Registratienummer **67605** / 80803

Notitie ter opiniërende bespreking commissie Ruimte en Leefbaarheid

Datum vergadering	3 december 2024
Agendapunt	13
Onderwerp	Haalbaarheidsstudie de Wildhorst
Portefeuillehouder	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 29 oktober 2024

Inleiding
In juli 2021 stelde de gemeenteraad de toekomstvisie van De Wildhorst vast. In deze toekomstvisie is uitgegaan van een herontwikkeling van De Wildhorst die bestaat uit diverse functies zoals wonen, werken en recreëren. Conform het besluit van de raad over deze toekomstvisie is er gezocht naar een gebiedsontwikkelaar. Tevens werd de opdracht meegegeven om gedoogsituaties af te bouwen. Na een aanbestedingsprocedure hebben wij met het bureau Zeelenberg Architectuur en Ontwikkeling een intentieovereenkomst gesloten waarna een haalbaarheidsstudie is opgesteld. De resultaten van deze haalbaarheidsstudie zijn op 10 september 2024 aan u gepresenteerd. Deze vormt de basis voor het formuleren van enkele uitgangspunten. Met deze notitie leggen wij u de uitgangspunten ter opiniërende bespreking voor. De uitkomsten hiervan geven ons richting bij de herontwikkeling van De Wildhorst.

Zeelenberg stelt voor in samenwerking met de gemeente De Wildhorst te transformeren naar een toekomstbestendig recreatiepark met circa 200 eenheden waarna het park geëxploiteerd wordt door een reguliere recreatieparkorganisatie.
Deze planvorming wijkt af van het voorkeursscenario uit de Toekomstvisie van 2021 maar is naar onze mening een wenselijke ontwikkeling. Het is de bedoeling om een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan waarna uitvoering aan de herontwikkeling wordt gegeven. In deze opiniërende notitie gaan we in op:

1. Het doel van deze opiniërende notitie;
2. Eigendomssituatie en de huidige gebruikers van De Wildhorst --> rechten en plichten;
3. Scenario's om als hulpmiddel te gebruiken om te komen tot herontwikkeling;
4. Hoe informeren we belanghebbenden;
5. Uitgangspunten;
6. Hoe ziet het vervolgproces eruit en wat is daarin de rol van de raad.

Ad 1 - **Doel van deze notitie**
Het doel van deze opiniërende notitie is om met u te delen dat er een aantal uitdagingen zijn, voordat een transformatie daadwerkelijk gestalte kan krijgen. Om De Wildhorst te kunnen transformeren zullen er uitgangspunten geformuleerd moeten worden voor de op te stellen samenwerkingsovereenkomst met Zeelenberg.

De gemeente is hiervoor aan zet. Wij hebben uitgangspunten geformuleerd en willen deze bij u toetsen. Aan het einde van deze notitie stellen wij u een aantal concrete vragen.

Duidelijk is dat de transformatie impact zal hebben op de huidige gebruikers, waarbij het inzetten van handhavingsinstrumentarium niet ondenkbaar is. Het college zal uw opinie meewegen en verwoorden in de samenwerkingsovereenkomst. Bij ad 5 zullen we uitleggen welke rol u bij deze samenwerkingsovereenkomst heeft.

Ad 2 **De huidige gebruikers van De Wildhorst en de eigendomssituatie**

Voordat we ingaan op ontwikkelscenario's is het noodzakelijk om inzicht te geven in de huidige gebruikers van De Wildhorst en hun rechten en plichten. Het betreft een meting van medio juli 2024.

