

Voor een goed begrip en ter onderbouwing van het raadsbesluit is een korte historische schets gewenst.

Het door Landgoed Leudal in 2010 aan de raadsleden gepresenteerde beeld betrof de omvorming van de bestaande camping tot een hoogwaardig Landgoed dat het aanbieden van kwalitatief hoogstaande trainingen op managementniveau tot doel had naast ruimte voor recreatief verblijf. Van huisvesting van seizoenarbeiders was geen sprake en was ook niet logisch gelet op de ambitie en doelen. Vanuit de Raad werd het gepresenteerde voorstel zeer positief tegemoet getreden en die positieve houding is er nog steeds.

Huisvesting arbeidsmigranten

Vervolgens werd door de exploitant een verzoek gedaan om op tijdelijke basis in fase 1A een beperkt aantal arbeidsmigranten te mogen huisvesten met als argument dat de omvorming tot een hoogwaardig Landgoed kostbaarder was dan verondersteld. Aan dit verzoek is meegewerkt en op een nieuw verzoek zulks ook toe te staan in Fase 1B werd later eveneens meegewerkt. Ook werd desgevraagd aangegeven dat huisvesting van arbeidsmigranten ook daarna mogelijk zou zijn als ondergeschikte functie mits in overeenstemming met gemeentelijk beleid.

Nu, drie jaar later, is een situatie ontstaan waarin huisvesting van seizoenarbeiders een kernfunctie lijkt te worden, mede gelet op verzoeken van de exploitant om de mogelijkheden daartoe voortdurend op te rekken. Door de Gemeenteraad is deze opstelling met toenemende terughoudendheid tegemoet getreden aangezien van trainingsactiviteiten nog steeds niet of nauwelijks sprake is en de exploitant in de contacten met de gemeente eenzijdig uit is op huisvesting van seizoenarbeiders. Daarin speelt mee dat de exploitant eerder elders plannen heeft ingediend voor grootschalige huisvesting van seizoenarbeiders, welke plannen door de betreffende gemeente zijn afgewezen, en voorts in publicaties de mogelijkheden voor huisvesting breder presenteert dan bedoeld is.

Tegelijkertijd speelt mee dat het provinciale en in vervolg hierop het gemeentelijk beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten is veranderd. Provinciale Staten hebben op 12 december 2014 in het provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) het volgende inzake de huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen opgenomen:

‘Om (zolang als de noodzaak aanwezig is) aan de vraag naar geschikte huisvesting (kwalitatief, kwantitatief en financieel) voor short-stay arbeidsmigranten (maximale verblijfsduur van 9 maanden) te kunnen blijven voldoen, blijft het mogelijk short-stay arbeidsmigranten via tijdelijke juridische (gedoog)constructies, op recreatieterreinen en of in recreatieverblijven te huisvesten, mits aangetoond kan worden dat geschikte huisvesting in of aan de rand van de woonkern niet voor handen is. In de regionale structuurvisies zal opgenomen moeten worden op welke wijze het huisvesten van short-stay arbeidsmigranten op recreatieterreinen of in recreatieverblijven (voor zover mogelijk) geleidelijk afgebouwd wordt en verplaatst wordt naar de reguliere woningvoorraad.’

De Raad heeft in lijn met dit provinciale beleid op 13 oktober 2015 besloten om met ingang van 2026 niet langer huisvesting van arbeidsmigranten op campings toe te staan. Er is bewust gekozen voor een lange overgangsperiode zodat ondernemers tijdig kunnen inspelen op de nieuwe situatie vanaf

2026. Dat betekent dat huisvesting vanaf 2026 hoe dan ook in strijd zal zijn met gemeentelijk beleid hetgeen de exploitant bekend is.

De stelling van de exploitant dat de raad blijf zou geven van een negatieve houding ten opzichte van zijn plannen is geheel onjuist en onterecht. Zoals gezegd worden de plannen van een hoogwaardig Landgoed met trainingsaccommodatie nog steeds gesteund. Daarnaast is ruimhartig meegewerkt aan tal van verzoeken van de exploitant zoals tijdelijke vergunningen om zo problemen van de exploitant op te lossen.

