Gemeente Raalte

# Collegevoorstel

| | |
|---|---|
| Onderwerp | Landgoed Old Heino |
| Zaaknummer | 21373-2022 |
| B&W vergadering | 15 maart 2022 |
| Integrale advisering | Francisca Holtman, Laurens de Lange, Henry van Rossum, Marco Nicolaas en Arie Nijman |
| Portefeuillehouder | Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans |
| Voor informatie | Herald Immink |

## Bestuurssamenvatting

Om te beoordelen of Landgoed Old Heino nog toeristische kansen heeft, zijn er samen met de VVE Old Heino twee onderzoeken naar de toeristische kansen van het park uitgevoerd. In beide onderzoeken kwam naar voren dat het toeristisch gebruik niet uitgesloten kan worden, maar dat het een moeizaam proces is om dit te bereiken. Op basis van deze onderzoeken wil het college samen met de VVE naast de toeristische bestemming breder verkennen welke bestemmingen geschikt zijn voor dit park.

## Beslispunten

1. Kennis te nemen van de vitaliteitsscan bureau Vrijetijd en Ruimte en het rapport financieel haalbaarheid Landgoed Old Heino van Alfa accountants.
2. Naast de huidige toeristische bestemming en na het beschikbaar stellen van financiële middelen breder te verkennen welke bestemmingen gewenst zijn voor Landgoed Old Heino.
3. Bij de zomernota 2022 indien nodig aan de raad voor te stellen voor de brede verkenning Landgoed Old Heino € 20.000,- beschikbaar te stellen.
4. De raad via bijgaande informatienotitie informeren over de uitkomsten van het onderzoek en het vervolg.

## Besluit



## Inleiding

In 2001 werd Landgoed Old Heino aangelegd en vanaf 2005 werd het park geëxploiteerd door een zorgaanbieder om de woningen toeristisch aan zorgbehoevenden te verhuren. De kavels op het park werden in 2005 allen verkocht als investeringsproject. Vanwege wijzigingen in de vergoedingen voor zorgtoerisme raakte het park/zorgaanbieder in financiële problemen. In 2019 kwam het park in bezit van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Het park wordt nu hoofdzakelijk gebruikt voor verhuur aan mensen die tijdelijk woonruimte nodig hebben (hiervoor kan onder voorwaarden ontheffing verleend worden) en daarnaast voor eigen gebruik. Op dit moment wordt nog één woning toeristisch verhuurd.

Het college heeft eerder besloten om de tijdelijke ontheffing voor huisvesting van arbeidsmigranten tot november 2022 toe te staan en dat er samen met de VVE naar de toekomst van het park wordt gekeken.

In 2019 is in opdracht van de gemeente Raalte door Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd een vitaliteitsonderzoek naar Landgoed Old Heino uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is dat het park moeizame kansen heeft op de toeristische markt en dat het park 'een zorgenkindje' is. De onderzoekers gaven aan dat de kwaliteit van het park vooralsnog voldoende is, maar dat het ondernemerschap door het veelvoud aan verschillende eigenaren onder de maat is. Om het toeristisch gebruik nader te verkennen werd geadviseerd om een verdiepend onderzoek uit te voeren. In 2021 is in opdracht van de gemeente Raalte en in samenwerking met de VVE het verdiepend onderzoek door Alfa accountants uitgevoerd. Ook in dit onderzoek komt naar voren dat toeristische verhuur niet uitgesloten kan worden, maar dat er een aantal onzekerheden zijn die de kans op toeristisch verhuur verlagen. Vooral de huidige eigendomsstructuur in combinatie met de VVE maakt recreatieve verhuur en het maken van een lange termijnvisie erg lastig.

Op basis van deze twee onderzoeken wordt voorgesteld om naast de toeristische bestemmingen andere mogelijke bestemmingen (Flex) wonen, opvang statushouders etc.) nader te verkennen.

## Beoogd effect

Door naast toeristische verhuur andere bestemmingen te verkennen kan een beter beeld gegeven worden wat de toekomstige visie/bestemming voor het park kan worden.

