

Uitspraak 201805289/1/R1

ECLI	ECLI:NL:RVS:2019:4349
Datum uitspraak	18 december 2019
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 17 april 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Landgoed Leudal 2018" vastgesteld.

Volledige tekst

201805289/1/R1.

Datum uitspraak: 18 december 2019

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 1]), wonend te Haelen, gemeente Leudal,

2. HG Beheer B.V. en [appellante sub 2B], beide gevestigd te Haelen, gemeente Leudal (hierna tezamen en in enkelvoud: HG),

appellanten,

en

de raad van de gemeente Leudal,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 17 april 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Landgoed Leudal 2018" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en HG beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 1], HG en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 15 juli 2019, waar [appellant sub 1A], bijgestaan door mr. B. Oudenaarden, advocaat te Arnhem, en [gemachtigde], HG, vertegenwoordigd door [gemachtigden], bijgestaan door mr. G.A.M. van de Wouw, advocaat

te Maastricht, en de raad, vertegenwoordigd door H.M.J.G. Neelis en P.C.W. van Doorn, zijn verschenen.

Na het sluiten van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek met toepassing van artikel 8:68 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) heropend en de raad bij brief van 25 juli 2019 verzocht nadere schriftelijke inlichtingen te verstrekken.

Bij brief van 31 juli 2019 heeft de raad de desbetreffende stukken verstrekt en daarbij medegedeeld dat uitsluitend de Afdeling hiervan kennis zal mogen nemen.

Bij uitspraak van 4 september 2019 heeft de Afdeling het verzoek tot beperkte kennisneming in een andere samenstelling ingewilligd. [appellant sub 1] en HG hebben de Afdeling toestemming als bedoeld in artikel 8:29, vijfde lid, van de Awb verleend voor de kennisneming van deze stukken.

Met toestemming van partijen is een nadere zitting achterwege gelaten, waarna het onderzoek is gesloten.

Overwegingen

Inleiding

1. De raad heeft bij besluit van 11 november 2014 het plan "Landgoed Leudal" vastgesteld. Dat plan heeft tot doel de bestaande camping aan de Roggelseweg 54 te Haelen om te vormen naar Landgoed Leudal, alwaar verblijfsaccommodaties zullen worden gebouwd ten behoeve van groepsverblijf, "outdoor" activiteiten en (zakelijke) trainingen. Bij uitspraak van 18 november 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:3507](#), heeft de Afdeling het door [appellant sub 1] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard, en het door HG daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard en het plan gedeeltelijk vernietigd.

Ter reparatie van de geconstateerde gebreken heeft de raad bij besluit van 12 juli 2016 het plan "Landgoed Leudal 2016" vastgesteld. Daartegen heeft HG beroep ingesteld. Bij tussenuitspraak van 3 mei 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:1195](#), heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 20 weken de daarin omschreven gebreken te herstellen.

Bij uitspraak van 6 december 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:3324](#), heeft de Afdeling het beroep van HG gegrond verklaard en het besluit van de raad van 12 juli 2016, waarbij het bestemmingsplan "Landgoed Leudal 2016" is vastgesteld, gedeeltelijk vernietigd, omdat de in de tussenuitspraak geconstateerde gebreken niet binnen de geboden termijn zijn hersteld. Verder heeft de Afdeling de raad daarbij opgedragen om binnen 20 weken na de verzending van die uitspraak voor de vernietigde onderdelen een nieuw besluit te nemen. Daarbij heeft de Afdeling de voorlopige voorziening getroffen dat op het perceel maximaal 300 arbeidsmigranten gehuisvest mogen worden en dat de planregels over het maximaal toegestane bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte blijven gelden totdat een ter zake te nemen nieuw besluit in werking zou treden. Ter uitvoering van de laatstgenoemde uitspraak heeft de raad het voorliggende plan vastgesteld.

2. HG is initiatiefnemer van het plan. Zij kan zich niet verenigen met de wijze waarop de raad de planregels heeft aangepast, dan wel deze van een nadere motivering heeft voorzien, omdat zij wordt beperkt in de wijze van exploitatie van het recreatieterrein.

3. [appellant sub 1] is omwonende en verzet zich onder meer tegen de planregeling voor het huisvesten van arbeidsmigranten en tegen de planregeling van het bebouwingspercentage.

Intrekking

4. Ter zitting heeft HG de beroepsgrond over de ondergeschikte horecafunctie ingetrokken.

Toetsingskader

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Procedureel

6. HG betoogt dat de raad ten tijde van de besluitvorming onjuist dan wel onvolledig is voorgelicht over adviezen die aan het plan ten grondslag zijn gelegd. Ook is de raad onjuist geïnformeerd over de inhoud van de gestaakte minnelijke onderhandelingen, aldus HG.

6.1. De Afdeling heeft de desbetreffende stukken na de zitting opgevraagd en daarvan kennisgenomen. Het betreft een advies van 28 augustus 2017, een advies van 24 oktober 2017, een advies van 17 december 2017 en twee adviezen van 11 maart 2018. Volgens de raad hebben de adviezen geen grondslag gevormd voor de besluitvorming tot vaststelling van het plan en geven deze hem geen aanleiding om van het bestreden besluit terug te komen. Gezien de inhoud van de stukken acht de Afdeling dat niet onaannemelijk. Gelet hierop bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad, voorafgaand aan zijn beslissing het plan vast te stellen, van onjuiste informatie was voorzien of niet over alle informatie beschikte. Ook in hetgeen voor het overige is aangevoerd, bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre onzorgvuldig is voorbereid.

Het betoog faalt.

