

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

17 april 2018

Agendapunt

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Landgoed Leudal

Portefeuillehouder(s)

wethouder Mr. A.J.M. Walraven

Inhoudelijk voorstel

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. Om de vijfsterrencamping te realiseren is vervolgens toestemming gegeven, enkel en alleen om zijn doel van deze vijfsterren accommodatie te helpen realiseren, 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 in feite losgelaten en niet teruggekomen in de planregels.

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.

Op 12 juli 2016 is door uw raad naar aanleiding van de hiervoor genoemde uitspraak van de AbRS, het bestemmingsplan 'Landgoed Leudal 2016' vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld bij de AbRS. Dit beroep heeft in eerste instantie geleid tot een tussenuitspraak van de AbRS van 3 mei 2017 (nr. 201606901/1/R1). De AbRS heeft in die uitspraak de raad opgedragen om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak -derhalve uiterlijk op 20 september 2017- het vastgestelde bestemmingsplan te herstellen op de navolgende wijze:

a. alsnog toereikend motiveren dat uit ruimtelijke oogpunt maximaal 225 arbeidsmigranten op het

terrein mogen worden gehuisvest, dan wel het bestreden besluit te wijzen door vaststelling van een ander besluit, waarbij de AbRS in overweging geeft om de huisvesting van maximaal 300 arbeidsmigranten toe te staan;

b. alsnog toereikend te motiveren dat voor het deel van het bouwvlak dat voor huisvesting van arbeidsmigranten kan worden aangewend en voor het resterende deel van het bouwvlak elk afzonderlijk een bebouwingspercentage van 40 dient te gelden, dan wel het bestreden besluit te wijzigen door vaststelling van een ander besluit;

c. alsnog toereikend te motiveren dat slechts één bedrijf is toegestaan binnen het bouwvlak, dan wel het bestreden besluit te wijzigen door vaststelling van een ander besluit;

d. artikel 4, lid 4.5.2, onder e, van de planregels te wijzigen dan wel te schrappen. In dit onderdeel van de regels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting arbeidsmigranten', een bedrijfs- of beheerderswoning aanwezig is, waar de eigenaar van het bedrijf woont, dan wel een beheerder/bedrijfsleider;

e. alsnog toereikend te motiveren dat uit ruimtelijk oogpunt een maximale goothoogte van 3,50 m en een maximale bouwhoogte van 5,80 m dient te gelden, dan wel het bestreden besluit te wijzigen door vaststelling van een ander besluit;

f. alsnog toereikend te motiveren dat kortlopende evenementen op het terrein uit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar zijn, dan wel het bestreden besluit te wijzigen door vaststelling van een ander besluit.

De termijn waarbinnen een gewijzigd bestemmingsplan moest worden vastgesteld is bij beschikking van 15 augustus 2017 verlengd tot 4 oktober 2017. De raad heeft niet binnen de gestelde termijn aan de opdracht voldaan.

Op 6 december 2017 heeft de AbRS uitspraak gedaan naar aanleiding van het ingediende beroepschrift (ECLI:NL:RVS:2017:3324). Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Leudal 2016' is in die uitspraak vernietigd, voor zover het betreft:

a. artikel 4, lid 4.5.2, onder b, van de planregels (binnen de toegestane oppervlakte van gebouwen mogen maximaal 225 tijdelijke arbeidsmigranten gehuisvest worden);

b. artikel 4, lid 4.2.2, onder b., van de planregels (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);

c. artikel 4, lid 4.2.1, van de planregels (per bouwvlak is maximaal één verblijfsrecreatief bedrijf met trainingsfaciliteiten toegestaan met de daaraan ondergeschikte activiteiten dagrecreatie en huisvesting van arbeidsmigranten);

d. artikel 4, lid 4.5.2, onder e, van de planregels (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting arbeidsmigranten' is een bedrijfs- of beheerderswoning aanwezig waar de eigenaar van het bedrijf woont, dan wel een beheerder/bedrijfsleider);

e. 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);

f. artikel 4, lid 4.5.1, onder c, van de planregels (tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor evenementen).

De AbRS heeft de raad opgedragen om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen met betrekking tot de vernietigde planonderdelen, met inachtneming van de overwegingen van de AbRS.

Tevens is de voorlopige voorziening getroffen dat op het perceel maximaal 300 arbeidsmigranten gehuisvest mogen worden en dat de hiervoor onder b. en e. genoemde planregels blijven bestaan.

Ter voldoening aan de uitspraak van de AbRS van 6 december 2017 wordt het onderhavige bestemmingsplan 'Landgoed Leudal 2016' opnieuw en gewijzigd vastgesteld.

Nu ligt voor het bestemmingsplan waarover uw raad een besluit dient te nemen.

Na de tussenuitspraak inzake het bestemmingsplan Landgoed Leudal 2016 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 mei 2017, de vervolgens ingewonnen externe adviezen en enkele gesprekken met Landgoed Leudal heeft het college in de vergadering van 5 september 2017 al 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 het ingewonnen advies (maximale nokhoogte 7,5 meter, goothoogte 4 meter).

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.

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.

Juridische paragraaf

De raad is op grond van artikel 3.1 e.v. van de Wro het bevoegde gezag om een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te nemen. De vaststelling van een bestemmingsplan is alleen dan mogelijk wanneer sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onder verwijzing naar de planstukken, het zienswijzenverslag en het overzicht ambtshalve wijzigingen zijn wij van mening dat hiervan sprake is. Het vaststellingbesluit zal conform artikel 3.9a van de Wro worden gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad Leudal. Het plan zal op de gebruikelijke wijze digitaal en analoog ter inzage worden gelegd.

Financiële paragraaf

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			

Communicatieparagraaf

Een ieder wordt via een digitale publicatie in de Staatscourant en het Gemeentebblad Leudal en een analoge publicatie "Via Leudal" in kennis gesteld van de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan en van openstaande rechtsgang (beroep Raad van State\voorlopige voorziening).

Voorstel

Wij stellen uw raad thans voor:

1. Het bestemmingsplan 'Landgoed Leudal ' vast te stellen.

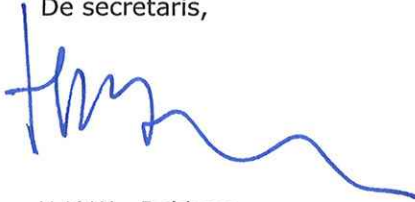
Bijlage(n)

bestemmingsplan (regels, verbeelding en toelichting) met bijlagen

Heythuysen, 13 maart 2018

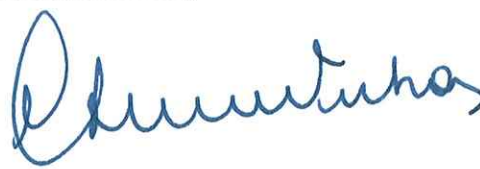
HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De secretaris,



H.K.W. Bekkers

De burgemeester,



A.H.M. Verhoeven MPM