## Argumenten

1.1 De twee onderzoeken geven aan de toeristische mogelijkheden van Landgoed Old Heino moeizame kansen heeft.

1.2 Landgoed Old Heino valt in het onderzoek van Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd onder de categorie 'een zorgenkindje'. Voor de langere termijn kan dit leiden tot verpaupering en tot overlast op het park en voor de omgeving.

2.1 Om een goed toekomstperspectief voor Landgoed Old Heino en de omgeving te creëren is het wenselijk om breder te verkennen welke toekomstige bestemmingen voor Landgoed Old Heino wenselijk zijn.

2.2 Hoewel de VVE verantwoordelijk is voor de toekomst van het park, is het ook van belang dat de gemeente vanuit haar rol richting aan de VVE en de omgeving geeft over toekomstmogelijkheden.

2.3 De verkenning wordt samen met de VVE uitgevoerd. De individuele huiseigenaren, de omgeving en andere belanghebbenden worden betrokken bij de nadere verkenning. Als leidraad kan het afwegingskader van het landelijk expertisecentrum gebruikt worden, waarbij ook andere functies dan wonen verkend kunnen worden.

2.4 Het Landgoed Old Heino valt onder het project(gebied) visievorming dorpsrand Heino. In deze visievorming wordt ook de situatie van Landgoed Old Heino betrokken.

3.1 In de organisatie is geen capaciteit beschikbaar om deze verkenning in zijn geheel op te pakken. Naast de inzet van vakspecialisten is een projectleider nodig. Externe inhuur is nodig om de verkenning verder vorm te geven.

3.2 Omdat het nog niet gaat om een verzoek van bestemmingsplanwijziging kunnen er nog geen legeskosten in rekening worden gebracht. Ook is er nog geen sprake van een anterieure overeenkomst om kosten in rekening te brengen. Het proces zit namelijk nog in een voorfase.

3.3 Voor de verdere verkenning wordt gebruik gemaakt van provinciale- en landelijke expertisecentra vitale vakantieparken. Deze expertisecentra hebben veel kennis over de materie. Eventueel willen deze partijen financieel bijdragen, maar dan is wel cofinanciering nodig.

3.4 Voor de verkenning gaan we opzoek naar financiële middelen bij externe partijen. Mochten er geen (externe) beschikbaar komen, dan wordt voorgesteld om in zomernota 2022 de raad te vragen om een budget van € 20.000, - beschikbaar te stellen.

4.1 Door de gemeenteraad via een informatienotitie te informeren over de uitkomsten van de onderzoeken en het vervolgproces worden ze op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen.

4.2 De gemeenteraad is uiteindelijk het orgaan die beslist over een eventuele bestemmingswijziging van Landgoed Old Heino.

## Duurzaamheid

In de verdere verkenning wordt ook het thema duurzaamheid meegenomen.

## Kanttekeningen

De VVE heeft aangegeven dat ze toeristisch gebruik niet meer zien zitten en dat ze graag over willen naar een andere bestemming. De gemeente kan ervoor kiezen om vast te houden aan de huidige bestemming, maar dan is handhaven noodzakelijk. De verwachting is dat dit een langdurig traject vergt en dat het niet de gewenste resultaten oplevert. Bovendien is in het nieuwe VTH-beleid vastgelegd dat handhaven voor dit soort vraagstukken geen prioriteit heeft.

## Financiën

Voor de brede verkenning wordt indien nodig in de zomernota 2022 voorgesteld om € 20.000, - beschikbaar te stellen. De VVE wordt verzocht om ook een financiële bijdrage van € 20.000, - (50/50 verdeling) te leveren in de brede verkenning. Eventueel is cofinanciering mogelijk vanuit landelijk- en provinciale expertisecentra vitale vakantieparken.

## Vervolg

Na het beschikbaar stellen van het budget in de zomernota door de gemeenteraad wordt de brede verkenning gestart.

## Communicatie

De VVE wordt mondeling op de hoogte gebracht van het collegebesluit. De omgeving wordt in de brede verkenning betrokken. Voor het collegebesluit is een persbericht gemaakt.

## Bijlagen

- Vitaliteitscan bureau Vrijetijd en Ruimte
- Verdiepend onderzoek Alfa Accountants
- Informatienotitie gemeenteraad
- Afwegingskader van het landelijk Expertisecentrum
- Persbericht Landgoed Old Heino