De beroepen inhoudelijk

Omgevingsverordening

7. [appellant sub 1] betoogt dat het plan in strijd is met artikel 2.5.3, tweede lid, van de Omgevingsverordening Limburg 2014, vastgesteld bij besluit van 12 december 2014, door provinciale staten van Limburg (hierna: de Omgevingsverordening). Het huisvesten van arbeidsmigranten op recreatieterreinen is uitsluitend mogelijk als wordt voldaan aan strikte voorwaarden en in de plantoelichting wordt verantwoord op welke wijze invulling is gegeven aan die voorwaarden, terwijl de plantoelichting een dergelijke verantwoording niet bevat, aldus [appellant sub 1]. Daarnaast voert hij aan dat aan de gestelde voorwaarden niet kan worden voldaan, omdat geen sprake is van een regionale benadering. Evenmin zijn bindende afspraken gemaakt over de sanering en revitalisering van het landgoed Leudal na afloop van de tijdelijke huisvesting, aldus [appellant sub 1]. Verder betoogt hij dat de beëindiging van de huisvesting van arbeidsmigranten met de wijzigingsbevoegdheid niet is geborgd, terwijl de Omgevingsverordening huisvesting mogelijk maakt voor de duur van maximaal 10 jaar.

7.1. Artikel 2.5.2 van de Omgevingsverordening luidt: "Een ruimtelijk plan bevat geen bepalingen die het wonen in recreatieverblijven mogelijk maken."

Artikel 2.5.3 luidt:

"1. Het bepaalde in artikel 2.5.2 is niet van toepassing op tijdelijke huisvesting van short-stay arbeidsmigranten op recreatieterreinen voor de duur van maximaal 10 jaar, onder de voorwaarde dat:

- a) er geen huisvesting mogelijk is binnen de regio in bestaande woningen in of nabij het bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen; en
- b) er geen huisvesting mogelijk is binnen overige bebouwing in of nabij het bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen; en
- c) er op het recreatieterrein geen samenloop is met verblijfsrecreatief gebruik; en
- d) er duidelijke en bindende afspraken zijn gemaakt over de sanering of revitalisering van de recreatieterreinen na afloop van de tijdelijke huisvesting.

2. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid."

Artikel 10.1.3 luidt:

"[...];

6. Hoofdstuk 2 is niet van toepassing op ruimtelijke plannen die vóór de inwerkingtreding van deze verordening zijn vastgesteld of in ontwerp ter inzage zijn gelegd.

7. De artikelen 2.4.1 tot en met 2.4.6 alsmede artikel 2.5.3 zijn niet van toepassing op ruimtelijke plannen die uiterlijk op de dag van publicatie van de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 in het Provinciaal Blad zijn vastgesteld of in ontwerp ter inzage zijn gelegd. Artikel 2.4.2 is evenmin van toepassing op ruimtelijke plannen waarvoor gedeputeerde staten de hardheidsclausule als bedoeld in de aanhef onder C van de Gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' hebben toegepast, zulks met inachtneming van de in de daarop betrekking hebbende besluiten genoemde termijnen."

7.2. Het ontwerpplan "Landgoed Leudal" heeft blijkens de kennisgeving in de Staatscourant van 30 januari 2014 tot en met 12 maart 2014 ter inzage gelegen. De raad heeft bij het nemen van het besluit van 17 april 2018 de procedure van afdeling 3.4 van de Awb niet opnieuw toegepast. Nu de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 in het Provinciaal blad is gepubliceerd op 20 december 2016 en het ontwerpplan "Landgoed Leudal" voor de dag van publicatie in het Provinciaal Blad in ontwerp ter inzage heeft gelegen, brengt artikel 10.1.3, zevende lid, van de Omgevingsverordening met zich mee dat artikel 2.5.3 van de Omgevingsverordening niet van toepassing is op het voorliggende plan. Evenmin is artikel 2.5.2 van de Omgevingsverordening van toepassing, nu dit is opgenomen in hoofdstuk 2. Gelet hierop heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat hij niet gehouden was om het plan aan artikel 2.5.2 en artikel 2.5.3 van de Omgevingsverordening te toetsen.

Het betoog faalt.

Beleid en wijzigingsbevoegdheid

8. [appellant sub 1] betoogt dat het plan in strijd is met het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de "Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten 2016" van 31 januari 2017 (hierna: de

Beleidsnotitie) en het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de "Kadernotitie huisvesting arbeidsmigranten en overige woonurgenten in Leudal" (hierna: de Kadernotitie), vastgesteld op 13 oktober 2015. Nu feitelijk geen sprake is van recreatief gebruik is er volgens [appellant sub 1] ook geen ruimte voor ondergeschikte huisvesting van arbeidsmigranten. Verder volgt uit beide beleidsstukken dat huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieparken na 2026 niet meer is toegestaan.

8.1. De Afdeling overweegt dat de raad bij de vaststelling van een plan niet is gebonden aan provinciaal beleid. Wel dient de raad met provinciaal beleid rekening te houden, hetgeen betekent dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken. In de Beleidsnotitie zijn algemene uitgangspunten opgenomen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in de provincie Limburg. Daarin is onder meer vermeld dat de huisvesting van arbeidsmigranten op recreatiebedrijven onder bepaalde voorwaarden mogelijk is. De raad heeft aan het plan het uitgangspunt ten grondslag gelegd dat het bij de huisvesting van arbeidsmigranten moet gaan om aan de recreatieve en trainingsfuncties ondergeschikt gebruik dat alleen gedurende een overbruggingsperiode tot 2026 aanvaardbaar is. In zoverre betreft dit een tijdelijke functie. De Afdeling acht dit niet onredelijk. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de Beleidsnotitie onvoldoende in zijn belangenafweging heeft betrokken.