De Gemeenteraad is van mening dat tegen deze achtergrond een aantal van 225 seizoenarbeiders dat wil zeggen toestemming om 65% van het totaal aantal verblijfsplaatsen in Fase 1A en 1B voor huisvesting van arbeidsmigranten te mogen benutten als zeer redelijk en tegemoetkomend moet worden beschouwd. Overigens is in dit verband van belang dat de Raad van State heeft uitgesproken dat door de exploitant van Landgoed Leudal ten aanzien van huisvesting van arbeidsmigranten geen rechten kunnen worden ontleend aan eerdere ruimtelijke plannen. Natuurlijk heeft ieder getal, 225, een lager getal of een hoger getal, altijd een arbitrair karakter. Moeilijk is te bewijzen dat een bepaald getal, van welke orde dan ook, het enig juiste zou zijn. Wel is van belang, mede gelet op de uitspraak van november 2015, dat in geen enkel document een toezegging is terug te vinden dat op Landgoed Leudal meer dan 225 arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest, laat staan meer dan 300. Ook van de zijde van Landgoed Leudal is omtrent toezeggingen geen enkel document ter staving van enig concreet aantal overlegd. Beweringen in deze zin van de zijde van Landgoed Leudal worden dan ook met klem tegengesproken.

Als alternatief is gekozen voor een beleidsmatige onderbouwing. Hierbij is aangesloten bij passages in vergunningen voor 1A en 1B waarbij werd gesteld dat ook na de tijdelijke periode van de omvorming van het Landgoed huisvesting mogelijk blijft als ondergeschikte activiteit en voor zover in overeenstemming met gemeentelijk beleid. Dat betekent dat de op 1 juli 2016 in gebied 1A en 1B aanwezige en vergunde chalets mogen worden benut voor huisvesting van arbeidsmigranten conform de in het BP opgenomen voorwaarden. Bij ongewijzigd gemeentelijk beleid komt die mogelijkheid vanaf 1 januari 2026 te vervallen op basis van het Raadsbesluit van

NB: Met betrekking tot de afscheiding tussen huisvesting van arbeidsmigranten en het resterende deel van het landgoed benadrukken dat provinciaal beleid dat voorschrijft. Vervolgens zijn er twee opties:

- Bij een keuze voor een maximaal aantal van 225 arbeidsmigranten voorstellen de afscheiding zodanig te lokaliseren dat binnen het afgescheiden deel slechts 225 slaapplekken zijn en de exploitant de mogelijkheid geven die grens in het terrein aan te geven.
- Bij een keuze voor de tweede optie de scheiding laten aanbrengen tussen 1A en 1B enerzijds en het resterende deel van het terrein anderzijds.

Bouwhoogte

Bij het bepalen van een maximale bouwhoogte heeft de Raad overwogen dat tegemoet is gekomen aan het verzoek om een relatief hoog bebouwingspercentage vast te stellen, te weten 40%. Een dergelijk hoog percentage met daarbij ook nog eens de flexibiliteit om de bebouwing onevenredig

over het terrein te spreiden kan tot gevolg hebben dat bij een bouwhoogte van 9 meter een hoge bebouwingsdichtheid kan ontstaan, zodanig zelfs dat het geheel de uitstraling van een woonwijk kan krijgen. De raad acht dit zeer ongewenst, gelet op de ambitie zoals gepresenteerd aan de Raad waarin tijdens de exploitant steeds het groene karakter van het toekomstige Landgoed werd benadrukt. Bovendien heeft de Raad overwogen dat de ligging pal grenzend aan een Natura 2000 gebied een zodanige verstening ongewenst maakt. Bovendien zou dit een dubbele verblijfs capaciteit betekenen waardoor het aantal te huisvesten personen dus ook zou verdubbelen. De exploitant heeft ook in het geheel niet onderbouwd dat de trainingsactiviteiten op het Landgoed de aanwezigheid en verblijf van vele honderden cursisten zou vragen. Ter oriëntatie: alleen al in het gebied van fase 1 zouden dan ruim 700 cursisten kunnen verblijven. Dat lijkt een niet-realistisch aantal en daar is ook geen enkele onderbouwing voor gegeven door de exploitant. Voor zover door de exploitant de afgelopen jaren spoedeisende medewerking is verzocht van de gemeente voor bijvoorbeeld tijdelijke voorzieningen omdat grote contracten met multinationals zouden kunnen worden afgesloten is na medewerking daar nimmer iets van gebleken.