

Openbaar

Opsteller	P.C.W. van Doorn
Leidinggevende	Ruimte
Portefeuillehouder	De heer Mr. A.J.M. Walraven (wethouder)
Join-nummer	BenW\227
Onderwerp	Bestemmingsplan Landgoed Leudal
Te nemen besluit	1. instemmen met de gekozen afhandeling van de vernietigde onderdelen van het voorgaande bestemmingsplan 2. het plan ter besluitvorming aanbieden aan de gemeenteraad 3. de bijlagen 4 en 5 zijn niet openbaar op grond van artikel 11 lid 1 van de Wob
Datum in B&W	13-3-2018

1. Onderwerp

Bestemmingsplan Landgoed Leudal

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Na de tussenuitspraak inzake het bestemmingsplan Landgoed Leudal 2016 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna de Afdeling) van 3 mei 2017, de vervolgens ingewonnen externe adviezen en enkele gesprekken met Landgoed Leudal heeft uw college in de vergadering van 5 september 2017 het volgende besloten:

1. een aantal van 300 arbeidsmigranten op te nemen in het bestemmingsplan;
2. 3 externe evenementen per jaar toe te staan, met inperking van soort en duur van de activiteit;
3. voor de bouw- en goothoogte de maximale maat te nemen conform de motivering door Guido Paumen.

Verder is besloten om de regels die in het bestemmingsplan 2016 zijn opgenomen ten aanzien van een nuancering van het bebouwingspercentage, de locatie van de beheerderswoning en de eis van één recreatief bedrijf te schrappen, omdat deze vanuit ruimtelijk oogpunt niet te motiveren en daarmee ook juridisch niet te verdedigen zijn.

Op 6 december 2017 heeft de Afdeling een definitieve uitspraak gedaan, die weinig afwijkt van de tussenuitspraak.

De gevoerde gesprekken met Landgoed Leudal en de adviezen van externe deskundigen hebben niet geleid tot een andere insteek.

Nu ligt voor het advies om het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden ter besluitvorming.

3. Voorstel aan College

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):

- PRG-02 Krachtige samenleving CDL-0202 Woon- en leefklimaat

Dit voorstel heeft betrekking op het al dan niet gewijzigd (beter gemotiveerd) in het bestemmingsplan opnemen van de door de Afdeling vernietigde onderdelen van het bestemmingsplan Landgoed Leudal 2016.

Voorgesteld wordt het – op grond van de uitspraak van de Afdeling – gewijzigde bestemmingsplan Landgoed Leudal 2016 ter besluitvorming aan te bieden aan de gemeenteraad.

4. Argumenten

Achtergrond

In 2010 heeft HG Beheer BV de camping aan de Roggelseweg 54 te Haelen overgenomen, toen de vorige eigenaar geen mogelijkheden meer zag om een verbeterslag door te voeren. Bij de nieuwe eigenaren bestond het voornemen om de in slechte staat verkerende recreatievoorziening om te vormen tot een hoogwaardige recreatieve en educatieve accommodatie. De gepresenteerde plannen waren vervolgens veelbelovend. Echter, de transitie naar het beoogde doel verliep een stuk minder voorspoedig dan verwacht en liep zelfs aanzienlijke vertraging op. De kosten liepen daardoor op terwijl de inkomsten

achterbleven. Om toch inkomsten te verkrijgen heeft de initiatiefnemer op enige moment in de gebouwen die in fase 1A waren gerealiseerd arbeidsmigranten gehuisvest. Hoewel het gemeentelijke beleid wel ruimte bood om medewerking te verlenen, is hiervoor nooit formele toestemming gevraagd of verleend.

Uiteindelijk heeft HG Beheer BV hier toch toestemming voor gevraagd, evenals voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in de vervolg bouwfase, fase 1B. Deze toestemming is vervolgens gegeven, met de aanvulling dat de huisvesting van arbeidsmigranten ook kon worden voortgezet door het op te nemen in de planregels van het bestemmingsplan.

Het oorspronkelijk idee, alleen tijdelijk de huisvesting van arbeidsmigranten toe te staan is daardoor losgelaten.

Wel is steeds de lijn aangehouden dat er niet meer arbeidsmigranten mochten worden gehuisvest, dan mogelijk was conform de verleende vergunningen voor fasen 1A en 1B. Uiteindelijk is daardoor een aantal van 225 arbeidsmigranten opgenomen in de planregels in een beperkt, afgescheiden gedeelte van de recreatieve bestemming (een nevenactiviteit, ondergeschikt aan de hoofdactiviteit verblijfsrecreatie en educatie). HG Beheer BV heeft beroep ingesteld tegen het plan en in het bijzonder tegen dit maximum aantal arbeidsmigranten.

Vanwege de onvoldoende motivering heeft de Afdeling dit onderdeel vernietigd in de uitspraak van 18 november 2015. Overigens is ook het hogere aantal arbeidsmigranten dat HG beheer BV wenste niet gehonoreerd.