Het betoog faalt.

8.2. Wat betreft de Kadernotitie overweegt de Afdeling dat deze ten tijde van de vaststelling van het plan geen geldend beleid meer was. Reeds daarom behoefde de raad de Kadernotitie niet in zijn belangenafweging te betrekken.

Het betoog faalt.

9. [appellant sub 1] betoogt in het verlengde van het voorgaande dat de beëindiging van de huisvesting van arbeidsmigranten onvoldoende is geborgd in het plan door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, terwijl uit beide beleidsstukken volgt dat huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieparken na 2026 niet meer is toegestaan. HG betoogt dat het plan ten onrechte voorziet in een wijzigingsbevoegdheid waardoor de huisvesting van arbeidsmigranten per 1 januari 2026 kan worden beëindigd. Deze bevoegdheid houdt geen verband met de uitspraak van de Afdeling van 6 december 2017, aldus HG.

9.1. Artikel 4, lid 4.7, van de planregels luidt: "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door per 1 januari 2026 de mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten te beëindigen middels:

- a. het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting arbeidsmigranten';
- b. het schrappen van het bepaalde in lid 4.1, sub f.;
- c. het schrappen van lid 4.5, sublid 4.5.2;
- d. het wijzigen van lid 4.5.1 door toevoeging van huisvesting van arbeidsmigranten als strijdig gebruik."

9.2. Artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) luidt: "Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen."

9.3. De Afdeling begrijpt het betoog van [appellant sub 1] aldus dat de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4, lid 4.7, van de planregels ten onrechte niet imperatief is geformuleerd en dat het plan derhalve onvoldoende zekerheid biedt dat aan deze bevoegdheid toepassing zal worden gegeven. Nu artikel 3.6, tweede lid, van de Wro geen grondslag biedt voor het opnemen van een wijzigingsplicht in een bestemmingsplan, is de raad niet bevoegd om de wijzigingsbevoegdheid imperatief te formuleren. Daarom bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad het plan in zoverre niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen.

Het betoog faalt.

9.4. Over het betoog van HG overweegt de Afdeling als volgt. De raad heeft toegelicht dat de medewerking aan de huisvesting van arbeidsmigranten tijdelijk is, ter overbrugging naar het uiteindelijke doel, en dat dit alleen gedurende een overbruggingsperiode tot 2026 aanvaardbaar is. Derhalve is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, aldus de raad. Met die bevoegdheid kan de mogelijkheid tot huisvesting van arbeidsmigranten per 1 januari 2026 uit het plan worden verwijderd. De Afdeling acht dit niet rechtsonzeker. Voor haar oordeel acht de Afdeling mede van betekenis dat in de wijzigingsbevoegdheid in voldoende mate is bepaald op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Voorts heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid nodig is uit het oogpunt van ruimtelijke aanvaardbaarheid. Daarbij is voorts van belang dat de raad heeft toegezegd te zullen bevorderen dat in die zin aan de wijzigingsbevoegdheid toepassing zal worden gegeven dat de mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten per 1 januari 2026 zullen zijn beëindigd.

Het betoog faalt.

Maximumaantal arbeidsmigranten

10. HG betoogt dat de motivering van de maximering in de planregels van het aantal arbeidsmigranten tot 300 ondeugdelijk is. Ter onderbouwing van haar betoog heeft HG het rapport "Notitie bepalen persoonsaantallen" van 28 maart 2019, opgesteld door Nieman Raadgevende Ingenieurs (hierna: de Notitie) overgelegd. In de Notitie wordt geconcludeerd dat ter plaatse 380 of 414 personen kunnen worden gehuisvest, afhankelijk van de te hanteren versie van het Bouwbesluit. Verder heeft de raad met het maximumaantal van 300 te huisvesten arbeidsmigranten onvoldoende invulling gegeven aan de afspraken in het kader van de vergunningverlening voor de fasen 1A en 1B voor de transformatie tot landgoed, aldus HG.

[appellant sub 1] betoogt dat het aantal arbeidsmigranten ten onrechte is verhoogd van 225 naar 300. Hij voert aan dat het maximumaantal te huisvesten arbeidsmigranten ten onrechte wordt gebaseerd op de vergunde oppervlakte aan chalets, terwijl deze zijn vergund voor recreatief gebruik en de exploitant daar geen recht aan kan ontleen.

10.1. De raad stelt dat uit de uitspraak van de Afdeling van 3 mei 2017 volgt dat de omvang van de aanwezige bebouwing mede bepalend is voor de vaststelling van het maximumaantal te huisvesten arbeidsmigranten. In dat kader is inzichtelijk gemaakt welke ruimte de aanwezige bebouwing biedt en hoe dit zich verhoudt tot de minimale verblijfsoppervlakte en is een correctiefactor van 10% gehanteerd, aldus de raad. Volgens de raad heeft dit geleid tot een maximumaantal van 300 arbeidsmigranten.

10.2. Artikel 4, lid 4.1, van de planregels luidt: "De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfsrecreatie;

[...];

e. training;

f. huisvesting van arbeidsmigranten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- arbeidsmigranten' en ondergeschikt aan de functies onder a en e;

[...]."

Artikel 4, lid 4.5.2, luidt: "Met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten gelden de volgende regels:

[...];

b. binnen de volgens sublid 4.2.1, sub b toegestane oppervlakte van gebouwen mogen maximaal 300 tijdelijke arbeidsmigranten gehuisvest worden;

c. per werknemer wordt een minimale gebruiksoppervlakte aangehouden van 10 m²;

[...]."

