

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

5 juli 2016

Agendapunt

Onderwerp reparatie bestemmingsplan Landgoed Leudal
Portefeuillehouder(s) wethouder Mr. A.J.M. Walraven

Inhoudelijk voorstel

Procedureel

Het bestemmingsplan Landgoed Leudal is op 7 september 2015 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld. Op 18 november 2015 is uitspraak gedaan. Het plan is op zeven punten vernietigd, maar voor het overige in stand gebleven.

In het voorliggende plan worden alleen de standpunten die uw raad heeft ingenomen beter gemotiveerd, er zijn géén nieuwe zaken aan toegevoegd. Daarom wordt het plan niet meer als ontwerp plan ter inzage gelegd, maar kan worden volstaan met het direct vaststellen van het plan met beter gemotiveerde plandelen.

De Afdeling heeft het aanmerken van trainingsfaciliteiten als centrumvoorziening en het verbod dat arbeidsmigranten alleen op de begane grond mogen worden gehuisvest als dusdanig zwaar beschouwd, dat deze onderdelen direct in het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd danwel verwijderd. Deze zijn dan ook al verwerkt in het bestemmingsplan dat op 10 december 2015 is gepubliceerd en kunnen niet meer worden gerepareerd. Wel is in de toelichting nog kort inhoudelijk op deze punten ingegaan.

Voor de overige punten besloot de Afdeling dat de gemeente 40 weken de tijd krijgt een aangepast plan vast te stellen

Gelijktijdig heeft de Afdeling besloten een voorlopige voorziening te treffen voor deze periode voor de onderdelen training als hoofdactiviteit, de maximering van het aantal arbeidsmigranten en de toegelaten bouwhoogte. Zo wordt voorkomen dat de eigenaar in de periode tot besluitvorming over het aangepaste plan zonder beperkingen afwijkende plannen kan realiseren.

De eigenaar van de locatie is tijdens de reguliere contacten geïnformeerd over werkwijze die de gemeente hanteert. Er is geen overleg geweest over de inhoud omdat ingestoken is op het beter motiveren van de standpunten van de raad. Het is bekend dat de ondernemer hierover een andere opvatting heeft.

Inhoudelijk

Verbeterde motivering van de te repareren onderdelen:

1. het schrappen van de mogelijkheid voor het houden van kortlopende evenementen

Dit door uw raad uit het ontwerp plan geschrapte onderdeel komt niet terug in het bestemmingsplan. Hoewel de Afdeling het schrappen onvoldoende gemotiveerd vond, zorgt de uitspraak inzake het bestemmingsplan buitengebied Leudal 2014 er voor dat er een bufferzone van 250 meter om het natuurgebied Leudal komt te liggen waarbinnen geen evenementen toegestaan worden.

Het onderhavige plangebied is volledig gelegen binnen de genoemde zone. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkingsmogelijkheden voor het houden van evenementen. Na het volgen van een reguliere buitenplanse procedure kan, indien kan worden aangetoond dat nadelige gevolgen voor de natuurwaarden binnen het Natura 2000-gebied niet te verwachten zijn en dat geen sprake is van nadelige invloed op het stiltegebied, wel medewerking worden verleend voor het houden van evenementen.

2. de maximering van het aantal te huisvesten arbeidsmigranten tot 225 personen

De Afdeling was van oordeel dat de gemeente niet inzichtelijk heeft gemaakt waarom vanuit ruimtelijk oogpunt maximaal 225 mensen gehuisvest mogen worden.

In de motivering is daarom in het voorliggende plan ingegaan op:

- Het initiatief van Landgoed Leudal
- Het beleid van de provincie en de gemeente
- De verleende omgevingsvergunningen voor het bouwen van chalets
- De brief van burgemeester en wethouders van 14 maart 2013 waarin toestemming wordt verleend voor het tijdelijk kunnen gebruiken van groepschalets voor huisvesting van arbeidsmigranten
- De ondergeschiktheid van de huisvesting van arbeidsmigranten ten opzichte van de bestemming Recreatie
- Het maatschappelijk draagvlak

Op basis van deze aandachtspunten is voldoende gemotiveerd waarom de gemeente tot de keuze van 225 personen heeft kunnen komen.

