

Ontwerp gedoogbeschikking

Inleiding

Bij besluit van 12 juli 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Landgoed Leudal 2016" vastgesteld. Het plan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van Landgoed Leudal, aan de Roggelseweg 54 te Haalen en strekt tot reparatie van het eerder door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) gedeeltelijk vernietigde plan "Landgoed Leudal". Tegen het besluit van 12 juli jl. hebben HG Beheer B.V. en Hikspoors-van der Grinten B.V. (hierna: Landgoed Leudal) wederom beroep ingesteld.

Het beroep richt zich onder andere tegen de maximering van het aantal te huisvesten arbeidsmigranten op het landgoed (maximaal 225). Landgoed Leudal stelt dat ruimte is voor 375 personen in de huisvesting waarvoor vergunning is verleend en dat die huisvesting noodzakelijk is voor de transformatie van het terrein naar een hoogwaardig recreatiebedrijf. De afdeling stelt dat de raad, in hetgeen door Landgoed Leudal naar voren is gebracht, geen aanleiding heeft hoeven zien om de huisvesting van maximaal 375 arbeidsmigranten mogelijk te maken. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad echter (ook) met het nieuwe plan niet inzichtelijk gemaakt waarom vanuit ruimtelijk oogpunt maximaal 225 arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest.

In de uitspraak draagt de Afdeling, met toepassing van de bestuurlijke lus, de raad op om (o.a.) dit gebrek te herstellen. De Afdeling geeft daarbij in overweging om, gelet op de aanwezige bebouwing, de correspondentie tussen het college en landgoed Leudal en tegen de achtergrond van het uitgangspunt van de raad om huisvesting van arbeidsmigranten als ondergeschikte functie alleen gedurende een overbruggingsperiode aanvaardbaar te achten, de huisvesting van maximaal 300 arbeidsmigranten toe te staan.

In afwachting van definitieve besluitvorming heeft Landgoed Leudal verzocht om een gedoogbeschikking. De gedoogbeschikking voorziet in een tijdelijke oplossing voor het huisvesten van 300 arbeidsmigranten op Landgoed Leudal. De gedoogbeschikking is het resultaat van de hierboven genoemde tussenuitspraak, het gesprek dat op 4 juli jl. heeft plaatsgevonden tussen Landgoed Leudal en de gemeente Leudal en de daaropvolgende briefwisseling.

Juridisch kader

Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Het huisvesten van 300 arbeidsmigranten op Landgoed Leudal is niet planologisch verankerd, met andere woorden; in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Handhavingsplicht

Op grond van vaste jurisprudentie wordt, gelet op het algemeen belang dat daarmee gediend is, een beginselplicht tot handhaving aangenomen. Alleen onder bijzondere omstandigheden kan het bevoegde bestuursorgaan (het college) handhaving achterwege laten.

Zo'n omstandigheid kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat en er een zwaarder wegend belang is dat gedogen rechtvaardigt. Voorwaarde is dat de termijn, waarbinnen de strijdigheid gelegaliseerd kan worden, overzienbaar is.

Belangenafweging

De ontwikkelingen op het terrein van het vrij werknemersverkeer hebben geleid tot een groei van het aantal (al dan niet tijdelijke) buitenlandse werknemers, met name uit de nieuwe lidstaten van de EU. De huisvestingsproblematiek die hiermee gepaard gaat wordt onderkend. Gelet op het maatschappelijk belang van het huisvesten van arbeidsmigranten wil de gemeente Leudal medewerking verlenen aan het huisvesten van deze groep op Landgoed Leudal.

Legalisatie

Zoals aangegeven heeft de raad op 12 juli 2016 het Bestemmingsplan "Landgoed Leudal 2016" vastgesteld. In de uitspraak van 3 mei 2017 heeft de Afdeling de raad (onder andere) opgedragen het motiveringsgebrek ten aanzien van het aantal te huisvesten arbeidsmigranten te herstellen binnen 20 weken. Omdat meer tijd nodig is voor overleg zal de Afdeling om uitstel worden gevraagd. Daarvoor is medewerking van Landgoed Leudal noodzakelijk. Landgoed Leudal is bereid

in te stemmen met uitstel indien aan bepaalde voorwaarden, waaronder het afgeven van onderhavige gedoogbeschikking, wordt voldaan. Nu medewerking wordt verleend aan het verzoek tot het verstrekken van een gedoogbeschikking en het gesprek met Landgoed Leudal wordt hervat, mag aangenomen worden dat binnen afzienbare tijd besluitvorming zal plaatsvinden over de definitieve juridisch-planologische verankering ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten.

Zienswijzen

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld tegen het ontwerpbesluit een zienswijze naar voren te brengen.

Reactie op zienswijzen

P.m.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal besluit om aan Landgoed Leudal, gevestigd op het adres Roggelseweg 54 te Haelen, onder hieronder opgesomde voorwaarden, een gedoogbeschikking te verstrekken.

De gedoogbeschikking ziet op het gebruik van bouwwerken, voor het huisvesten van maximaal 300 arbeidsmigranten op het landgoed.

Voorwaarden

1. Landgoed Leudal vraagt de Afdeling om uitstel van de termijn waarop over het bestemmingsplan moet worden besloten.
2. Op korte termijn wordt een vaststellingsovereenkomst opgesteld die uiterlijk half november wordt ondertekend. Deze termijn kan in onderling overleg worden verlengd, maar is geen wens.
3. Daarna wordt het bestemmingsplan in procedure gebracht.
4. De 300 arbeidsmigranten mogen expliciet alleen in fase 1 worden gehuisvest (zie bijlage 1). Ook in de toekomst worden daar geen uitzonderingen voor gemaakt.
5. De 300 arbeidsmigranten mogen er tot uiterlijk 1 januari 2020 zitten of tot in een nieuwe overeenkomst een ander aantal of een andere termijn wordt overeengekomen.
6. Het aantal van 300 vormt geen precedent voor welke afspraak dan ook in de toekomst.
7. Het aantal van 300 kan geen basis zijn voor een schadeclaim over het verleden.
8. Inzet van een mediator (externe voorzitter) is acceptabel, mits de hierdoor ontstane kosten gelijk tussen de partijen worden verdeeld.

Bijlage 1. Gebied waar arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest.

Bezwaar

Indien u het niet eens bent met het gedoogbesluit kunt u daartegen binnen zes weken na de verzenddatum van het besluit een bezwaarschrift indienen bij ons college. Het bezwaarschrift dient gemotiveerd, gedateerd en ondertekend te zijn en dient een aanduiding te bevatten van het bestreden besluit.

Een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien onverwijld spoed dat vereist kan de voorzieningenrechter een voorlopige voorziening treffen als een bezwaarschrift is ingediend.

Heythuysen, 05 september 2017

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL

De secretaris,

De burgemeester,

H.K.W. Bekkers

A.H.M. Verhoeven MPM

Bijlage1

In geel aangegeven, het gebied waar arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest.



