

edisonstraat 86  
7006 re doetinchem

postbus 218  
7000 ae doetinchem

t. +31 (0) 314 37 55 00  
f. +31 (0) 314 33 21 48

bax@baxadvocaten.nl  
baxadvocaten.nl

bax@baxbelastingkundigen.nl  
baxbelastingkundigen.nl

stichting beheer dergengelden  
BAX advocaten te doetinchem  
iban nl62 abna 0533 4422 14  
bic abnanl2a

Tevens per e-mail:

Doetinchem, 10 september 2020

Uw ref.:

Onze ref.: 603826/corr/MD/MD

Inzake: VCMi - Montferland ('t Heuveltje)

Doorkiesnr.: 0314 - 375516

E-mail: m.deppenbroek@baxadvocaten.nl

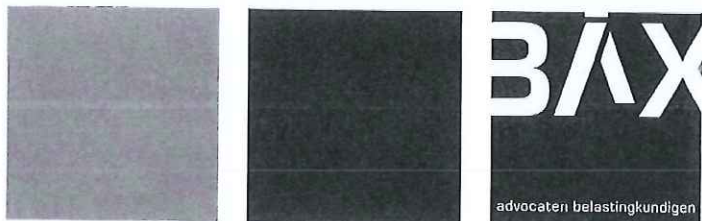
Geachte

Tot mij wendde zich de [redacted] namens zichzelf en VCMi NV en andere naaste omwonenden, woonachtig te Beek in de nabijheid van "t Heuveltje", in verband met het volgende.

Naar verluidt heeft u, al dan niet middellijk, het perceel plaatselijk bekend als "t Heuveltje" gekocht van de huidige eigenaar, en bent u voornemens daarin huisvesting aan arbeidsmigranten aan te (laten) bieden en daartoe het gebouw inpandig te verbouwen. Tijdens een bespreking vorige week dinsdag 1 september, waarbij een deel van de bedoelde omwonenden aanwezig waren, heeft u dit ook erkend, toegelicht en verwezen naar een verstrekte vergunning, waarmee dit gebruik zou zijn toegestaan. Dit is zeker niet het geval.

Het realiseren van huisvesting ten behoeve van arbeidsmigranten in de omvang zoals door u kennelijk beoogd, stuit op zware tegenstand bij omwonenden. Zij zijn voornemens alle middelen rechtens te benutten teneinde een dergelijk gebruik te voorkomen of te beëindigen.

In dat licht wijs ik erop dat het vigerende bestemmingsplan dit gebruik verbiedt. Naar verwachting – zo het college van B&W niet al ambtshalve tegen het voorgenomen, en met dit bestemmingsplan strijdige, gebruik zal optreden – zullen de omwonenden daar zo vaak als nodig is rechtens om verzoeken. Omwonenden voelen zich gesterkt in hun standpunt na afgelopen week extra informatie te hebben ingewonnen bij de Gemeente Montferland.



Aangezien het vigerende bestemmingsplan de huisvesting van arbeidsmigranten verbiedt (dit is deze week bevestigd door ambtenaren en jurist van de Gemeente Montferland) lijken (verbouwings-) investeringen die gemaakt worden met het doel een dergelijk gebruik mogelijk te maken, zinloos.

Ter onderbouwing van deze stelling wijs ik u op bijgaande (bijlage 1) beantwoording van door een raadslid gestelde vragen, in het bijzonder vraag 8 e.v., waarop het college van B&W onder meer respondeert: *"Over huisvesting van arbeidsmigranten in een hotel met een vergelijkbare bestemmingsomschrijving heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan waaruit blijkt dat de huisvesting van arbeidsmigranten in een hotel in strijd is met de bestemming horeca. De Afdeling is van mening dat een hotelbedrijf in het algemeen ziet op nachtverblijf voor beperkte duur."*

Ik verwijs verder naar het vigerende bestemmingsplan alsmede naar de betreffende uitspraak, ECLI:NL:RVS:2018:823.

Tegen bovenstaande achtergrond geef ik u dringend in overweging eventuele voornemens om het pand aan te passen teneinde het te (doen/laten) gebruiken ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten te laten varen. Hetzelfde geldt voor dat gebruik an sich. U kunt een aanzienlijke weerstand uit de directe omgeving verwachten, en zo nodig een groot aantal juridische procedures, zo nodig op initiatief van de omwonenden, om zulks te voorkomen (of eenmaal aangevangen te beëindigen). Bovendien loopt u een groot risico dat alle eventuele investeringen ten behoeve van verbouwingswerkzaamheden krachtens de verleende vergunning voor de wijziging van brandcompartimenten – die beslist geen vergunning voor van het bestemmingsplan afwijkend gebruik inhoudt – tevergeefs zullen worden gedaan. Het plegen van investeringen lijkt dus ook zakelijk geen verstandige beslissing.

Onverminderd bovenstaande lijkt een overleg met de omwonenden omtrent mogelijke toekomstige andere gebruiksfuncties wenselijk. Mocht u daar behoefte aan hebben, dan verneem ik dat graag.

In afwachting van uw reactie, teken ik,

hoogachtend,

M.H.M. Deppenbroek

1.0

JECB