10.3. De aanduiding "specifieke vorm van wonen - arbeidsmigranten" is aan het westelijke deel van het terrein toegekend. In haar uitspraak van 3 mei 2017 heeft de Afdeling overwogen dat de raad voldoende heeft onderbouwd dat de huisvesting van arbeidsmigranten een functie heeft die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming recreatieterrein met daarbij behorende recreatieve en trainingsfuncties, zodat de raad in redelijkheid geen aanleiding heeft hoeven zien om de huisvesting van maximaal 375 arbeidsmigranten mogelijk te maken. Wel is aannemelijk geacht dat, gelet op de omvang van de aanwezige bebouwing, ter plaatse meer dan het in de planregels neergelegde maximum kan worden gehuisvest, in ieder geval een aantal van 300 arbeidsmigranten. Derhalve heeft de Afdeling overwogen dat de raad niet inzichtelijk heeft gemaakt waarom vanuit ruimtelijk oogpunt maximaal 225 arbeidsmigranten op het terrein mogen worden gehuisvest. In haar uitspraak van 6 december 2017 heeft de Afdeling de voorlopige voorziening getroffen dat op het perceel maximaal 300 arbeidsmigranten gehuisvest mogen worden.

10.4. Wat betreft het betoog van HG overweegt de Afdeling dat de raad ook aan het voorliggende plan het uitgangspunt ten grondslag heeft gelegd dat de huisvesting van arbeidsmigranten een ondergeschikte functie heeft ten opzichte van de hoofdbestemming. In de plantoelichting is een berekening opgenomen voor het bepalen van het maximumaantal arbeidsmigranten dat kan worden gehuisvest. Daarbij heeft de raad de vergunde oppervlakte aan chalets en de minimale gebruiksoppervlakte van 10 m² zoals opgenomen in de planregels als uitgangspunt gehanteerd. Uit de berekening volgt dat er binnen de totale oppervlakte ruimte is voor maximaal 270 te huisvesten arbeidsmigranten. Verder is in de plantoelichting vermeld dat een correctiefactor van 10% is gehanteerd, zodat het maximumaantal te huisvesten arbeidsmigranten afgerond 300 bedraagt. De Afdeling overweegt dat niet kan worden gesteld dat de door de raad gehanteerde uitgangspunten voor het bepalen van het maximumaantal arbeidsmigranten onredelijk zijn. De raad heeft met de berekening in de plantoelichting voldoende inzichtelijk gemaakt waarom vanuit ruimtelijk oogpunt maximaal 300 arbeidsmigranten op het terrein mogen worden gehuisvest. Het betoog van HG dat hiermee onvoldoende invulling wordt gegeven aan de gemaakte afspraken volgt de Afdeling niet. In haar uitspraak van 3 mei 2017 heeft de Afdeling overwogen dat niet is gebleken van concrete afspraken over de huisvesting van het aantal

personen. Ook in het voorliggende geval is daarvan niet gebleken. Derhalve bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad de berekening in de plantoelichting niet aan het plan ten grondslag heeft mogen leggen.

Het betoog faalt.

10.5. Over het betoog van [appellant sub 1] overweegt de Afdeling als volgt. In de plantoelichting is opgenomen dat de raad bij het bepalen van het maximumaantal te huisvesten arbeidsmigranten onder meer rekening heeft gehouden met het geldende beleid, de verleende omgevingsvergunningen voor het bouwen van chalets, de ondergeschiktheid van de huisvesting van arbeidsmigranten aan de bestemming recreatie en het maatschappelijk draagvlak. Voor de berekening verwijst de Afdeling naar wat hiervoor is vermeld onder 10.4. Zoals [appellant sub 1] terecht stelt, heeft de Afdeling bij uitspraak van 18 november 2015 geoordeeld dat uit de verleende omgevingsvergunningen niet volgt dat deze uitdrukkelijk het beoogde gebruik van de chalets voor de huisvesting van arbeidsmigranten omvatten. In haar uitspraak van 3 mei 2017 heeft de Afdeling echter geoordeeld dat de omvang van de aanwezige bebouwing mede bepalend is voor de vaststelling van het maximumaantal te huisvesten arbeidsmigranten. De raad heeft dit derhalve terecht betrokken bij de besluitvorming. De Afdeling ziet in het aangevoerde geen grond om in het voorliggende geval anders te oordelen. [appellant sub 1] heeft de uitgangspunten die bij de berekening zijn gehanteerd voor het overige niet onderbouwd bestreden. Verder heeft hij gesteld, noch aannemelijk gemaakt dat een maximumaantal te huisvesten arbeidsmigranten van 300 zijn woon- en leefklimaat op onaanvaardbare wijze aantast. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het maximumaantal arbeidsmigranten ten onrechte is verhoogd naar 300.

Het betoog faalt.

Bebouwingspercentage

11. [appellant sub 1] verzet zich tegen de aanduiding "maximum bebouwingspercentage: 40%", omdat dit leidt tot nadelige gevolgen voor zijn woonomgeving. Hij voert aan dat in het plan "Landgoed Leudal 2016" een regeling was opgenomen waarbij het percentage van 40 afzonderlijk gold voor de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - arbeidsmigranten" en voor de overige gronden binnen het bouwvlak, terwijl nu voor het gehele bouwvlak een bebouwingspercentage van 40 is opgenomen.

