Openbaar Zaaknummer: 53130

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Stand van zaken Wighenerhorst december 2021

Kernboodschap
Ontwikkelaar Kopare Development BV heeft het grootste gedeelte van de camping de Wighenerhorst gekocht. Deze ontwikkelaar zal een nieuw recreatiepark ontwikkelen. Voor de verhuur van de nieuwe recreatiewoningen zal een langjarige samenwerking gesloten worden met Landal GreenParks. In januari 2022 zullen de partijen rondom het huidige bungalowpark, onder leiding van de vitaliteitsmanager, in gesprek gaan met Landal GreenParks voor een eerste verkenning om aan te sluiten in een verhuurorganisatie onder Landal GreenParks.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
22 april 2021	Zaaknummer: 53130 Beslisnota: Advies en voortgang proces vitaliteitsmanager

Toelichting

1. Besluit gemeenteraad april 2021

In april 2021 besloot uw gemeenteraad in relatie tot de Wighenerhorst in te zetten op een vitaal en toekomstbestendig recreatiepark en uitvoering te geven aan 'Toekomstrichting 1: nieuw recreatiepark'.

In deze richting wordt de exploitatie van de camping beëindigd en de gronden van de camping verkocht aan een ontwikkelaar. Deze zal op zijn beurt een langdurige samenwerking aangaan met een (inter)nationale vakantieparkketen. Op de nieuw te verkopen recreatiewoningen komt een verhuurverplichting. Het huidige bungalowpark de Wighenerhorst kunnen, na investering in de kwaliteit, uniformiteit en volumeomvang in te verhuren eenheden hierin meegaan.

De vitaliteitsmanager kreeg de opdracht:

- het proces te starten om een beoogde koper te vinden voor de camping;
- procesbegeleiding exploitatie beëindigen huidige camping;
- het meenemen, enthousiasmeren van bewonersverenigingen, individuele bewoners en overige betrokkenen in verdere aansluiting bij de nieuwe verhuurorganisatie en zo het versterken van de aantrekkingskracht / financiële opbrengst van het totale park.

2. Nieuw recreatiepark

Uw gemeenteraad is in juni 2021 geïnformeerd over de verkoop, door de huidige eigenaar, van gronden van de camping aan een partij met veel ervaring in de herontwikkeling van recreatieparken en de kennis en middelen om een geheel nieuwe, toekomstbestendige exploitatie te realiseren. Het gaat om de verkoop van het grootste

gedeelte van de camping (circa 6 van de in totaal 7 hectare). De gemeente is geen partij in deze overname.

a. De voormalige camping de Wighenerhorst

Camping de Wighenerhorst sluit juni 2022 definitief. De eerste 30 mobiele recreatie-eenheden zijn inmiddels vertrokken van de camping.

De afgelopen maanden zijn onderzoeken uitgevoerd op het terrein. De ontwikkelaar die de gronden heeft gekocht, Kopare Development BV, heeft met een architect een eerste opzet gemaakt voor de ontwikkeling van het nieuwe recreatiepark. Deze ontwerpen worden dinsdagavond 14 december 2021 gepresenteerd aan de direct omwonenden / betrokken partijen bij de Wighenerhorst, waaronder omwonenden en de belangenbehartigers voor de eigenaren van het bestaande Bungalowpark de Wighenerhorst, de VVE, de BOB en RC Alverna.

De verhuurorganisatie van het nieuwe recreatiepark zal komen te liggen bij Landal GreenParks. Landal GreenParks is naar eigen zeggen "een dynamische organisatie die toonaangevend is in het management, beheer en verhuur van bungalowparken. Daarnaast exploiteert zij ruim 100 parken met in totaal ca. 15.000 bungalows. De organisatie onderscheidt zich van andere aanbieders door het open karakter van de parken. De begrippen rust, ruimte en natuur zijn de belangrijkste karakteristieken die daar bij horen."[1] De vitaliteitsmanager heeft bewust gekozen voor mogelijke verhuur via Landal GreenParks, omdat deze kwaliteiten aansluiten bij de locatie aan de Heumenseweg en de recreatieve ambities van Wijchen.

b. Huidige manege St. Frans

Naast de camping de Wighenerhorst heeft de ontwikkelaar (onder voorbehoud) ook de gronden en opstallen van de huidige manege St. Frans gekocht. Het grondstuk grenst aan de aangekochte camping en heeft een eigen aansluiting op de Heumenseweg. Deze gronden zal de ontwikkelaar betrekken bij de ontwikkeling van het nieuwe recreatiepark, zodat het één geheel vormt. Voor een recreatieve ontwikkeling op deze gronden is een bestemmingsplanwijziging nodig.

