LANDGOED LEUDAL

Aan: Huub van Helden(CDA),
Joost van der Stappen (PAL),
Ad Thomassen (VVD),
Richard Verheul (Leudal Sociaal)
CC: Raadleden

Verzonden per email

Haelen, 9 december 2018.

Betreft: compromisvoorstel gemeente Leudal – Landgoed Leudal.

Geachte heren Van Helden, Van der Stappen, Thomassen en Verheul,

1 Op 8 november 2018 vond op Landgoed Leudal een gesprek plaats tussen een afvaardiging van de gemeenteraad en de heer en mevrouw Hikspoors. Het gesprek was geïnitieerd door Huub van Helden (CDA) met het doel om te onderzoeken of de huidige conflictsituatie tussen de gemeente Leudal en Landgoed Leudal weer kan worden teruggebogen tot een constructieve samenwerking. De heer Van Helden heeft alle fractievoorzitters voor dit overleg uitgenodigd.

Door middel van een rondleiding en een toelichting heeft u de **actuele stand van zaken** kunnen vaststellen.

- De vermeende huisvesting van arbeidsmigranten en permanente bewoning op fase drie, het oostelijk deel, is per 1 november 2018 beëindigd. De camping is gesloten en wacht op herontwikkeling.

- De ontwikkeling op het middenterrein, fase twee, is in volle gang. Hier worden zesenzestig recreatieve nachtverblijven gebouwd. Deze verblijven zijn geschikt voor twee tot vier personen en zijn bestemd voor zakelijke (trainings) gasten en voor recreanten.



Afbeelding 1: Recreatieve nachtverblijven middenterrein fase twee.

Roggelseweg 54
6081 NP Haelen
06 – 20541027
wilbert@hikspoors.nl

IBAN: NL12RABO148051715
KvK 17177893
BTW nummer NL 8195.67.772.B01






Impressies recreatieve nachtverblijven middenterrein fase twee.

- Op het westelijk deel, fase één, staan tweeënvijftig recreatiewoningen welke kunnen worden ingezet voor de huisvesting van arbeidsmigranten, voor trainingsgasten en/of recreanten. Het Bospaviljoen bevat zestien tweepersoons appartementen, centrale voorzieningen, receptie en kantoren. Buiten is flink geïnvesteerd in het aangezicht. Er zijn nieuwe wegen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen aangelegd. Het geheel heeft een nette en rustgevende uitstraling. Momenteel wordt het gebruikt door FlexHotels.

2



Afbeelding 2: FlexHotels

Roggelseweg 54
6081 NP Haelen
06 – 20541027
wilbert@hikspoors.nl

IBAN: NL12RABO148051715
KvK 17177893
BTW nummer NL 8195.67.772.B01

In een open overleg, met uitwisseling van wensen en standpunten met raads- en commissieleden, zijn de contouren geschetst voor het oplossen van de lopende conflicten.

In het overleg werd vastgesteld dat de belangen van de gemeente Leudal en van Landgoed Leudal voor een groot deel parallel lopen:

- De gewenste zakelijke en recreatieve ontwikkeling is in volle gang, er wordt hoofdzakelijk geïnvesteerd in recreatieve/zakelijke activiteiten.
- Met de sluiting van de camping is de gefaseerde sanering van de ongewenste situatie volledig gerealiseerd.
- Beide partijen willen een eind aan de rechtszaken.
- Beide partijen willen een eind aan klachten en bezwaarprocedures.
- Beide partijen willen een overdracht van de erfpacht gronden.
- Beide partijen willen degelijke huisvesting voor arbeidsmigranten in de gemeente Leudal.
- Beide partijen willen dat huisvesting van arbeidsmigranten niet de hoofdactiviteit is op deze locatie.
- Beide partijen willen een toekomstperspectief voor deze locatie, waar kwaliteit wordt geleverd en verloedering wordt tegengegaan.
- Beide partijen constateren dat de huidige verordening ‘niet ingezetenen belasting’ (toeristenbelasting), leidt tot een onbedoeld neveneffect van enorme administratieve lasten bij zowel de gemeente als bij Landgoed Leudal.