11.1. Zoals is overwogen onder 7.2 is de raad bij het nemen van het besluit van 17 april 2018 teruggevallen op de procedure van afdeling 3.4 van de Awb die is gevolgd bij de totstandkoming van het eerdere, vernietigde besluit. Naar het oordeel van de Afdeling mocht de raad dit doen. De Afdeling stelt vast dat [appellant sub 1] deze beroepsgrond ook in de eerdere procedure naar voren heeft gebracht. Door de Afdeling is in de uitspraak van 18 november 2015 geoordeeld dat geen grond bestaat voor het oordeel dat de planregeling, gelet op de afstand van 60 m van het terrein tot de woning van [appellant sub 1] en de omvang van de toegestane bebouwing, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling ziet in hetgeen is aangevoerd geen aanleiding hierover thans anders te oordelen.

Het betoog faalt.

Goot- en bouwhoogte

12. HG verzet zich tegen de in artikel 4, lid 4.2.1, onder c, van de planregels opgenomen maximale goot- en bouwhoogte, omdat de beperking nog steeds niet deugdelijk is gemotiveerd. De mogelijkheid om eventueel in twee bouwlagen te bouwen met een plat dak

is haar zo ontnomen, terwijl dit wel noodzakelijk is voor een gezonde economische exploitatie. Daarbij wijst HG op de toegelaten hogere hoogtes op het recreatieterrein De Leistert dat in open gebied ligt, terwijl Landgoed Leudal door zijn ligging geheel aan het zicht onttrokken is.

12.1. Artikel 4, lid 4.2.1, onder c, van de planregels luidt: "Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

c. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 respectievelijk 5,80 meter, behoudens het bepaalde in de subleden 4.2.2 en 4.2.3."

12.2. In haar uitspraak van 3 mei 2017 heeft de Afdeling, samengevat weergegeven, overwogen dat de raad met de verwijzing naar de ligging van het landgoed tegen het Natura 2000-gebied Leudal niet deugdelijk heeft gemotiveerd waarom een hogere goot- en bouwhoogte ter plaatse ruimtelijk onaanvaardbaar is. Voorts heeft de Afdeling overwogen dat de raad niet aannemelijk heeft gemaakt dat de situatie op het recreatiepark De Leistert grotere maximale hoogtes rechtvaardigt dan op Landgoed Leudal.

12.3. Ten behoeve van het plan is onderzoek verricht naar de aanvaardbare maatvoering ter plaatse van het plangebied. Dit advies is uitgebracht door ir. Guido W.F.M. Paumen, Tuin- en Landschapsarchitect SBA, en is neergelegd in het rapport "Goot- en Bouwhoogte B-plan camping Leudal" (hierna: het advies). In het advies is vermeld dat een goot- en bouwhoogte van 3,5 m respectievelijk 5,8 m - gelet op de ligging van de camping in een kernrandzone tussen het bos en de kerk - plausibel is. De overgang is, zo vermeldt het advies, evenwichtig opgebouwd waarbij de hoogte van bebouwing toeneemt naarmate men de kerk nadert en afneemt naarmate men het bos nadert. Verder is in het advies vermeld dat het verhogen van de toegestane goot- en bouwhoogte naar 4 m respectievelijk 7,5 m in redelijke mate in overeenstemming is te brengen met de ligging van de camping in de kernrandzone. Daarnaast staat in het advies dat de toegelaten hoogtes op het recreatieterrein De Leistert op de voorliggende locatie niet acceptabel zijn, omdat dit de evenwichtige overgang van de bouwhoogtes in de kern tot aan de bosrand zou verstoren. Dit is bij het recreatieterrein De Leistert niet het geval, omdat dit park geen deel uitmaakt van de beschreven overgang en wordt gekenmerkt door een solitaire ligging in het buitengebied, aldus het advies.

12.4. Onder verwijzing naar het advies heeft de raad besloten om de toegestane goot- en bouwhoogte van 3,50 m respectievelijk 5,80 m met een nadere motivering te handhaven. Daartoe heeft de raad toegelicht dat de oorspronkelijke ambitie om een kwalitatief hoogwaardig landgoed te realiseren met recreatief verblijf in een natuurlijke omgeving en educatieve activiteiten gehandhaafd moet worden. Ook kan de toegestane maatvoering ter plaatse volgens de raad niet los worden gezien van de verruiming van het bebouwingspercentage. HG heeft de conclusies uit het advies onvoldoende bestreden. Gelet hierop bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad zich daarop niet mocht baseren. Voor zover HG wijst op de toegelaten grotere hoogtes op het recreatieterrein De Leistert overweegt de Afdeling dat volgens het advies die hoogtes ter plaatse van het plangebied niet acceptabel zijn. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het plan in zoverre niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen.

Het betoog faalt.

Kortlopende evenementen

13. HG betoogt dat de voorwaarden voor kortlopende evenementen te strikt zijn en tot gevolg hebben dat het houden van evenementen niet mogelijk is. De raad heeft niet

gemotiveerd waarom de planregeling voor het houden van kortdurende evenementen is verbonden aan voorwaarden, aldus HG. Daarbij verwijst HG naar het naastgelegen sportpark waarbij voor het houden van kortlopende evenementen geen voorwaarden gelden. Ter zitting heeft HG voorts toegelicht dat in de begripsomschrijving in artikel 1, lid 36, van de planregels ten onrechte geen onderscheid wordt gemaakt tussen interne en externe evenementen, zodat de voorwaarden voor kortlopende evenementen ten onrechte ook gelden voor interne evenementen. Bovendien is in artikel 4, lid 4.5.3, onder e, van de planregels ten onrechte niet vermeld dat de beperkende voorwaarde uitsluitend betrekking heeft op de zijde van het plangebied die grenst aan het natuurgebied.