- Het totaal aantal kavels bedraagt 346. 180 Kavels zijn leeg (geen bebouwing). Verspreid over 109 kavels worden internationale werknemers gehuisvest. 57 Kavels worden anders gebruikt waarvan 18 eigenaren met 1 kavel;
- Op De Wildhorst worden 305 internationale werknemers gehuisvest. Het merendeel heeft de Poolse nationaliteit. Meestal betreft het huisvesting van personen met een duur van 1 of 2 jaar;
- Op De Wildhorst wonen 93 personen permanent, waarvan 8 een persoonsgebonden gedoogbeschikking hebben. Zij mogen met toestemming op de Wildhorst wonen. Meer dan de helft van de permanente bewoners heeft de Nederlandse nationaliteit. Een kwart heeft de Poolse nationaliteit. Circa 45% woont al langer dan 20 jaar op De Wildhorst en circa 45% langer dan 10 jaar;
- De gemeente is voor circa 65% eigenaar van de gronden. Het overige eigendom is verspreid onder diverse partijen;
- Het eigendom van de gemeente is voor een deel verhuurd aan particulieren en/of bedrijven. De huurovereenkomsten zijn per jaar opzegbaar. Een ander deel van het gemeentelijk eigendom is in erfpacht uitgegeven. Deze erfpachtovereenkomsten hebben een looptijd tot 2069;
- De beheercoöperatie De Wildhorst heeft sinds 2004 de dagelijkse leiding over het park. Zij zorgt voor het beheer en onderhoud van het park en is aanspreekpunt voor gebruikers. De gebruikers betalen jaarlijks een bijdrage aan de coöperatie. De samenwerking tussen gemeente en coöperatie verloopt goed en er is weinig onrust op het recreatiepark. De administratie van de coöperatie en gemeente is gesynchroniseerd zodat we weten wie er op welk moment op het recreatiepark aanwezig is;
- De gemeente heeft een juridisch conflict met een grote erfpachter. De verwachting is dat na deze juridische procedure de gemeente vrij kan beschikken over de kavels die bij hen in erfpacht zijn uitgegeven. Al eerder heeft de gemeente met een soortgelijke partij een identieke procedure succesvol afgerond.

De conclusie van deze opsomming is dat er werk verzet moet worden om alle eigendommen beschikbaar te krijgen. Daar zal enig tijd overheen gaan. De verwachting is dat in de meeste gevallen eigendom minnelijk verkregen kan worden of een erfpacht kan worden afgekocht.

Ad 3 **Scenario's**

Uitgangspunt bij alle scenario's:

In geen van de scenario's waarbij herontwikkeling naar recreatie het uitgangspunt is, past huisvesting van internationale werknemers. In het geval dat gekozen wordt voor een scenario dat toeziet op het realiseren van een (nieuw) recreatiepark dan betekent dat automatisch een einde aan de huisvesting van internationale werknemers op De Wildhorst. Het vraagt een separaat besluit of de gemeente van mening is dat deze groep elders in de gemeente wordt gehuisvest of niet de verantwoordelijkheid draagt. Het eventueel herhuisvesten van internationale werknemers elders in de gemeente valt niet binnen de scope van de

herontwikkeling van De Wildhorst.

De 3 scenario's zijn hulpmiddelen om de mogelijke gevolgen van keuzes in beeld te brengen. We vragen u **niet** om een keuze te maken van een scenario.

Scenario 1: Handhaven huidige situatie, geen transformatie naar een recreatiepark

In dit scenario is geen herontwikkeling naar recreatie mogelijk en er zal geen samenwerkingsovereenkomst worden afgesloten.

Voordelen.
De situatie op De Wildhorst is redelijk onder controle. Er doen zich nauwelijks incidenten voor die te maken hebben met openbare orde en veiligheid. De beheer coöperatie De Wildhorst verzorgt het dagelijks beheer, houdt toezicht en verzorgt de persoonsadministratie. De huisvesting van internationale werknemers verloopt ordentelijk. Bij het instant houden van de huidige situatie hoeft er ook geen alternatief voor deze groep te worden gezocht.

Nadelen
Dit scenario past niet bij het voorkeursscenario van de Toekomstvisie 2021 en past niet bij de opdracht die de gemeenteraad daarbij heeft geformuleerd. Er is sprake van een strijdige situatie en in principe zou de gemeente dat strijdig gebruik moeten handhaven.