3. De verhuurorganisatie van het huidige bungalowpark Wighenerhorst

De belangrijkste reden voor de gemeente Wijchen om de vitaliteitsmanager in te huren is om ervoor te zorgen dat de Wighenerhorst, met daarbinnen onder andere het bestaande bungalowpark, een toeristisch toekomstperspectief krijgt. Dit is de aanleiding voor de vitaliteitsmanager om deze toekomstrichting voor de Wighenerhorst in beweging te brengen.

De komst van Landal GreenParks, met een nieuw recreatiepark, heeft een positief effect op het gebied. Dit is de eerste gerealiseerde stap die de vitaliteitsmanager heeft gezet zoals opgenomen in de beslisnota van april 2021. Belangrijk onderdeel van deze toekomstrichting is het meenemen van het bestaande bungalowpark in deze ontwikkeling. Hierin speelt de vitaliteitsmanager, zoals aangegeven in de beslisnota, een belangrijke rol.

De vitaliteitsmanager brengt op korte termijn, in januari 2022, de partijen die nu betrokken zijn bij de verhuur van de recreatiewoningen op de Wighenerhorst in contact met Landal GreenParks. Dan zal besproken worden wat de mogelijkheden zijn voor de bestaande recreatiewoningen om in de toekomst te verhuren onder het merk Landal GreenParks.

[1] www.landal.nl/over-landal

De vitaliteitsmanager zal dit proces begeleiden en waar mogelijk sturen.
Gekoppeld aan de aanpassingen die nodig zijn voor een uniforme upgrade van de bestaande recreatiewoningen. De infrastructuur van het bestaande bungalowpark speelt hierin een belangrijke rol. Hieronder vallen niet alleen de wegen en de groenstructuur, maar ook de (nuts)voorzieningen op het bestaande park.

De vitaliteitsmanager richt zich komend jaar met name op de mogelijkheden voor de bestaande eigenaren van de recreatiewoningen om hun recreatiewoning toeristisch te kunnen verhuren met een toekomstperspectief. Naast bovengenoemde in relatie tot renovatie richt de vitaliteitsmanager zich op de verschillende samenwerkingsrelaties op het bestaande bungalowpark. Waar onder de samenwerkingsvorm van de Stichting Wighenerhorst, met daarin de VVE en de VOF.

Er zijn meerdere initiatieven langs de Heumenseweg in het gebied tussen de Skiberg en de Geitweg. De gemeente, inclusief vitaliteitsmanager, bewaakt een integrale ruimtelijke afstemming van initiatieven, zodat het geheel meer is dan de som der delen. Het gaat om een (ruimtelijke, recreatieve en natuurlijke) kwaliteitsverbetering van het gebied.

4. Handhaving

De gemeente Wijchen handhaaft op de Wighenerhorst op het juiste gebruik van de recreatieve bestemming. Dit zal de gemeente blijven doen. De Wighenerhorst is een recreatiepark en de gemeente zet zich nu in voor een toeristisch attractief recreatiepark met het doel dat de eigenaren dit in de toekomst zelf stand houden. De vitaliteitsmanager is onder andere aangesteld om dit proces goede banen te laten verlopen. De gemeente heeft in dit kader in november 2021 de folder "Wonen in een recreatieverblijf" opgesteld (bijlage 1). Belangrijkste boodschap in deze folder: "Iedere recreant is van harte welkom in de gemeente Wijchen, maar permanent of tijdelijk in een recreatieverblijf wonen is niet toegestaan."

Deze folder is verspreid onder alle eigenaren van recreatiewoningen op de Wighenerhorst en is bij de receptie op de Wighenerhorst ook te verkrijgen. Tevens krijgen makelaars en notarissen in Wijchen de folder ter informatie. Daarnaast is de inhoud van de folder ook te vinden op de pagina van de gemeente: https://www.wijchen.nl/wonen-in-een-recreatieverblijf

Handhaving treft doel
Op 21 maart 2019 heeft het college samen met de politie en met ondersteuning van het Ariadne Project een vakantieparkcontrole uitgevoerd op recreatiepark Wighenerhorst. Deze controle en een handhavingsverzoek hebben geleid tot gefaseerde handhaving op bungalowpark Wighenerhorst, camping Wighenerhorst en RC Alverna.

Stand van zaken in de handhavingsprocedures
Er zijn nog enkele procedures op het bungalowpark die zijn opgestart maar nog niet afgerond. Naar verwachting komen er ook een aantal procedures bij. Er zijn een vijftal recreatiewoning waarbij de overtreding na de lastgeving niet is beëindigd (gehouden). In deze situaties is een dwangsom van rechtswege verbeurd. Daarnaast is nog een zaak aanhangig bij de Raad van State over een inwoonsituatie. In deze zaak moet nog een hoorzitting worden gepland door de Raad van State.

Controles blijven nodig
Er worden nog steeds controles gehouden op de Wighenerhorst. Ook worden geleidelijk controles gehouden op RC Alverna. De sluiting van camping de Wighenerhorst en de daaropvolgende herontwikkeling op het campinggedeelte heeft als gevolg dat daar waarschijnlijk minder handhavingsinzet nodig is.

In de afgelopen jaren zien we dat minder recreatiewoningen worden gebruikt voor permanente bewoning. Eigenaren doen actief onderzoek naar de recreatieve verhuurmogelijkheden als mede meer eigen gebruik. Kanttekening is wel dat nu een concentratie overblijft van recreatiewoningen waarbij het (nog) niet lukt om te bepalen of sprake is van een overtreding. Dit heeft voornamelijk te maken met het feit dat de burger steeds meer de grenzen opzoekt van recreatief gebruik. Daarnaast weigeren sommigen mee te werken aan de controles. Dit terwijl handhaving nu juist nodig is om de recreatieve ontwikkeling in goede banen te kunnen laten leiden.

Ook zijn er 56 recreatiewoningen die vallen onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan. Deze recreatiewoningen mogen alleen door degenen die zijn genoemd in het bestemmingsplan bewoond worden. Dit overgangsrecht eindigt op het moment dat de personen komen te overlijden of verhuizen. Het overgangsrecht gaat niet over op rechtsopvolgers. De recreatiewoningen moeten uiteindelijk weer, zoals het bestemmingsplan aangeeft, voor recreatieve doeleinden gebruikt worden. Van dit aantal zijn er in ieder geval 20 recreatiewoningen waarvan wij weten dat zij niet onder het overgangsrecht vallen.

Onderdeel	Aantal huisjes (ca.)
Bungalowpark Wighenerhorst	108
RC Alverna	15
Nieuw recreatiepark	100

Aantal eenheden per onderdeel(toekomstig) op de Wighenerhorst. Het bestemmingsplan staat 286 recreatiewoningen toe op de gronden van de Wighenerhorst (exclusief de gronden van de manege).

Belasting op de gemeentelijke handhavingscapaciteit
Het handhavingstraject heeft nog steeds een aanzienlijke belasting op de handhavingscapaciteit van de gemeente. De uitvoering van het handhavingstraject vindt hoofdzakelijk plaats vanuit JA-FL, Bouwhandhaving en Toezicht en Handhaving. Het sociaal wijkteam ondersteunt in maatwerk zaken. Sinds september 2021 ondersteunt de provincie niet meer bij het uitvoeren van de controles en eventuele juridische knelpunten. Dit betekent dat de handhavingscapaciteit van de gemeente zwaarder belast wordt in 2022. In een aparte informatienota wordt deze problematiek nader uitgezet voor uw gemeenteraad.

Communicatie
Op 14 december 2021 vindt een informatieavond, georganiseerd door de ontwikkelaar Kopare Development BV voor betrokken partijen bij de Wighenerhorst, plaats over de komst van het nieuwe recreatiepark. Tijdens deze informatieavond wordt tevens Landal GreenParks als verhuurorganisatie gepresenteerd. In verband met de coronamaatregelen betreft het een digitale bijeenkomst.

Uitvoering of Vervolgstappen
Inzet vitaliteitsmanager

Continuering van de inzet van de vitaliteitsmanager. Prioriteit ligt in deze fase bij het professionaliseren van de verhuurorganisatie van het bestaande bungalowpark de Wighenerhorst en het vormgeven van de mogelijke samenwerking met Landal GreenParks. Alsmede begeleiding van beëindiging van de camping exploitatie /

overdracht aan nieuwe eigenaar, optimaliseren van resterende parken (RC Alverna en resterende gronden van de VOF).

Geheimhouding:
Niet van toepassing