13.1. Ingevolge artikel 1, lid 36, van de planregels wordt onder evenement verstaan: "een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal cultureel vlak."

Ingevolge artikel 1, lid 42, wordt onder kortlopend evenement verstaan: "een evenement met een duur van maximaal 3 dagen, inclusief opbouwen en afbreken."

Artikel 4, lid 4.1, aanhef onder h, luidt: "De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

h. evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.5.3;"

Artikel 4, lid 4.5.1, aanhef onder c, luidt: "Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 9 in elk geval gerekend het gebruik voor:

c. evenementen, behoudens evenementen die voldoen aan het bepaalde in lid 4.5.3."

Artikel 4, lid 4.5.3, luidt: "Het houden van evenementen is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. maximaal drie evenementen per kalenderjaar zijn toegestaan;
- b. een evenement maximaal 72 uur duurt, inclusief opbouwen en afbreken;
- c. de geluidsbelasting vanaf de bron maximaal 110 dB(A) bedraagt;
- d. bij evenementen waarbij kunstlicht wordt toegepast de volgende voorwaarden gelden:
 1. in de periode van maart tot en met november mag geen sprake zijn van toename van lichtverstorend in het naastgelegen natuurgebied;
 2. kunstlicht moet naar binnen worden gericht;
 3. er dient een zone van 25 meter vanaf de rand van de camping aan de zijde van het naastgelegen natuurgebied naar binnen gericht donker te blijven;
- e. optische verstoring voorkomen dient te worden. Daartoe dient een bufferzone van 25 meter vanaf de rand van de camping naar binnen gericht aangehouden te worden waarbinnen geen activiteit plaatsvindt."

13.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, onder meer in haar uitspraak van 17 februari 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:370](#), ligt het op de weg van de planwetgever om te beoordelen of een bestemming die evenementen op een bepaalde locatie toestaat vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel is. Ook dient de raad over het toegestane aantal evenementen per jaar, de soorten evenementen en de maximale bezoekersaantallen regels te stellen voor zover dit uit het oogpunt van ruimtelijke aanvaardbaarheid op een locatie dienstig is. Deze beoordeling is een andere dan die op grond waarvan, in een concreet geval, voor een evenement al dan niet

een vergunning wordt verleend.

13.3. In artikel 4, lid 4.5.3, van de planregels wordt het gebruik van het evenemententerrein beperkt wat betreft het aantal evenementen, de duur van de evenementen, de geluidsbelasting en het gebruik van kunstverlichting. In de plantoelichting is vermeld dat aan de hand van de zogenoemde effectenindicator is nagegaan welke effecten kunnen optreden voor de natuurwaarden binnen het aangrenzende natuurgebied. Daarnaast is een effectenonderzoek uitgevoerd om te bezien of het houden van maximaal drie evenementen per kalenderjaar negatieve gevolgen heeft voor het Natura 2000-gebied en of het noodzakelijk is om daar randvoorwaarden aan te verbinden. De resultaten zijn neergelegd in het rapport "Effectenbeoordeling van evenementen Camping Het Leudal te Haelen op het Natura 2000 gebied Het Leudal" van 6 februari 2018, opgesteld door Bureau van Nierop, (hierna: het rapport). In het rapport is vermeld dat het houden van evenementen niet zal leiden tot significante negatieve effecten op de instandhoudingdoelen, habitattypen en (onder bepaalde voorwaarden) habitatsoorten. Verder is in het rapport vermeld dat, gelet op het literatuuronderzoek en veldbezoek, het houden van evenementen die geluid-, licht- en/of optische verstoring met zich meebrengen negatieve gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten, hun leefgebied, of functionele omgeving. In het rapport wordt geconcludeerd dat, uitgaande van de mitigerende maatregelen die worden genoemd, significante negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. De Afdeling stelt vast dat die maatregelen in artikel 4, lid 4.5.3, van de planregels zijn opgenomen als randvoorwaarden voor het houden van maximaal drie evenementen per kalenderjaar. HG heeft geen concrete gegevens ingebracht tegen het onderzoek, zodat geen grond bestaat voor het oordeel dat de raad zich daarop niet mocht baseren. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de in de planregeling opgenomen voorwaarden, uit het oogpunt van ruimtelijke aanvaardbaarheid, noodzakelijk zijn. Gelet op het verschil in ligging ten opzichte van het natuurgebied bestaat verder geen grond voor het oordeel dat de situatie van het naastgelegen sportpark vergelijkbaar is met de situatie van Landgoed Leudal.

Het betoog faalt.

13.4. Over het onderscheid tussen interne en externe evenementen heeft de raad ter zitting toegelicht dat artikel 1, lid 36, van de planregels zo moet worden gelezen dat interne evenementen ter plaatse van het plangebied zijn toegestaan en dat externe evenementen uitsluitend zijn toegestaan indien wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 4, lid 4.5.3, van de planregels. Derhalve bestaat geen aanleiding voor het oordeel de raad het plan in zoverre niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen.

Het betoog faalt.

13.5. Wat betreft de voorwaarde in artikel 4, lid 4.5.3, onder e, van de planregels overweegt de Afdeling als volgt. De raad heeft ter zitting desgevraagd te kennen gegeven dat in dat artikellid ten onrechte niet is opgenomen dat de voorwaarde uitsluitend betrekking heeft op de rand van de camping aan de zijde van het naastgelegen natuurgebied. De Afdeling stelt vast dat de raad zich aldus op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan. Nu niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt.