In deze brief hebben we deze contouren vertaald naar een concreet voorstel. Collegeleden hebben na het collegeberaad op 4 december via de gemeentesecretaris terugkoppeling gegeven. Ook fractievoorzitters hebben naar aanleiding van het presidiumberaad op 4 december terugkoppeling gegeven. Dit heeft geleid tot deze aangepaste versie van de brief. Wij hopen op een meerderheid voor dit voorstel in de gemeenteraad, en dat met een raadsbesluit dit compromisvoorstel integraal wordt aangenomen.

Knelpunten voor de gemeente:

1. Voor de gemeente is de einddatum voor het huisvesten van arbeidsmigranten op Landgoed Leudal zeer belangrijk. Een tijdelijke uitbreiding van het aantal arbeidsmigranten van 300 naar 375 leidt tot veel minder discussie. Zoals het college in haar brief in het najaar 2017 schrijft, is er immers al jaren geen overlast. Raadsleden willen vasthouden aan een einddatum van 2026.

2. Alhoewel er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het beëindigen van de huisvesting van arbeidsmigranten op 1 januari 2026, vervalt daarmee niet het recht op planschade voor Landgoed Leudal. In de huidige wetgeving zou ,wanneer de gemeente gebruik maakt van deze wijzigingsbevoegheid, planschade betaald moeten worden aan Landgoed Leudal.

Roggelseweg 54
6081 NP Haelen
06 – 20541027
wilbert@hikspoors.nl

IBAN: NL12RABO148051715
KvK 17177893
BTW nummer NL 8195.67.772.B01

3. Landgoed Leudal heeft de gemeente Leudal aansprakelijk gesteld voor de gederfde inkomsten als gevolg van het besluit ter maximalisering tot 225 arbeidsmigranten. Nu de Raad van State oordeelde dat 225 niet werd onderbouwd en een hoger aantal toegestaan moet worden, is er een serieuze grondslag voor deze claim.

4. De gemeente vreest dat arbeidsmigranten positief worden gediscrimineerd ten opzichte van Nederlanders voor wat betreft de kosten van huisvesting, het betalen van sociale premies, inkomstenbelasting en wegenbelasting.

5. Indien de erfpachtgronden niet worden overgedragen moet de gemeente na het beëindigen van de erfpachtovereenkomst een vergoeding betalen voor de investeringen en opstallen aan Landgoed Leudal.

6. Landgoed Leudal heeft een klacht ingediend en om een integriteitsonderzoek verzocht aangaande het handelen van de portefeuillehouder en gemeentesecretaris in het dossier Landgoed Leudal. Dit kan (andermaal) leiden tot imagoschade voor de gemeente.

7. De gemeente vreest dat als gevolg van de exploitatie van het bedrijf met arbeidsmigranten, de zakelijke en recreatieve ontwikkelingen op deze locatie niet meer plaats zullen vinden en dat dit ten koste gaat van het kwaliteitsaanbod aan bezoekers van de gemeente Leudal.

8. De gemeente vreest dat enkel huisvesten van arbeidsmigranten leidt tot inferieure bebouwing en opstallen.

<u>Knelpunten Landgoed Leudal</u>

A. Uitblijven van overdracht van de erfpachtgronden remt investeringen en schrikt investeerders af.

B. Er is onduidelijkheid ontstaan over de horeca-mogelijkheden in het geamendeerde bestemmingsplan. Een recreatiebedrijf zonder horeca is niet levensvatbaar.

C. Onvoldoende bouwhoogte in het bestemmingsplan belemmert de bouw, welke nodig is voor voldoende rendement op investeringen in recreatiewoningen.

D. Beoordeling van bouwaanvragen door de gemeente en de commissie ruimtelijke kwaliteit leidt veelvuldig tot vertragingen en afwijzingen van bouwaanvragen. Circulair bouwen leidt in de gemeente Leudal tot conflicten met het bouwbesluit en de legesverordening.

