Bijlage 1. Randvoorwaarden tijdelijke huisvesting expats Rooije Asch.

De medewerking is ruimtelijk aanvaardbaar waarbij de volgende voorwaarden c.q. afspraken zijn gemaakt:

Procesafspraken:

a. Principebesluit college geldt voor een periode van maximaal één jaar;
De periode sluit aan bij het raadsbesluit. 1 jaar na het besluit is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

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;
Het raadsbesluit is opgenomen 26 september 2018 genomen. De aanvraag omgevingsvergunning is op 4 september 2019 ingediend en voldoet hiermee aan de voorwaarde.

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;
De overeenkomsten zijn ondertekend en toegevoegd bij het besluit. De afspraken met betrekking tot de grondexploitatie zijn vastgelegd in de intentie overeenkomst. Daarbij zijn de oude afspraken uit de eerdere overeenkomsten aangehaald. Omdat de aanvraag alleen ziet op een gebruikswijziging, is het geen bouwplan zoals bedoeld in de grondexploitatiewet. Alle afspraken zijn geborgd in de noodzakelijke overeenkomsten.

d. De grondexploitatie overeenkomst, overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie en planschadeverhaalsovereenkomst van maart 2013 blijven ongewijzigd van kracht;
Er is in de nieuwe overeenkomsten verwezen naar de eerdere overeenkomsten. Dit is als zodanig vastgelegd in de nieuwe overeenkomsten.

e. De voorwaarden worden vastgelegd in de vergunning alsmede in een overeenkomst;
In de bijbehorende beschikking zijn de voorwaarden vastgelegd. Afspraken zijn tevens vastgelegd in de overeenkomsten zoals opgenomen onder c.

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;
Conform de legesverordening 2019 (artikel 2.3.3.4.) wordt een bedrag van € 800,- in rekening gebracht. In de overeenkomst zijn de kostenafspraken gemaakt. Het grondexploitatieplan blijft het uitgangspunt.

Termijn en aantal woningen:

g. Gebruiksafwijking expats geldt voor een periode van 10 jaar te rekenen vanaf het in werking treden van de vergunning;
De termijn is opgenomen in de beschikking alsmede gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing

h. De gebruiksontheffing geldt alleen voor de 275 nieuwe bedrijfsmatige te verhuren vakantieverblijven;
Dit is in de beschikking opgenomen en beschreven dat de gebruiksontheffing alleen ziet op de nieuwe met vergunning op te richten woningen binnen de bestemming recreatie 1.

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;
Dit is geborgd in de overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie. In de beschikking is dit nader opgenomen door één centrale professionele verhuur organisatie voor te schrijven.

j. De centrale bedrijfsmatige exploitatie moet zijn gegarandeerd door professionele verhuurpartij, op basis van een door de gemeente goed te keuren verhuurstructuur;
De onderbouwing bevat een beschrijving van het verhuurbedrijf. Het parkreglement is aangeleverd. Het aangehaalde bedrijf betreft een professionele partij, die jarenlang ervaring heeft met betrekking tot huisvesting. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat het gaat om een professionele verhuurorganisatie.

k. Het is alleen toegestaan om expats te huisvesten c.q. te verhuren aan bedrijven die zijn opgenomen in de verhuurstructuur;
De bedrijven en bedrijfsterreinen zijn opgenomen in de beschikking. Expats is gedefinieerd in de beschikking. Het is op het recreatiepark niet toegestaan om buiten de verhuurstructuur – centrale bedrijfsmatige exploitatie te verhuren.

l. Het college kan de verhuurstructuur op schriftelijk verzoek van de vergunninghouder uitbreiden met nieuwe bedrijven waaraan huisvesting wordt verschaft;
Er is een vaste lijst van toegestane bedrijven opgenomen in de beschikking. Nieuwe bedrijven passen niet binnen deze vergunning en moeten dan afzonderlijk aangevraagd worden als toevoeging. In het kader van rechtszekerheid is het niet mogelijk om een open regeling vast te stellen.

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;
Er is een voorschrift opgenomen waarbij de bovenstaande verhuurvoorwaarde is opgenomen.

