Bespreeknotitie Haalbaarheidsstudie Zeelenberg Architectuur en Ontwikkeling betreffende De Wildhorst

Heesch | 14 mei 2024

67605/ 67607

Inleiding

Op 8 juli 2021 heeft zoals bekend de gemeenteraad een besluit genomen over de toekomstvisie de Wildhorst. In dat besluit is onder andere opgenomen:

- Het introduceren van een gebiedsontwikkelaar;
- Het definiëren van een ontwikkelplan;
- Een "situationele" grondpolitiek voeren;
- Afbouwen van "gedoogsituaties", rekening houdend met sociaaleconomische belangen.

De introductie van een gebiedsontwikkelaar heeft plaatsgevonden nadat de toekomstvisie de Wildhorst op de markt is gezet. Uit de gehouden Tenderprocedure is Zeelenberg architectuur en ontwikkeling geselecteerd als samenwerkingspartner. In de intentiefase is onderzocht of een transformatie van de Wildhorst haalbaar is en zo ja, hoe ziet die transformatie eruit. Gemeente en Zeelenberg hebben na het tekenen van de intentieovereenkomst gewerkt aan een modellenstudie. Hieruit is een **Voorke*ursmodel*** ontstaan.

Om het voorkeursmodel verder te kunnen uitwerken is een aantal principe uitspraken van de gemeente nodig. Deze komen in deze notitie aan de orde.

In deze notitie worden de volgende onderwerpen besproken:

1. Korte schets van het proces;
2. De mogelijk toekomstige modellen;
3. Het voorkeursmodel;
4. Vragen aan de gemeente en bestuurlijk standpuntbepaling;
5. Vervolgproces.

Het concept rapport van Zeelenberg is als bijlage aan deze notitie gevoegd. Voor de burgemeester is tevens de Toekomstvisie de Wildhorst bijgevoegd om het beeld te completeren.

1. **Schets van het proces**

Na het vaststellen van de Toekomstvisie is gewerkt aan "het op de markt zetten" van deze visie. In het kort komt het erop neer dat het voorkeursmodel van de toekomstvisie op de markt is gezet met de vraag of een marktpartij kansen ziet om (onderdelen van) het voorkeursmodel uit te voeren. De uitvraag is op Tendernet geplaatst. Uit de selectie is Zeelenberg Architectuur en Ontwikkeling uit Ouddorp beoordeeld als geschikte samenwerkingspartner. Zeelenberg is een ontwikkelaar die zich richt op de (her)ontwikkeling van recreatieparken. Zij ontwikkelen voor bijvoorbeeld Landal en Roompot.
De samenwerking heeft gestalte gekregen middels een intentieovereenkomst. De periode daarna is gewerkt aan de uitvoering van de procestappen die volgen uit de intentieovereenkomst.

Voordat kon worden begonnen aan een modellenstudie is gestudeerd op een aantal onderwerpen:

- Stakeholders --> het eigendom is fors versnipperd. In totaal zijn er 350 kavels waarvan de meeste eigendom zijn van de gemeente (224). Dat wil niet zeggen dat deze kavels allemaal direct beschikbaar zijn. Onder de meeste kavels die worden bewoond liggen langdurige erfpacht of huurovereenkomsten. 86 kavels zijn in eigendom bij grotere

partijen (arbeidsmigrantenhuisvesting) en 40 kavels zijn van particulieren die veelal permanent op de Wildhorst wonen. Het eigendom veranderd continu van eigenaar. De huidige populatie is in beeld gebracht met behulp van de beheercoöperatie de Wildhorst;

- Regelgeving en vigerend bestemmingsplan --> het vigerend bestemmingsplan is niet duidelijk over wat er op de Wildhorst wel en niet mag. De planregels kunnen verschillend worden geïnterpreteerd. Een deel van de Wildhorst is gelegen binnen de contouren van het Brabants Natuurnetwerk (BNN). De provincie voert regie over het BNN. Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met de provincie over het BNN beleid;
- Grondwaardebepaling --> door een onduidelijk vigerend bestemmingsplan en regels over het BNN is het complex om een grondexploitatie op te stellen waar kosten en opbrengsten naast elkaar gezet worden. Over de wijze waarop vigerende regels geïnterpreteerd moet worden is tijdens de intentiefase consensus ontstaan welke uitgangspunten leidend zijn om te komen tot een realistische waardebepaling. De waardebepaling is onderdeel van de concept grondexploitatie die door Zeelenberg is opgesteld. Deze grondexploitatie is (vertrouwelijk) als bijlage opgenomen. Duidelijk is dat het financieel volume dat nodig is om tot transformatie te komen fors is.

2. Modellenstudie

In de toekomstvisie uit 2021 werd uitgegaan van het feit dat een herontwikkeling van de Wildhorst naar recreatie niet haalbaar was. In de geschetste ontwikkelrichtingen is een combinatie van functies weergegeven zoals Leisure, wonen, werken en natuurontwikkeling. Gedacht werd dat een combinatie van deze functies mogelijk zou leiden tot interesse van marktpartijen. Het was dan ook een verassing dat uit de Tender een partij (Zeelenberg) naar voren kwam die zich richt op de (her)ontwikkeling van recreatieparken. Een van de oorzaken van een hernieuwde blik op recreatie komt voort uit de corona pandemie. Recreanten zoeken vakanties veel meer in eigen land in parken zonder grootschalige voorzieningen en met meer aandacht voor natuur en kleinschaligheid. Zeelenberg speelt met haar blik op de Wildhorst in op deze ontwikkeling.