E. De nieuwe lichtmasten op sportpark Houtrust schijnen direct in de beheerderswoning en de recreatiewoningen. Dit leidt tot overlast en recreatief

Roggelseweg 54
6081 NP Haelen
06 – 20541027
wilbert@hikspoors.nl
IBAN: NL12RABO148051715
KvK 17177893
BTW nummer NL 8195.67.772.B01

kwaliteitsverlies. Het jaarlijks terugkerende handbaltoernooi op sportpark Houtrust leidt tot onverhuurbaarheid van woningen, midden in het hoogseizoen. Landgoed Leudal heeft geen problemen met het Jeugdvoetbalkamp. Dit heeft heeft geen nachtelijke feestavonden en leidt niet tot overlast.

F. Inperkingen van het (tijdelijk) toegestane aantal arbeidsmigranten leidt tot uitholling van de geldstroom welke noodzakelijk is voor de transformatie van de zakelijke en recreatieve delen van de locatie. De verminderde inkomsten vertraagt de transformatie en noodzaakt tot bezuinigen op kwaliteit van de bebouwing voor recreatie en zakelijke trainingen.

G. Beëindiging van huisvesting van arbeidsmigranten is enkel haalbaar als er een alternatieve invulling beschikbaar is voor de huidige locatie. Zorgverblijf kan dat alternatief zijn. Daarbij moet een alternatieve locatie voor de huisvesting van FlexHotels beschikbaar zijn binnen de gemeente Leudal.

H. De markt voor recreatie is in de afgelopen acht jaar, sinds de start van Landgoed Leudal, sterk veranderd. Limburg kampt op dit moment met een overaanbod op recreatiewoningen. Een alternatief business model is gewenst. Zorgverblijf kan die nieuwe invulling zijn.

Compromisvoorstel

Landgoed Leudal staakt de lopende procedures bij de Rechtbank Roermond en de Raad van State.

Landgoed Leudal ziet af van haar claim, die is mogelijk ontstaat als gevolg van het inperken van het aantal arbeidsmigranten.

Landgoed Leudal focust met haar investeringen primair op de kwaliteit van haar park voor recreatie, training en zorg.

De huisvesting van arbeidmigranten op de locatie aan de Roggelseweg 54 eindigt op 1 januari 2026.

Tot aan de voorgenoemde einddatum zijn 375 arbeidsmigranten toegestaan aan de Roggelseweg 54. Dit is in lijn met eerdere vergunningen, kortom de gepubliceerde vergunning van 11 oktober 2017 (WABO–2017– 354), wordt in ere hersteld.

De gemeente werkt actief mee aan het aanwijzen en het vergunnen van één of twee locaties met een minimaal gemeenschappelijke capaciteit voor vierhonderd arbeidsmigranten in de gemeente Leudal, te exploiteren door Landgoed Leudal of een van haar rechtsvormen. Het gaat hier om een overeenkomst met een resultaatverplichting en niet enkel een inspanningsverplichting. De uitvoering van de overeenkomst start in 2019 met de zoektocht naar nieuwe locaties door het college.

Roggelseweg 54
6081 NP Haelen
06 – 20541027
wilbert@hikspoors.nl

IBAN: NL12RABO148051715
KvK 17177893
BTW nummer NL 8195.67.772.B01

Bij meerdere initiatieven / initiatiefnemers voor huisvesting van arbeidsmigranten op (voormalige) gemeentegronden en/of panden wordt Landgoed Leudal altijd uitgenodigd als een van de potentiële exploitanten. Hiermee wordt nadrukkelijk geen monopoliepositie gecreëerd ten opzichte van andere ondernemers/initiatiefnemers, maar wordt wel de gemeente in de gelegenheid gesteld om invulling te geven aan de voorgenoemde resultaatverplichting.

Na het onherroepelijk worden van de vergunningen op de nieuwe locaties, heeft Landgoed Leudal 24 maanden de tijd voor het ontwikkelen van de opstallen en het verhuizen van haar gasten de arbeidsmigranten. Om beëindiging in 2026 te realiseren, dienen de vergunningen uiterlijk in 2023 onherroepelijk te zijn.

Indien de overeenkomst met de resultaatverplichting niet heeft geleid tot een onherroepelijke vergunning voor huisvesting van 400 arbeidsmigranten op alternatieve locatie(s), en de gemeente toch uitvoering geeft aan de wijzigingsbevoegdheid die leidt tot het beëindigen van de huisvesting van arbeidsmigranten aan de Roggelseweg 54, behoudt Landgoed Leudal al haar rechten.