Conclusie

14. In hetgeen HG heeft aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft artikel 4, lid 4.5.3, onder e, van de planregels is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd. Het beroep van [appellant sub 1] is ongegrond.

15. De Afdeling ziet uit een oogpunt van definitieve geschilbeslechting aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van dit planonderdeel in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd. Nu [appellant sub 1] ter zitting zijn standpunt hierover kenbaar heeft gemaakt en in de planregels is opgenomen dat maximaal drie evenementen per kalenderjaar mogen plaatsvinden, acht de Afdeling niet aannemelijk dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad. Hierbij betreft de Afdeling voorts dat HG en de raad ter zitting desgevraagd te kennen hebben gegeven te kunnen instemmen met de aanpassingen van de planregels zoals de Afdeling ter zitting heeft voorgelegd.

De Afdeling zal, in het kader van het zelf voorzien, bepalen dat artikel 4, lid 4.5.3, onder e, van de planregels als volgt komt te luiden:

"e. optische verstoring voorkomen dient te worden. Daartoe dient een bufferzone van 25 meter vanaf de rand van de camping aan de zijde van het naastgelegen natuurgebied naar binnen gericht aangehouden te worden waarbinnen geen activiteit plaatsvindt."

16. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling verder aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

17. De raad dient op hierna te melden wijze in de proceskosten van HG te worden veroordeeld.

18. Voor zover HG vraagt om de vergoeding van de kosten van het inschakelen van een deskundige overweegt de Afdeling als volgt. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling (zie bijvoorbeeld haar uitspraak van 7 februari 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:380](#)) komen de kosten van een deskundige op grond van artikel 8:75 van de Awb voor vergoeding in aanmerking als het invoeren van die deskundige redelijk was en ook de deskundigenkosten zelf redelijk zijn. Hieruit vloeit voort dat niet is vereist dat een deskundigenrapport over een voor de uitkomst van dat geschil mogelijk relevante vraag uiteindelijk heeft bijgedragen aan de rechterlijke beslissing. Onder bepaalde omstandigheden bestaat er echter aanleiding hierop een uitzondering te maken.

Omstandigheden die aanleiding kunnen zijn voor het maken van een uitzondering doen zich in het bijzonder voor in zaken in het omgevingsrecht. In die zaken kan het voorkomen dat beroepsgronden zijn gericht tegen zeer verschillende aspecten van hetzelfde besluit. Zo kunnen in beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan of tot verlening van een omgevingsvergunning gronden worden aangevoerd over aspecten zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, stikstof, natuur, landschap, externe veiligheid en/of de volksgezondheid. Wanneer ter onderbouwing van een beroepsgrond over bijvoorbeeld het aspect geluid een rapport door een deskundige wordt opgesteld en de Afdeling komt na een inhoudelijke bespreking tot de slotsom dat die beroepsgrond niet slaagt, dan komen de kosten in verband

met het geluidsrapport niet voor vergoeding in aanmerking. Ook niet in het geval het bestreden besluit om andere redenen voor vernietiging in aanmerking komt, bijvoorbeeld vanwege een ambtshalve te toetsen aspect of vanwege een andere beroepsgrond over een ander aspect van het bestreden besluit, bijvoorbeeld over geurhinder, en die beroepsgrond wel slaagt.

In deze zaak zijn door HG kosten gemaakt voor het laten opstellen van een rapport door Nieman Raadgevende Ingenieurs. Dat rapport heeft betrekking op de beroepsgrond inzake het maximumaantal te huisvesten arbeidsmigranten. Uit overweging 10.4 volgt dat deze beroepsgrond niet slaagt. De beroepsgrond die wel slaagt en die aanleiding is voor de proceskostenveroordeling ziet op de formulering van artikel 4, lid 4.5.3, onder e, van de planregels over kortlopende evenementen. Nu deze beroepsgrond geen verband houdt met het deskundigenrapport, oordeelt de Afdeling dat de kosten van het inschakelen van een deskundige niet voor vergoeding in aanmerking komen.

19. Ten aanzien van [appellant sub 1] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van HG Beheer B.V. en [appellante sub 2B] gegrond;

II. vernietigt het besluit van 17 april 2018 waarbij de raad van de gemeente Leudal het bestemmingsplan "Landgoed Leudal 2018" heeft vastgesteld, voor zover het betreft artikel 4, lid 4.5.3, onder e, van de planregels;

III. bepaalt dat artikel 4, lid 4.5.3, onder e, van de planregels als volgt komt te luiden: "e. optische verstoring voorkomen dient te worden. Daartoe dient een bufferzone van 25 meter vanaf de rand van de camping aan de zijde van het naastgelegen natuurgebied naar binnen gericht aangehouden te worden waarbinnen geen activiteit plaatsvindt.";

IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

V. draagt de raad van de gemeente Leudal op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen II, III en IV worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

VI. verklaart het beroep van [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] ongegrond;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Leudal tot vergoeding van bij HG Beheer B.V. en [appellante sub 2B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.080,10 (zegge: duizendtachtig euro en tien cent), waarvan € 1.024,00 toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Leudal aan HG Beheer B.V. en [appellante sub 2B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 338,- (zegge: driehonderdachtendertig euro) vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, voorzitter, en mr. E.J. Daalder en mr. P.H.A. Knol, leden, in tegenwoordigheid van mr. C. Sparreboom, griffier.

w.g. Hoekstra w.g. Sparreboom
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 18 december 2019

195-909.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Leudal;

Agendapunt 4

Gezien het voorstel van het college d.d. 13 maart 2018 nummer BenW\227;

Overwegende

- dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 6 december 2017 uitspraak heeft gedaan naar aanleiding van het ingediende beroepsschrift tegen bestemmingsplan Landgoed Leudal 2016;
- dat de Afdeling de raad heeft 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 Afdeling;
- dat tevens de voorlopige voorziening is getroffen dat op het daartoe aangewezen deel van het perceel maximaal 300 arbeidsmigranten gehuisvest mogen worden en dat enkele vernietigde genoemde planregels blijven bestaan;
- dat ter voldoening aan de uitspraak van de Afdeling van 6 december 2017 een gewijzigd bestemmingsplan dient te worden vastgesteld.