In de verschillende modellen is gezocht naar een combinatie van recreatie en wonen. De reden dat wonen als functie is onderzocht is dat er op dit moment circa 80 individuen langer dan 5 jaar op de Wildhorst permanent wonen. Volgens het bestemmingsplan is permanent wonen op de Wildhorst niet toegestaan maar er is niet actief gehandhaafd. Vanuit sociaal maatschappelijk oogpunt gezien is het voorstelbaar om met deze doelgroep rekening te houden. In de uitwerking van de modellen is hier rekening mee gehouden. Daarnaast is onderzocht of wonen een kwalitatief toegevoegde waarde zou kunnen hebben voor het BNN. Vanuit de optiek van Zeelenberg is dat zo maar na overleggen met de provincie lijkt het erop dat het betrekken van wonnen in het BNN procesmatig obstakels in zich heeft. In het voorkeursmodel is wonen geconcentreerd in de "appendix" van de Wildhorst. Daarnaast biedt de verordening ruimte van de provincie mogelijkheden om nieuwe woningen/kavels toe te voegen aan de randzone van de Wildhorst. Om financiële en kwalitatieve redenen is wonen in de vorm van nieuwe kavels aan de zuidrand van de Wildhorst toegevoegd.
De gemeente heeft zich bij de ontwikkeling van de modellen laten bijstaan door het bureau Space Value. Space Value is nauw betrokken geweest bij het opstellen van de Toekomstvisie de Wildhorst.

Bij de uitwerking van de modellen is ook gekeken naar de locatie "Royal Events". Deze locatie is door een lokale ondernemer gekocht met het voornemen om de locatie te her ontwikkelen.

Dit initiatief kan los van de herontwikkeling van de Wildhorst voortgang krijgen. De initiatiefnemer bespreekt zijn plan via de Intaketafel. Afgesproken is dat de stedenbouwkundige die namens de gemeente de herontwikkeling van de Wildhorst begeleidt meekijkt met het initiatief Royal Events.

3. **Het voorkeursmodel**

Het voorkeursmodel zoals dat door Zeelenberg is opgesteld voorziet in een herontwikkeling van recreatie en wonen. De plaatjes die horen bij het voorkeursmodel spreken voor zich.
Zeelenberg heeft zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, de regels van het BNN en de verordening Ruimte van de provincie.
Daarnaast moet een herontwikkeling voldoende middelen genereren.
Het voorkeursmodel ziet verder in een herhuisvesting van mensen die langer dan 5 jaar op de Wildhorst wonen. Zeelenberg is van mening dat het voorkeursmodel breder draagvlak krijgt als met deze doelgroep rekening gehouden wordt. De huisvesting van arbeidsmigranten en/of andere doelgroepen behoort niet tot het voorkeursmodel. Voor deze doelgroep(en) zal een andere oplossing (buiten de Wildhorst) gezocht moeten worden.

4. **Vragen aan de gemeente**

Om verder te kunnen is het noodzakelijk dat de gemeente een aantal principe uitspraken doet. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Zorgplicht voor mensen die langer dan 5 jaar op de Wildhorst wonen --> onderschrijft het college deze zorgplicht en maken deze onderdeel uit van het voorkeursscenario? Betrekken we bijvoorbeeld een corporatie bij de planvorming?
- Geen huisvesting van arbeidsmigranten en/of andere doelgroepen op de Wildhorst --> bieden we een alternatieve locatie aan of sturen we op sanering van huisvesting arbeidsmigranten?
- Is de gemeente bereid om haar gronden/eigendommen in te brengen om "niet" (0) --> in de grondexploitatie staat een inbrengwaarde van 0. Het is op dit moment niet duidelijk of dit kan (staatssteun) maar het gaat om een principe uitspraak. Zijn we bereid onze eigendommen om niet in te brengen in ruil voor een toekomstbestendig recreatiepark, met een bekende exploitatie- en beheer onderneming waar de gemeente geen omkijken meer naar heeft, geen kosten hoeft te maken en toekomstige toeristenbelasting incasseert? In een ambtelijke reactie is reeds aan Zeelenberg aangegeven dat als de gemeente haar eigendommen om niet zou inbrengen in ieder geval alle gemeentelijke/ambtelijke plankosten vergoed moeten worden. Deze worden dan opgenomen in de grondexploitatie.

5. **Vervolgproces**

Na het "vastklikken" van het voorkeursscenario moet besloten of, en door wie een besluit genomen moet worden. Het is wenselijk om na het zomerreces te raad bij te praten over wat de intentiefase heeft opgeleverd. De volgende procestappen zouden aan de orde kunnen zijn:

- Vastklikken voorkeursscenario --> door college? Bestuurlijk antwoord op gestelde vragen en uitgangspunten;
- Bestuurlijk opdracht uitwerken overeenkomst volgende fase (uitwerkingsfase);
- Informeren commissie/raad --> Na het zomerreces presentatie door Zeelenberg?

- Na het zomerreces persmoment, informeren stakeholders;
- Einde 2024 start uitwerkingsfase.

Tot slot

Deze notitie begon met de randvoorwaarden die de gemeenteraad heeft meegegeven aan de verdere uitwerking van de Toekomstvisie. Geconcludeerd wordt dat aan de uitgangspunten wordt voldaan in het voorkeursscenario. Er is een samenwerkingspartner die voldoende mogelijkheden ziet om de Wildhorst terug te transformeren naar de oorspronkelijke opzet: een recreatiepark. Deze kans moet met beide handen worden aangegrepen!