de regels van het bestemmingsplan, waarbij de op te richten objecten worden opgericht als vergunningsplichtig bouwwerk (geen vergunningsvrije recreatieverblijven); Wat te doen: wordt verwerkt in voorwaarde h.
v	Conform raadsbesluit d.d. 26 september 2018 wordt er nadrukkelijk geen toestemming

	gegeven aan de huisvesting van andere doelgroepen. Wat te doen: voorwaarde wordt geschrapt. Toelichting: de rechtbank heeft bepaald dat deze voorwaarde niet is toegestaan.
w	Bij de aanvraag om omgevingsvergunning moet een door de gemeente goed te keuren Parkreglement worden overlegd; Wat te doen: het parkreglement maakt onderdeel uit van de aanvraag. Wordt aan voldaan dus. Kan dus worden geschrapt.
x	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; Wat te doen: deze voorwaarde vervangen door "Voordat de recreatiewoningen in gebruik worden genomen voor gebruik anders dan recreatie, de parkeervoorzieningen die zijn vereist conform de parkeernota 2017 van de gemeente Gemert-Bakel, zijn gerealiseerd. Deze parkeervoorzieningen dienen vervolgens ook in stand te worden gelaten". Toelichting: het voldoen aan de parkeernota bied voldoende waarborgen. Het initiatief is getoetst en voldoet daaraan. Zeker nu het aantal te huisvesten personen bijna is gehalveerd.

- 1) Op basis van deze omgevingsvergunning mogen maximaal 312 personen worden gehuisvest.
- 2) Voor de onder 2 bedoelde 75 vakantieverblijven geldt – met inachtneming van het maximumaantal personen als bedoeld onder 8 - de volgende maximale bezetting:
 - in maximaal 30 verblijven van minimaal 401 m³ en maximaal 650 m³: maximaal 6 personen
 - overige maximaal 45 verblijven: maximaal 4 personen;

- 3) Personen op basis van deze omgevingsvergunning mogen slechts voor maximaal 6 maanden aaneengesloten gehuisvest worden, met een minimale tussenperiode van 3 maanden;
- 4) De huisvesting dient minimaal te voldoen aan de SNF keurnormen geldend op 1 januari 2024. Indien de keurnorm gedurende de looptijd van de omgevingsvergunning wijzigt, dient minimaal aan de gewijzigde norm te worden voldaan.