3. de eis dat er sprake moet zijn van een volwaardig recreatief bedrijf indien arbeidsmigranten worden gehuisvest

Uitgangspunt is dat huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen ondergeschikt blijft aan de recreatieve hoofdfunctie. Met de eerder opgenomen bepaling dat er sprake moet zijn van een volwaardig recreatief bedrijf werd beoogd te verzekeren dat de huisvesting ondergeschikt moet zijn aan de recreatieve functie. Een dergelijk criterium is echter bij nader inzien minder geschikt en is nauwelijks toetsbaar. Daarom wordt deze bepaling nu geschrapt.

Om te regelen dat de huisvesting ondergeschikt moet zijn aan de recreatieve functie is in de regels opgenomen dat per bouwvlak maximaal één verblijfsrecreatief bedrijf met trainingsfaciliteiten is toegestaan met de daaraan ondergeschikte activiteiten dagrecreatie en huisvesting van arbeidsmigranten. Verder is een onderlinge verhouding tussen de toegestane activiteiten opgenomen, door te bepalen dat maximaal 225 arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden.

4. de verplichting dat er een fysieke scheiding dient te zijn tussen het recreatieterrein en het deel waar arbeidsmigranten worden gehuisvest

De Afdeling is van mening dat de gemeenteraad deze voorwaarde niet op deze wijze heeft kunnen opnemen. De regeling heeft namelijk tot gevolg dat in het geval slechts een deel van de chalets op het afgescheiden terrein voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt gebruikt, de overige chalets niet voor recreatie kunnen worden gebruikt. Daarnaast zegt het bestemmingsplan niets over hoogte, omvang en vorm van de fysieke scheiding. De afdeling acht dit in strijd met de rechtszekerheid.

In de toelichting is uitvoeriger gemotiveerd waarom tot deze scheiding van de doelgroepen is besloten. Verder is in de regels aangeduid welke voorwaarden er aan de fysieke scheiding worden gesteld.

De Afdeling heeft in haar uitspraak verder aangegeven dat de raad niet heeft onderkend dat, in het geval slechts een deel van de chalets op het afgescheiden terrein voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt gebruikt, de overige chalets niet voor verblijfsrecreatie kunnen worden gebruikt en deze regeling daarom leegstand tot gevolg kan hebben.

Gelet hierop wordt het toch acceptabel geacht dat recreatief en werkgerelateerd verblijf wordt gemengd, enerzijds omdat dit beperkt blijft tot een beperkt deel van het totale terrein en anderzijds omdat binnen het terreindeel waar de huisvesting wordt toegestaan de huisvesting van maximaal 225 arbeidsmigranten een duidelijk ondergeschikt gebruik vormt ten opzichte van het gebruik voor training en verblijfsrecreatie.

5. Beperken maximale bouwhoogte van 5.80 meter

De Afdeling stelt dat onvoldoende onderbouwd is waarom de bouwhoogte beperkt dient te worden tot 5.80 meter, dit mede gelet op het feit dat het plangebied een bosachtig karakter heeft, zodat het zicht van omwonenden niet wordt belemmerd.

De maximale bouwhoogte is echter niet gerelateerd aan het feit dat het zicht op omwonenden niet wordt belemmerd maar aan het feit dat de locatie grenst aan een waardevolle natuurlocatie (het plangebied grenst in noordelijke richting direct aan het Natura 2000-gebied en stiltegebied Leudal).

Zo dicht bij een belangrijk natuurgebied is het niet wenselijk dat hier hoge gebouwen en bouwwerken gerealiseerd kunnen worden. De bebouwing moet op deze locatie ondergeschikt zijn aan de natuurwaarden en mag hieraan geen afbreuk doen. De maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5.80 meter en 3,50 meter is afgestemd op de units die Landgoed Leudal hier heeft gebouwd.

Deze kleinschalige structuur sluit ook aan bij de welstandsvisie en welstandscriteria van het buitengebied van Leudal. Het welstandsbeleid is primair gericht op handhaving van de bestaande opzet binnen de bestaande landschappelijke gegevens met bijzondere zorg voor randzones bij bestaande kernen.

Advies:

Voorgesteld wordt het plan vast te stellen.

Communicatieparagraaf

Het plan wordt na vaststelling door uw raad zowel digitaal als analoog ter visie gelegd. Verder wordt de eigenaar van Landgoed Leudal actief geïnformeerd.

Heythuysen, 31 mei 2016

HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De secretaris,

De burgemeester,

D.J.E. Noppers

A.H.M. Verhoeven MPM