Gelijktijdig heeft de Afdeling een voorlopige voorziening getroffen, waarin werd besloten dat o.a. het aantal arbeidsmigranten beperkt mag blijven tot 225, totdat een nieuw, beter gemotiveerd, besluit is genomen.

De uitspraak na het beroep tegen het op 12 juli 2016 vastgestelde bestemmingsplan

In de uitspraak van 6 december 2017 heeft de Afdeling de bestreden onderdelen vrijwel ongewijzigd gelaten ten opzichte van de tussenuitspraak van 3 mei 2017, waarover uw college eerder is geïnformeerd. Dat is op zich ook logisch, omdat er daarna geen argumenten zijn ingediend die tot een ander besluit zouden kunnen leiden.

De Afdeling treft de voorlopige voorzieningen dat op het perceel Roggelseweg 54 te Haalen maximaal 300 arbeidsmigranten gehuisvest mogen worden. De Afdeling is niet overtuigd dat het opgenomen aantal van 225 arbeidsmigranten overeenkomt met de mogelijkheden die in de vergunningen van fase 1A en 1B zijn geboden en is van mening dat het aantal van 300 meer realistisch is.

Verder is de voorlopige voorziening getroffen dat de planregels genoemd onder II.b en e, blijven gelden:

- artikel 4, lid 4.2.2, onder b: het bouwvlak mag worden bebouwd tot maximaal het aangeduide bebouwingspercentage, met dien verstande dat dit maximum bebouwingspercentage zowel geldt voor de gronden binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - arbeidsmigranten' als voor de overige gronden binnen het bouwvlak;
- artikel 4, lid 4.2.2, onder c van de planregels: de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 respectievelijk 5,80 meter.

Verder heeft de Afdeling bepaald dat de getroffen voorlopige voorzieningen vervallen op het moment waarop het door de raad te nemen besluit in werking treedt.

Het betekent dat de gemaakte keuzes in het besluit van 5 september 2017 ongewijzigd blijven en er 300 arbeidsmigranten worden opgenomen in het bestemmingsplan, 3 externe evenementen per jaar worden toegestaan, met inperking van soort en duur van de activiteit. En dat voor de bouw- en goothoogte een maximale maat wordt opgenomen conform het ingewonnen externe advies (respectievelijk 7,5 en 4 meter).

Aanvullend wordt in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om per 1-1-2026 de huisvesting van arbeidsmigranten te beëindigen. Dit conform het provinciale en gemeentelijke beleid inzake de huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieve locaties.

Eventuele dan nog bestaande rechten (zoals de van rechtswege verleende vergunning voor huisvesting van 375 arbeidsmigranten gedurende maximaal 10 jaar) blijven behouden.

Voor de arbeidsmigranten is voldoende gemotiveerd dat dit aantal niet hoger hoeft te zijn en dat een beëindigingsmogelijkheid binnen de planregels kan worden opgenomen, zonder dat er vrees is voor schadeclaims. De beëindigingsmogelijkheid komt ook overeen met het oorspronkelijke doel van het toestaan van de arbeidsmigranten. Dit zou enkel tijdelijk zijn, zodat de initiatiefnemers voldoende inkomsten konden verkrijgen om de transitie sneller te kunnen uitvoeren. Deze huisvesting werd gelijktijdig ook uitdrukkelijk niet gezien als passend binnen het einddoel van de initiatiefnemers (en de gemeente): een hoogwaardige recreatieve en educatieve voorziening. Initiatiefnemers hebben er in hun visies voor de korte en langere termijn ook nooit melding van gemaakt.

In de praktijk is er op moment geen sprake meer van een verblijfsrecreatief en educatief gebruik, het terrein is er ook zo goed als niet (meer) geschikt voor. De enige en dus hoofdactiviteit is nu in feite de huisvesting van arbeidsmigranten. De bedoeling van het alleen tijdelijke huisvesten van arbeidsmigranten om de transitie naar een hoogwaardige recreatieve voorziening te kunnen bekostigen, en sneller te kunnen realiseren lijkt geheel uit het zicht verdwenen.

Indien de huisvesting van arbeidsmigranten niet eindig wordt, is niet uitgesloten dat het beoogde doel ondergeschikt blijft.

Ten aanzien van evenementen is verder onderbouwd waarom en onder welke voorwaarden deze ter plaatse mogelijk zijn. Het aantal van 3 evenementen volgt uit het reparatie- en veegplan bestemmingsplan buitengebied Leudal 2016. Indien de wens bestaat meer evenementen te organiseren zal dit door het volgen van een buitenplanse procedure moeten gebeuren.

Tenslotte is de gewijzigde maximale maatvoering reeds gemotiveerd in het advies van 5 september 2017.

In de planregels vervallen de in het bestemmingsplan 2016 opgenomen punten zijnde: de locatie van de beheerderswoning en de eis van één recreatief bedrijf. Deze punten vervallen omdat ze vanuit ruimtelijk oogpunt niet te motiveren en daarmee ook juridisch niet te verdedigen zijn. Ook is de nuancering van het bebouwingspercentage vervallen. Hoewel de Afdeling hiervoor een voorlopige voorziening heeft getroffen, kan niet voldoende gemotiveerd worden, waarom dit onderscheid kan worden gemaakt.