Dat handhaving tot op heden niet heeft plaatsgevonden legaliseert strijdig gebruik niet, maar kan wel de te nemen maatregelen bij handhaving beïnvloeden. Bij een verzoek om handhaving van het bestemmingsplan zal de gemeente hierop moeten acteren. In geval van gedogen moet een recreatieobject nog steeds voldoen aan het bouwbesluit van een reguliere woning. Het toestaan van wonen in recreatieobjecten levert in potentie een nieuwe woonwijk op. Het is de vraag of dit ruimtelijk/juridisch haalbaar is. In het geval van De Wildhorst geldt dat een deel van het park binnen het Brabants Natuurnetwerk ligt. Het is de vraag of actief gedogen van wonen of het planologisch wijzigen van het gebruik naar wonen, wenselijk en haalbaar is.
In dit scenario is niets doen wellicht de beste optie in afwachting van nieuwe landelijk beleid en wetgeving. Dat is echter de komende jaren niet te verwachten.

Scenario 2: Her- ontwikkelen naar recreatie met een actieve rol voor de gemeente bij herhuisvesting permanente bewoning

De herontwikkeling van De Wildhorst naar een recreatiepark voorziet in de realisatie van circa 200 nieuwe vakantiehuizen. Dat betekent dat de huidige woonplekken plaats moeten maken voor deze nieuwe ontwikkeling. Voor een deel kan dat door het opzeggen van bestaande huurovereenkomsten. De gemeente verhuurt kavels waarvan de overeenkomsten per jaar opzegbaar zijn. Eigenaren kunnen hun chalet (voor zover dat mogelijk is) eventueel verplaatsen naar een ander park en in sommige gevallen zullen eigenaren ervoor kiezen hun chalet in te ruilen voor een nieuw recreatieobject behorende bij de transformatie van De Wildhorst.
Er is ook een groep waarmee een erfpachtovereenkomst is gesloten. Deze overeenkomsten moeten gerespecteerd worden. Met deze groep maken we afspraken over de verwerving van de erfpachtovereenkomst of een nieuwe plek binnen de herontwikkeling. Er dient hiervoor een uitvoeringsstrategie te worden opgesteld.
We houden rekening met bewoners die geen middelen hebben om hun chalet te verplaatsen. Ook zijn er mogelijk bewoners die noodgedwongen op De Wildhorst wonen en om uiteenlopende redenen niet in staat zijn om een andere woning te verkrijgen/huren. We hebben oog voor het sociale aspect. In dit scenario werkt de gemeente actief mee aan het herhuisvesten van bewoners naar elders of werkt de gemeente mee aan het herplaatsen van

deze groep binnen het plangebied. We hanteren hierbij individueel maatwerk.
In de planvorming van Zeelenberg is ruimte gereserveerd om een gedeelte van deze groep te herhuisvesten. Er heeft nog geen uitwerking plaatsgevonden hoe deze herhuisvesting eruit zou moeten zien.

Voordelen
De gemeente voert zelf regie over een mogelijk kwetsbare doelgroep en begeleidt deze mensen naar een nieuwe (tijdelijke) woning. We hebben meer grip om te voorkomen dat bewoners tussen wal en schip belanden.

Nadelen
Op het moment dat de gemeente actief deze mensen verplaatst en de bijhorende kosten voor haar rekening neemt, zou de indruk kunnen ontstaan dat illegaliteit wordt beloond.

Mogelijk kunnen bewoners een afwachtende houding aannemen, de gemeente lost immers het probleem op, een stuk zelfverantwoordelijkheid vervalt hiermee.