Gelet op de 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht;

Mede gelet op het in de raadsvergadering van 17 april 2018 aangenomen amendement 4.1 van de fracties Samen Verder + Ronduit Open + D66;

Besluit:

1. In te stemmen met de door het college voorgestelde planaanpassingen.
2. Het bestemmingsplan 'Landgoed Leudal 2018', vast te stellen, overeenkomstig:
 - a. de bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP18HnRoggelsewg54-VG01 en bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.1640.BP18HnRoggelsewg54-VG01.dxf;
 - b. de gewaarmerkte analoge planstukken bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting.
3. Dat de hierboven in het dictum genoemde punten 1 + 2 moeten worden gelezen en begrepen met inachtneming van de volgende raadsbesluiten die voortvloeien uit het in de considerans genoemde aangenomen amendement 4.1:
 - * dat de oorspronkelijke ambitie en opzet van het Landgoed die de basis vormde voor het bestemmingsplan moet worden gehandhaafd;
 - * dat verhoging van de goot- en nokhoogte bijgevolg ongewenst is en dat deze maten niet los kunnen worden gezien van de zeer aanmerkelijke verruiming van het bebouwingspercentage;
 - * dat de in het bestemmingsplan opgenomen maten, maximale goothoogte van 3,50 meter en maximale nokhoogte van 5,80 meter, gehandhaafd dienen te blijven.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van de gemeente Leudal, 17 april 2018.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De griffier,

drs. W.A.L.M. Cornelissen

De voorzitter,

A.H.M. Verhoeven-MPM

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.

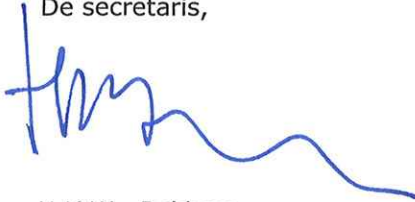
Bijlage(n)

bestemmingsplan (regels, verbeelding en toelichting) met bijlagen

Heythuysen, 13 maart 2018

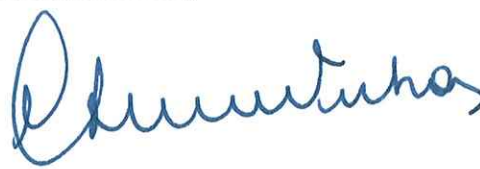
HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De secretaris,



H.K.W. Bekkers

De burgemeester,



A.H.M. Verhoeven MPM

Amendement 4.1



De Raad van Leudal;

In openbare vergadering bijeen op 17 april 2018;

Overwegende dat

- de basis voor het bestemmingsplan Landgoed Leudal gevormd werd door de ambitie om een kwalitatief hoogwaardig landgoed te realiseren met recreatief verblijf in een natuurlijke omgeving en educatieve activiteiten zoals managementtrainingen op basis van natuurlijkheid;
- de aanzienlijke verruiming van het bebouwingspercentage van 3% naar 40% mede was bedoeld om kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties te realiseren;
- verblijfsaccommodaties te behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten geen deel uit maakte van de oorspronkelijke plannen;
- moet worden vastgesteld dat de inspanningen van de exploitant sindsdien voornamelijk zijn gericht op de huisvesting van zoveel mogelijk arbeidsmigranten;
- dit haaks staat op het oorspronkelijke plan en onwenselijk moet worden geacht, mede gelet op het feit dat het landgoed grenst aan een Natura 2000 gebied;
- uit het rapport van Ir Guido W.F.M. Paumen volgt dat de maximale goothoogte van 3,50 meter en de nokhoogte, zijnde 5.80 meter plausibel en logisch is;
- verhoging van de nokhoogte waardoor verblijf op twee etages mogelijk wordt tot een zeer aanzienlijke toename van het maximaal aantal verblijvenden kan leiden;
- dit in strijd is met de oorspronkelijke plannen en dat de aanmerkelijke verruiming van het bebouwingspercentage, gekoppeld aan een maximale goot- en nokhoogte juist bedoeld was om massale huisvesting te voorkomen;
- een zeer aanzienlijke toename van het aantal verblijvenden bovendien effect kan hebben op het aangrenzend Natura 2000 gebied;
- er geen enkel onderzoek ter zake heeft plaatsgevonden terwijl de beschermingsregels ten aanzien van Natura 2000 gebieden dit wel voorschrijven.

Besluit

- dat de oorspronkelijke ambitie en opzet van het Landgoed die de basis vormde voor het bestemmingsplan moet worden gehandhaafd;
- dat verhoging van de goot- en nokhoogte bijgevolg ongewenst is en dat deze maten niet los kunnen worden gezien van de zeer aanmerkelijke verruiming van het bebouwingspercentage;
- dat de in het bestemmingsplan opgenomen maten, maximale goothoogte van 3,50 meter en maximale nokhoogte van 5,80 meter, gehandhaafd dienen te blijven.

Fractie Samen Verder

Fractie Ronduit Open

Fractie D66