5. Risico's

a. Gedoogbeschikking.

In uw vergadering van 5 september 2017 heeft uw college ook besloten, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan, een gedoogbeschikking te verlenen voor 300 arbeidsmigranten. Tegen de verleende beschikking is bezwaar aangetekend, de procedure loopt nog.

In beginsel is de gedoogbeschikking echter niet meer relevant omdat deze is overruled door het besluit van de Afdeling van 6 december 2017 waarin als voorlopige voorziening 300 arbeidsmigranten worden toegestaan totdat de raad een nieuw besluit neemt.

b. De van rechtswege verleende vergunning voor de huisvesting van maximaal 375 arbeidsmigranten gedurende een periode van 10 jaar.

Ook tegen deze vergunning is bezwaar aangetekend en door de commissie bezwaarschriften besproken op 22 februari 2018. Het door Landgoed Leudal ingediende verzoek om voorlopige voorziening (opheffen van de schorsende werking van het bezwaar) is op 26 februari 2018 door de Rechtbank Limburg afgewezen.

Tevens is hoger beroep aangetekend tegen de beslissing op basis waarvan de vergunning van rechtswege is verleend. De procedures lopen nog.

c. Schadeclaims.

Het is mogelijk dat er schadeclaims worden ingediend als gevolg van de uitspraken van de Afdeling en evt. gedane toezeggingen. Echter, de nu voorliggende planmogelijkheden en de van rechtswege verleende vergunning zijn niet dermate nadelig dat er een vrees bestaat voor grote financiële risico's.

6. Juridisch kader

6.1 Vertrouwelijkheid

De informatie in de bijlagen 4 en 5 is relevant voor de afweging van het college. De bijlagen 4 en 5 zijn bestemd voor intern beraad en bevatten persoonlijke beleidsopvattingen zoals bedoeld in artikel 11, eerste lid van de Wet openbaarheid bestuur. Het advies is daardoor uitgezonderd van het beginsel van openbaarheid. Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2014:1708) volgt dat een advies van een (externe) advocaat aan een bestuursorgaan moet worden aangemerkt als opgesteld ten behoeve van intern beraad.

6.2 Bevoegdheden

De uitspraak van de Afdeling maakt het mogelijk een nieuw besluit te nemen zonder eerst een ontwerp plan ter inzage te leggen. De voorbereiding is een bevoegdheid van het college, besluitvorming over een bestemmingsplan is een bevoegdheid die uitsluitend aan de gemeenteraad is voorbehouden.

7. Financiële samenvatting

Er zijn geen directe financiële gevolgen van of door het bestemmingsplan. Indirect zou als gevolg van het gevoerde proces in de einduitspraak vastgelegd kunnen worden dat de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht voor kosten van de gemeente komen. Indien we hierbij rekening houden met maximaal 3 beroepsschriften gaan we uit van maximaal € 4.000. Deze kosten zijn gebaseerd op recente dossiers waarin griffierechten en proceskosten verschuldigd waren.

	2018	2019	2020	2021
Kostenplaats	68010101			
Kostensoort	4038550			
Begroting	€ 4.128			
Realisatie	€ - 27.395			
Verplichtingen				
Restant	€ 31.523			
Kosten dit advies	€ 4.000			
Restant	€ 27.523			

8. Overige integrale afstemming

Niet van toepassing.

9. Communicatie

Openbaar:

☒ Actief:

- ☒ Informeren raad
- ☐ Ter inzage leggen voor
- ☐ Publiceren op Overheid.nl
- ☐ Plaatsen op gemeente info ViaLeudal
- ☐ Plaatsen op website
- ☐ Plaatsen op social media
- ☐ Versturen persbericht naar (lokale) media
- ☐ Plaatsen op intranet
- ☒ Overige communicatie

Toelichting:

Het advies is besproken met de communicatieadviseur. Aangezien het een politiek-bestuurlijk gevoelig dossier betreft dat de speciale aandacht heeft van regionale media, adviseren we het collegebesluit actief te communiceren d.m.v. een persgesprek met de portefeuillehouder en met ambtelijke ondersteuning. Vanzelfsprekend nadat de raad geïnformeerd is of er kennis van heeft kunnen nemen. De ambtelijke ondersteuning kan bestaan iemand die bestemmingsplan-technische vragen kan beantwoorden en een rol heeft gespeeld in de onderhandelingen met de ondernemer. Het streven is dit persgesprek zo kort mogelijk op het collegebesluit te laten volgen.

10. Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing bestemmingsplan Landgoed Leudal
2. Advies bouw en goothoogte
3. Advies evenementen

4. Advies Arbeidsmigranten (vertrouwelijk)
5. Advies overgangsrecht en claims (vertrouwelijk)
6. Concept raadsvoorstel
7. Concept raadsbesluit
8. Uitspraak RvS 3 mei 2017
9. Uitspraak RvS 6 december 2017
10. Collegebesluit van 5 september 2017