In het bestemmingsplan wordt een hoofdbestemming ‘Maatschappelijke voorziening’ toegevoegd zodat zorgverblijf met ondersteunende zorgfuncties is toegestaan. Om ruimte te geven aan ondersteunende zorgfuncties wordt het aandeel centrale accommodaties van het bebouwingspercentage verhoogd van tien naar twintig procent (aanpassing bestemmingsplan).

De horeca bestemming wordt weer opgenomen in het bestemmingsplan zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan 2014, horeca in de hoofdbestemming (aanpassing bestemmingsplan).

De bouwhoogte wordt vastgesteld op 9 meter voor recreatiewoningen en 12 meter voor centrale voorzieningen, zoals in vergelijkbare bedrijfsbestemmingsplannen. Geen explicitie inperking van de goothoogte. Net zoals de kern van Haelen wordt Landgoed Leudal welstandsvrij (aanpassing welstandsnota).

Er wordt een ontsluiting toegestaan naar het Heijerveld, zodat mindervaliden en zorgbehoevenden de kortste en veiligste weg naar de huisarts en het centrum van Haelen kunnen vinden (aanpassing bestemmingsplan).

Als alternatief voor de ontsluiting is Landgoed Leudal bereid, voetbalveld 4 van sportpark Houtrust, en de wei tussen veld 4 en de Houtrustlaan over te nemen voor €5,- per meter indien een gelijke recreatieve bestemming als op Landgoed Leudal (zonder huisvesting arbeidsmigranten) wordt toegestaan, met een ontsluiting voor voetgangers, rolstoelen en fietsers naar de Houtrustlaan.

De verlichting op sportpark Houtrust wordt aangepast (bijvoorbeeld met kappen), zodat directe inschijning in de woningen op Landgoed Leudal, wordt beëindigd. Grootschalige evenementen op sportpark Houtrust zijn verboden, zoals reeds sinds 2016 is vastgelegd in het bestemmingsplan en worden niet meer toegestaan. Het

Roggelseweg 54
6081 NP Haelen
06 – 20541027
wilbert@hikspoors.nl
IBAN: NL12RABO148051715
KvK 17177893
BTW nummer NL 8195.67.772.B01

handbaltoernooi verplaatst per direct naar een andere locatie, bijvoorbeeld een evenemententerrein.

De verkoop van de erfpachtgronden wordt voor 1 maart 2018 gerealiseerd tegen de basistaxatieprijs van €260.000 uit de erfpachtovereenkomst. Daarmee vervallen de overige bepalingen uit de intentieovereenkomst en nabetaling op de verkoopprijs voor de gemeente welke zou ontstaan als gevolg van een soepele en adequate bestemmingswijziging.

Lopende en nieuwe vergunningaanvragen worden slagvaardig afgehandeld. Als voorbeeld wordt het trainingspaviljoen direct vrijgegeven voor gebruik, zonder verdere inpassingen en aanpassingen.

Tot slot

Wij zijn de heer Van Helden en de collega raadsleden die meewerkten aan dit compromisvoorstel zeer dankbaar voor hun luisterend oor en proactieve, oplossingsgerichte houding. Wij hopen dat dit voorstel een meerderheid vindt en dat de negativiteit achter ons gelaten kan worden.

Houdbaarheid en voorbehoud van rechten

Op dit moment lopen er vijf (juridische) procedures die beide partijen veel geld en inspanning kosten. Ons voorstel is houdbaar tot 10 januari 2019, twee dagen na de eerste raadsvergadering van 2019. Indien wij dan van het college geen schriftelijke bevestiging op dit voorstel hebben ontvangen, achten we deze ultieme bemiddelingspoging mislukt. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan dit voorstel.

Ariane en Wilbert Hikspoors
Directie Landgoed Leudal

Roggelseweg 54
6081 NP Haelen
06 – 20541027
wilbert@hikspoors.nl

IBAN: NL12RABO148051715
KvK 17177893
BTW nummer NL 8195.67.772.B01