Registratie:

n. Personen die langer dan 4 maanden in Nederland wonen, moeten zich als ingezetene laten inschrijven in de Basisregistratie Personen;
Wet- en regelgeving met betrekking tot de registratie van de Wet basis registratie personen, artikel 438 Strafrecht, Verordening Toeristenbelasting en Algemene plaatselijke verordening is van toepassing.

o. Er dient een centraal digitaal nachtregister bijgehouden te worden voor personen die korter dan 4 maanden verblijven op het recreatiepark;
Het digitale nachtregister is te vinden op: https://gemert-bakel.digitaalnachtregister.nl/ en is als voorschrift gekoppeld aan de vergunning.

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;
De bouwactiviteit maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning aanvraag. De bouw is planologisch reeds verankerd in het bestemmingsplan en zal geleidelijk plaatsvinden binnen de planperiode. In de ruimtelijke onderbouwing is voldoende duidelijk gemaakt hoe de ruimtelijke impact op het gebied en het leefgebied gaat plaatsvinden.

q. De faseringsplanning onder punt p. moet uitgaan van een natuurlijke overgang naar een volwaardig recreatiepark binnen de vergunde periode van 10 jaar;
De bouwactiviteit maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning aanvraag. De bouw is planologisch reeds verankerd in het bestemmingsplan en zal geleidelijk plaatsvinden binnen de planperiode. In de ruimtelijke onderbouwing is voldoende duidelijk gemaakt hoe de ruimtelijke impact op het gebied en het leefgebied gaat plaatsvinden.

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;

Er is een voorwaarde in de gebruiksvergunning opgenomen. Daarnaast zal een voorwaarde worden gekoppeld in de omgevingsvergunning activiteit bouwen. Deze activiteit maakt echter geen onderdeel uit van deze beschikking.

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);

De gebruiksvergunning ziet alleen op recreatiewoningen die binnen de bestemming recreatie 1 met vergunning zijn opgericht zoals verleend na 15 januari 2020. Dit is als voorwaarde opgenomen in de vergunning.

u. Het gedoogbeleid permanente bewoning 2004 is binnen de gemeente Gemert-Bakel 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;

Het gebruik van permanente bewoning behoudens de expats huisvesting binnen recreatie 1 wordt nadrukkelijk verboden. Hiervoor is een voorwaarde opgenomen in de vergunning.

v. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning moet een door de gemeente goed te keuren Parkreglement worden overlegd;
De opstelplaats van de shuttlebussen plaats vindt op de centrale parkeerplaats op eigen terrein en de verkeersafwikkeling gaat plaatsvinden volgens het verkeersonderzoek met spreiding in tijd en rijrichting. Onverlet de opstelplaats van de shuttlebussen en taxistandplaatsen moeten er voldoende parkeerplaatsen voor het initiatief aangelegd worden en tevens beschikbaar moeten zijn zoals verwoord in paragraaf 3.4.2 van de ruimtelijke onderbouwing, te weten bij de maximale invulling van het recreatiepark minimaal 711 parkeerplaatsen op eigen terrein. Indien er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan volgens de parkeeronderbouwing nodig zijn dan mag er sprake zijn van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen voor het gebruik van opstelplaatsen van de taxi en shuttlebussen;

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;

Per recreatiewoning is voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein binnen het recreatiepark. Dit zijn soms individuele parkeerplaatsen nabij de recreatiewoning evenals ook centrale parkeerplaatsen binnen het recreatiepark. Daarnaast is er sprake van een centrale parkeerplaats bij de hoofdingang van het recreatiepark. Op de centrale parkeerplaats is voorzien in een “kiss en ride” strook en een opstelplaats voor maximaal 8 shuttlebussen en taxi standplaatsen. De ondernemer regelt vervoer van en naar de bedrijven middels shuttlebussen en privé (taxi)vervoer dat wordt opgenomen in het verhuur contract. We verwijzen hierbij naar de ruimtelijke orderbouwing.

Handhaving en vastlegging afspraken:

Bij niet nakoming kan het college de voorwaarden van de gebruiksafwijking handhaven.

In het gemeentelijke hub is controle en toezicht op verleende vergunningen opgenomen. Daarnaast wordt er 24/7 toezicht voorgeschreven in de vergunning.