Scenario 3: Her- ontwikkelen naar recreatie met een *passieve* rol van de gemeente bij herhuisvesting permanente bewoning

Voor dit scenario geldt hetzelfde als bij scenario 2 met als uitzondering dat de gemeente de verantwoordelijkheid bij de bewoners legt, zij hebben immers zelf bewust gekozen om te wonen in strijd met het bestemmingsplan. Bewoners moeten zelf op zoek naar een nieuwe woning, woonplek of inschrijven bij een corporatie voor een huurwoning en zijn zelf verantwoordelijk voor de bijbehorende kosten.
In het plangebied is rekening gehouden met een locatie waar (vrijwillige) huisvesting mogelijk zou kunnen zijn. Het is nog niet uitgewerkt in welke vorm dat zou kunnen gebeuren. Personen die hiervoor opteren moeten hun verplaatsing en de daarbij behorende kosten zelf financieren.

Voordelen
Illegaliteit wordt op deze wijze niet beloond en het schept geen precedent. Vrijwillige verplaatsing wordt gefaciliteerd maar wordt niet met publieke middelen gefinancierd.

Nadelen
Het zou kunnen leiden tot sociale onrust en onzekerheid bij een deel van de mensen die permanent op De Wildhorst woont en geen eigen mogelijkheden heeft om andere huisvesting te organiseren.

Ad 4 **Hoe informeren we belanghebbenden**

Gebruikers van De Wildhorst zijn ten tijde van het opstellen van de Toekomstvisie en het besluit daarover geïnformeerd. Nadat de gemeente een intentieovereenkomst met Zeelenberg had gesloten, hebben wij brieven verstuurd naar gebruikers en omwonenden. Communicatie over de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie heeft op 12 en 13 november 2024 plaatsgevonden. Op 12 november is voor de gebruikers van De Wildhorst een informatieavond gehouden en op 13 november 2024 voor omwonenden. Bij de informatieavond voor gebruikers is de boodschap dat een herontwikkeling van De Wildhorst naar recreatie gepaard gaat met het beëindigen van strijdig gebruik overgebracht (lees: beëindigen huisvesting internationale werknemers en beëindiging van permanent wonen).
Na het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met Zeelenberg zal een

communicatieplan worden opgesteld.

Ad 5 **Het college legt u de volgende uitgangspunten voor;**

1. De herontwikkeling van De Wildhorst naar hoofdzakelijk recreatie is een wenselijke ontwikkeling;
2. Huisvesting van internationale werknemers past niet in de herontwikkeling van De Wildhorst.
3. Permanent wonen op recreatiekavels is niet toegestaan en zal ook na de herontwikkeling niet worden toegestaan.
4. Op termijn zullen we handhavend optreden, bewoners worden hiervan tijdig op de hoogte gesteld., Je kunt denken aan een periode van 2 jaar.
5. Voor bewoners met een gedoogbeschikking kijken we naar ruimte op De Wildhorst, voor tijdelijke bewoning met een uitsterfconstructie, de gemeente heeft hierin een faciliterende rol, waarbij de gemeente ook bijdraagt in de te maken kosten.
6. Van bewoners zonder gedoogbeschikking verwacht de gemeente dat ze zelf op zoek gaat naar nieuwe woonruimte. De gemeente zal hierin een faciliterende rol innemen, maar geen kosten op zich nemen. De verantwoordelijkheid blijft uiteindelijk bij de bewoners zelf liggen.
7. We hebben oog voor schrijnende gevallen en zullen in dergelijke situaties extra aandacht besteden aan het sociale aspect, maar we verwachten wel een actieve houding.

Kunt u zich vinden in deze uitgangspunten en/of heeft u toevoegingen? Wat vindt u hierbij belangrijk?

Ad 6 ***Het vervolgproces***
Als u zich uitspreekt voor ontwikkeling naar recreatie hebben wij het voornemen een samenwerkingsovereenkomst met Zeelenberg aan te gaan. De conceptovereenkomst zal voor wensen en bedenkingen aan uw worden voorgelegd.

Bijlagen

- Toekomstvisie de Wildhorst 2021
- Haalbaarheidsstudie de Wildhorst door Zeelenberg architectuur en ontwikkeling september 2024

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester