



Onderwerp	Verlenging tijdelijke bewoning arbeidsmigranten op deel van vakantiepark Old Heino
Zaaknummer	86458-2021
B&W vergadering	16 november 2021
Integrale advisering	Marco Nicolaas (handhaving), Marc Blanke (veiligheid), Herald Immink (economie/toerisme)
Portefeuillehouders	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Laurens de Lange

Bestuurssamenvatting

Op 22 juli 2021 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor een verlenging van de tijdelijke bewoning van recreatiewoningen door arbeidsmigranten op een deel van vakantiepark Old Heino te Heino.

Op 15 november 2019 is er een vergunning verleend voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van twee jaar op Vakantiepark Landgoed Old Heino. Een verlenging van maximaal één jaar was mogelijk afhankelijk van de ervaringen van de eerste twee jaar.

De uitkomst van de evaluatie met de VVE, de direct omwonenden, de gemeente (veiligheid, toezicht en handhaving) en de wijkagent is overwegend positief. Geen van de betrokken partijen was tegen een verlenging voor de duur van één jaar.

De genoemde aandachtspunten bij deze bijeenkomst zijn meegenomen in de actualisatie van het beheerplan.

Voorgesteld wordt om in afwijking van de aanvraag (periode van twee jaar) voor één jaar de vergunning te verlenen.

Beslispunten

1. Voornemens te zijn om af te wijken van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte met een tijdelijke omgevingsvergunning¹ voor een periode van één jaar, voor het gebruik van de dertig in de vergunningaanvraag aangegeven recreatiewoningen op vakantiepark Landgoed Old Heino (Zwolseweg 71a, Heino) voor een logiesfunctie voor werknemers.
2. De aanvraag voor het tweede jaar te weigeren.
3. De raad actief informeren over deze ontwikkeling middels het toezenden van dit besluit en de onderliggende stukken.

Besluit

Conform,

¹ Op grond van artikel 4, lid 9, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.



Inleiding

Context

We zijn al enige tijd met de VvE van Old Heino over de toekomst van dit vakantiepark in gesprek. Directe aanleiding voor de gesprekken met de VvE was de bewoning door arbeidsmigranten die sinds 2017 is toegenomen. Toeristisch-recreatieve verhuur is al jaren moeizaam op dit park. Ook in het verleden vond op het park al verhuur aan deze doelgroep plaats en tevens biedt het park, mede vanwege de moeizame toeristische verhuur, al jarenlang plaats aan inwoners die tijdelijk woonruimte zoeken.

Besluit omgevingsvergunning 2019

Op 15 november 2019 is er een vergunning (43055-2019) verleend voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van twee jaar op Vakantiepark Landgoed Old Heino. Een verlenging van maximaal één jaar was mogelijk afhankelijk van de ervaringen van de eerste twee jaar.

Stappen naar een nieuwe toekomst

Met de VvE en de provincie is in 2019 gesproken over de toekomst van het park. Uit dat overleg zijn twee concrete acties voortgekomen:

1. De provincie accepteert niet zondermeer de conclusie van de VvE dat een rendabele toeristische verhuur onhaalbaar is en dat daarom andere invullingen moeten worden onderzocht. Wij zijn met de provincie eens dat eerst grondig moet worden onderzocht of toeristische verhuur nog haalbaar is, voordat naar alternatieve invulling van het park wordt gekeken. Toeristische verhuur is immers het uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van het park en dit heeft ook de meeste economische spin-off in de vorm van bestedingen in de omgeving. We onderzoeken de toeristische potentie. Er is meegedaan aan het provinciale onderzoek 'Vitale vakantieparken'. Binnen dit (onafhankelijke) onderzoek is nader ingezoomd op Old Heino. Een aanvullend onderzoek wordt in 2021 uitgevoerd naar de financiële (on-) haalbaarheid van toeristische verhuur. Dit onderzoek loopt op dit moment. De eerste resultaten worden nog in 2021 verwacht.
2. Uitvoeren van het vitaliteitsonderzoek en implementatie van oplossingen kost tijd. We hebben geconcludeerd dat leegstand in afwachting van nieuwe mogelijkheden niet gewenst is. Bovendien is er sprake van een huisvestingstekort voor arbeidsmigranten die werken bij bedrijven in de regio. Wij hebben daarom aangegeven mee te willen werken aan tijdelijke formalisering van bewoning door deze doelgroep, ter overbrugging naar definitieve oplossingen voor het park. Deze vergunningaanvraag vloeit daaruit voort.

De aanvraag

Op dit moment worden circa 50 recreatiewoningen aan arbeidsmigranten verhuurd, aldus de VvE. Men wil dit terugbrengen tot maximaal 30 (door het niet langer verlengen van huurcontracten). De VvE wil voor de balans op het park meer op verhuur t.b.v. tijdelijke woonruimte voor mensen uit de regio inzetten. Men vraagt voor dit aantal af te wijken van het bestemmingsplan, voor een periode van twee jaar.

Zie bijlage 2 voor een overzicht van de betreffende recreatiewoningen.

Bestemmingsplan

Van toepassing is het Bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, inclusief correctieve herziening en 2^e correctieve herziening' en 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'. Ter plaatse geldt de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1'. De activiteit is voor wat betreft het bewonen van de recreatiewoningen door arbeidsmigranten in strijd met artikel 1.98 en artikel 19.1 van het bestemmingsplan dat bepaalt dat recreatiewoningen uitsluitend bedoeld zijn om door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, mogen worden bewoond voor toeristisch of recreatief gebruik, gedurende een gedeelte van het jaar.



Beoogd effect

Met dit voorstel willen we een tijdelijke oplossing creëren die enerzijds leegstand voorkomt en anderzijds een huisvestingsprobleem voor arbeidsmigranten oplost. Dit willen we mogelijk maken, mits dit niet tot onevenredige overlast in de omgeving leidt. Het overall proces met Old Heino is gericht op een meer permanente - passende - invulling van het park. Of dat toeristisch is of iets anders is nog onbekend. Onze inzet is te komen tot een haalbare functie met zo veel mogelijk maatschappelijk rendement. Dat proces valt buiten de reikwijdte van dit voorstel. Wij komen bij u terug met een afzonderlijk voorstel zodra het vitaliteitsonderzoek is uitgevoerd en (enigszins) duidelijk is welke (haalbare) opties er zijn voor het park.

Argumenten

1.1 Leegstand voorkomen en huisvestingsprobleem oplossen

Wij vinden het tijdelijk toestaan van bewoning door arbeidsmigranten in deze context ruimtelijk acceptabel. Het voorkomt enerzijds leegstand op een vakantiepark en lost anderzijds (gedeeltelijk) een huisvestingsprobleem op dat breder in de regio speelt. Belangrijk is ook dat het een stap is in een groter proces waarin gezocht wordt naar een meer permanente oplossing. Of huisvesting aan arbeidsmigranten deel uitmaakt van die permanente oplossing is nog niet bekend.

1.2 Evaluatie: geen bezwaar tegen verlenging van één jaar

De uitkomst van de evaluatie met een vertegenwoordiging van de VVE, de direct omwonenden, gemeente (veiligheid, toezicht en handhaving) en de wijkagent was overwegend positief. Geen van de betrokken partijen was tegen een verlenging voor de duur van één jaar. De genoemde aandachtspunten bij deze bijeenkomst zijn meegenomen in de actualisatie van het beheerplan.

1.3 Provincie in vooroverleg akkoord met vergunningverlening voor max drie jaar

De vergunningaanvraag in 2019 is voor een reactie aan de provincie voorgelegd, gelet op het provinciale beleid dat permanente bewoning van recreatiewoningen in beginsel verbiedt en gezien het overleg dat eerder plaatsvond. De provincie ging destijds akkoord met het verzoek de termijn tot maximaal drie jaar te beperken.

1.4 Parkeren

Ten opzichte van toeristisch gebruik is het parkeren een punt van aandacht. Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is dat parkeren op eigen terrein wordt opgevangen. De VvE hanteert de regel dat bij de woning, danwel op de centrale parkeerplaats wordt geparkeerd. Dit is geborgd met een voorschrift in de vergunning.

1.5 Bewoning door andere groepen

Deze vergunning wijzigt niets voor ander niet-toeristisch gebruik op het park. Voor recreatiewoningen buiten deze 30 blijft gelden dat permanente bewoning alleen toegestaan is als aan de voorwaarden van ons gedoogbeleid wordt voldaan (o.a.: maximaal een half jaar bewonen als tijdelijke oplossing).

2.1 De raad wordt geïnformeerd door toezending van de stukken

Eerder zijn vragen door de raad gesteld over de situatie van Old Heino. Voorgesteld wordt de raad actief te informeren door toezending van de stukken in geanonimiseerde vorm.

Duurzaamheid

Huisvesting op zo kort mogelijke afstand van de werkplek kan vanuit duurzaamheidsoogpunt worden toegejuicht omdat dit brandstof bespaart. Vanuit zuinig ruimtegebruik heeft het de voorkeur om bestaande bebouwing in te zetten voor huisvesting i.p.v. tijdelijke woonruimte te realiseren (hetgeen ook wel gebeurt). Vanuit duurzaamheid bezien is dit een positieve ontwikkeling.



Kanttelingen

N.v.t.

Financiën

Het risico op planschade wordt door middel van een overeenkomst bij de aanvrager neergelegd.

Vervolg

Indien u instemt met dit voorstel dan wordt de vergunning verleend. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken indien zij het niet eens zijn met de vergunning. Over het onderzoek naar een meer definitief toekomstplan voor dit vakantiepark informeren we u afzonderlijk zodra de contouren daarvan enigszins duidelijk zijn.

Communicatie

De aanvrager wordt geïnformeerd over het besluit. Direct omwonenden zijn tijdens de evaluatie op de hoogte gesteld dat een verlenging voor één jaar tot de mogelijkheden zou behoren. Het besluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Weekblad voor Salland en via de digitale weg.

Bijlagen

1. Omgevingsvergunning Zwolseweg 71a
2. Situatietekening kadastraal
3. Toelichting aanvraag
4. Verslag evaluatie
5. Beheerplan 2021-2022