Registratienummer: **93195** / 90024

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	27 maart 2025
Agendapunt:	10
Onderwerp:	Herijken toekomstvisie De Wildhorst
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 11 februari 2025

Inleiding
In de jaren '50 is de Wildhorst ontwikkeld als een recreatiepark voor tijdelijk recreatief gebruik in een groene, natuurlijke omgeving. De laatste decennia heeft de Wildhorst haar aantrekkelijkheid als vakantiepark verloren. Ondersteunende functies als een zwembad en restaurant zijn gesloten, er is sprake van leegstand, achterstallig onderhoud en verloedering. Daarnaast is sprake van oneigenlijk gebruik van de kavels. De meeste chalets worden niet meer gebruikt door recreanten maar worden permanent bewoond.

In 2021 heeft de gemeenteraad de toekomstverkenning vastgesteld. Het doel hiervan was om het gebied toekomstbestendig te maken via een transformatie naar een combinatie van recreatie, natuur en wonen. Om tot een succesvolle transformatie te komen is besloten om de markt hier nadrukkelijk bij te betrekken.

Samen met een marktpartij hebben we inmiddels een plan gemaakt dat voorziet in de herontwikkeling naar alleen recreatie. Dit plan is op 10 september 2024 tijdens een themabijeenkomst aan de Raad gepresenteerd. In dit voorstel vragen wij u in te stemmen met de herontwikkeling van de Wildhorst naar recreatie.

Voorstel
In afwijking van het eerdere standpunt van de Raad, de Wildhorst door te ontwikkelen naar alleen recreatie.

Argumenten
1.1 Er zijn geen marktpartijen met interesse in herontwikkeling naar wonen en/of werken
Bij het vaststellen van de toekomstvisie heeft uw Raad de opdracht meegegeven om een gebiedsontwikkelaar te selecteren. Daarvoor hebben wij een aanbestedingsprocedure gevolgd waar Zeelenberg Architectuur en Ontwikkeling uit naar voren is gekomen. Uit deze aanbestedingsprocedure zijn geen marktpartijen naar voren gekomen die interesse hebben in een herontwikkeling van de Wildhorst naar wonen en of werken. Er was wel interesse van recreatieondernemers.

1.2 Sinds de corona pandemie is er een andere kijk op recreatie
Tijdens de corona pandemie is reizen naar het buitenland fors beperkt geweest. De vakantiemogelijkheden in eigen land werden veelal benut door te kiezen voor kleinschalige recreatieparken/camping zonder collectieve voorzieningen. In deze periode is een andere kijk ontstaan op recreatie in eigen land. Rust, ruimte en natuur zijn criteria waar recreatieconsumenten naar zoeken. De Wildhorst voldoet in potentie aan deze criteria. Vooral de aanwezige volgroeide natuur is een sterk pluspunt in combinatie met een goed uitgerust wandel- en fietsnetwerk. Dat aangevuld met goede voorzieningen zoals horeca op korte afstand.

1.3 Het natuurnetwerk Brabant maakt herontwikkeling naar wonen en/of werken ongewenst
Een groot deel van de Wildhorst heeft een natuurbestemming. Deze natuur is onderdeel van het Brabants Natuurnetwerk en valt onder de regie van de provincie. Het doel van het netwerk is het behoud en versterken van de aanwezige natuur. Uit gesprekken met de provincie blijkt dat herontwikkeling naar wonen en/of werken niet mogelijk is. Het behouden van de huidige recreatieve bestemming is wel mogelijk.

Risico's
Op 19 december 2024 heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een brief geschreven waarin wordt aangekondigd om het permanent wonen op recreatiewoningen onder voorwaarden mogelijk te maken. De minister gaat hiervoor een instructieregel uitwerken. Overigens geeft de minister aan dat zij rekening houdt met bestaande plannen tot revitalisering. Daarom gaan wij er vooralsnog van uit dat permanent wonen op de Wildhorst niet mogelijk wordt gemaakt met deze instructieregel.

Op dit moment loopt er een procedure over het opzeggen van de erpacht met één van de grotere partijen op de Wildhorst. Eerder hebben we eenzelfde soort procedure gevoerd tegen een andere erfpachter. We verwachten ook nu door de rechter in het gelijk te worden gesteld. Daarnaast zijn er nog veel particuliere erfpachten op de Wildhorst. Ook met hen zullen we tot overeenstemming moeten komen over het ontbinden van hun erfpacht overeenkomst.

Het rechten-vrij maken van het park met aandacht voor de persoonlijke situatie van de bewoners gaat veel ambtelijke capaciteit vragen. Ook vanuit het sociaal domein. De beschikbare capaciteit is een zorgpunt.

Kosten en dekking
Voor de uitvoering van de werkzaamheden worden de voorbereidingskosten geactiveerd. Met het uitwerken van de business-case maken we de grondexploitatie compleet. Het uitgangspunt is dat we alle kosten kunnen verhalen binnen de grondexploitatie.

Vervolg
<u>Gesprekken met bewoners</u>
In november 2024 hebben we informatieavonden gehad met de bewoners en omwonenden van De Wildhorst. In januari 2025 hebben we de bewoners een brief gestuurd met daarin het aanbod om met de gemeente in gesprek te gaan over hun persoonlijke situatie.
In hoofdlijn zijn de bewoners in te delen in 3 groepen:

- Permanente bewoners met een persoonsgebonden gedoogbeschikking;
- Permanente bewoners zonder gedoogbeschikking;
- Arbeidsmigranten.

In de gesprekken zullen wij aandacht hebben voor de persoonlijke situatie van de bewoners, maar zullen we ze ook op hun eigen verantwoordelijkheid wijzen. Permanent wonen op de Wildhorst mag niet. Het spreekt voor zich dat we voor de bewoners met een gedoogbeschikking op zoek gaan naar een passende oplossing.

Op enig moment zullen we de formeel aangeven dat bewoners niet meer permanent mogen wonen op de Wildhorst. Vanaf dat moment krijgen zij 2 jaar de tijd om daadwerkelijk te verhuizen.

Samenwerkingsovereenkomst
In het eerste kwartaal van 2025 sluiten we een samenwerkingsovereenkomst met Zeelenberg. In deze overeenkomst maken we verdere afspraken om te komen tot transformatie van de Wildhorst naar recreatie. De concept overeenkomst zal op de gebruikelijke wijze voor de gemeenteraad ter inzage worden gelegd, zoals ook bij Meerstraat 45 is gebeurd.

Uitwerken business-case
Onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst met Zeelenberg is het uitwerken van de business-case. In de overeenkomst is een go – no go moment ingebouwd. Mocht de business-case negatief zijn (meer kosten dan opbrengsten) dan zullen wij een voorstel doen aan uw Raad hoe hiermee om te gaan.

Evaluatie
Via de reguliere planning en control cyclus zullen wij op de hoogte houden van het project. Zonodig zullen wij u aanvullend informeren. Zo kunt u uw reactie geven op de samenwerkingsovereenkomst met Zeelenberg en informeren wij u over de business-case. Als het planologische kader van De Wildhorst aangepast moet worden is de gemeenteraad hiervoor bevoegd gezag.

Bijlage:
- Gebiedsaanduiding herontwikkeling naar recreatie de Wildhorst

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester