



Notitie ter opiniërende bespreking Commissie Ruimtelijke Zaken

Datum vergadering:	26 mei 2021
Agendapunt:	3
Onderwerp:	De Wildhorst
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

Heesch, 4 mei 2021

Inleiding

Via de Notitie ter informatie d.d. 23 maart jl. informeerde wij u over de stand van zaken met betrekking tot het (pilot-)project De Wildhorst. In de (besloten) raadsinformatiebijeenkomst d.d. 29 maart hebben we u de resultaten van de haalbaarheidsstudie gepresenteerd. Wij stelden u in deze bijeenkomst de volgende vragen:

1. Heeft u het gevoel dat u voldoende bent geïnformeerd?
2. Kunt u herbevestigen dat we met deze resultaten op de juiste weg zitten?
3. Wilt u alternatieven vormen van ontwikkeling nader onderzocht hebben?

U heeft aangegeven de bijeenkomst als een informatieve en daarmee nuttige bijeenkomst te hebben ervaren. Hier pakken wij graag op door en willen met u dieper op de materie ingaan. Sowieso heeft u van ons nog een toelichting op de financiële bijlage van de haalbaarheidsstudie tegoe. Deze bijlage is (onder geheimhouding) beschikbaar gesteld voor u.

In een besloten deel van de vergadering van uw commissie op 26 mei aanstaande zullen we voor u een toelichting op de financiële gegevens verzorgen. Daarnaast willen we met u in gesprek over een aantal aspecten die voor het vervolg van het project essentieel zijn. In voorliggende Notitie ter opiniërende bespreking leggen we u deze aspecten voor.

Financiële bijlage haalbaarheidsstudie:

Onder geheimhouding ligt de financiële bijlage behorende bij de uitgevoerde haalbaarheidsstudie via de Griffie voor u ter inzage. Omdat deze bijlage gevoelige informatie bevat, is geheimhouding aan de orde. Nadat het college en de raad zich geheimhouding oplegde, is het ook aan de Commissie Ruimtelijke Zaken om dat, op basis van artikel 86 Gemeentewet, te doen. In onze vergadering d.d. 4 mei jl hebben wij besloten aan uw commissie geheimhouding op te leggen voor de 'plan-economische, financiële uitgangspunten', behorende bij het brondocument 'Voorlopige resultaten haalbaarheidsstudie de Wildhorst'. Uw voorzitter zal deze geheimhouding bij aanvang van dit agendapunt benoemen en u expliciet de bedoelde geheimhouding opleggen.

Tijdens de vergadering op 26 mei zullen we de financiële bijlage nader toelichten. Graag bieden we u daarbij de mogelijkheid om vragen te stellen over deze bijlage. We nodigen u uit om eventuele vragen vooruitlopend op de commissievergadering aan ons schriftelijk te stellen, zodat we deze op voorhand kunnen beantwoorden wat de efficiency van de vergadering ten goede komt.

Voorkeursscenario en alternatieven:

In maart 2020 stelde de raad de Toekomstverkenning voor de Wildhorst vast. Op basis daarvan is studie verricht naar de (plan-economische) haalbaarheid van het plan om de Wildhorst te



transformeren naar een gebied waar ruimte is voor natuur, recreatie en wonen. De resultaten van deze studie zijn gepresenteerd in het document 'verdiepende plan-economische haalbaarheidsstudie de Wildhorst'. Vooralsnog is daarbij de conclusie dat de onzekerheden thans (nog) te groot zijn om een haalbare gebiedsontwikkeling te bereiken binnen de (zelfopgelegde) kaders zoals momenteel gehanteerd zijn in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek. De gebiedsontwikkeling levert een tekort op en is te omvangrijk en te risicovol voor de gemeente om (zelf) ter hand te nemen.

Voorkeursscenario

Naast de geschetste onzekerheden en risico's zijn er ook mogelijkheden om het plan te optimaliseren. Aanbeveling vanuit het kernteam is om deze planoptimalisatie in een verdere uitwerking van de haalbaarheidsfase samen met partijen nader te onderzoeken.

Denklijnen daarbij zijn om:

- op basis van de structuurschets met zittende rechthebbenden proberen de uitgangspunten meer SMART te maken en te komen tot een haalbare ontwikkeling vanuit een kader van afspraken met deze rechthebbenden;
- een marktpartij (gebiedsontwikkelaar) te betrekken via partnerselectie t.b.v. verdieping van de haalbaarheidsfase (m.b.t. opnamecapaciteit van de markt, financieringsconstructies, gebiedsentiteit, afsprakenkader voor integrale gebiedsontwikkeling, etc.);
- verhogen van de baten van de gebiedsontwikkeling door middel van planoptimalisaties en/of een transformatiefonds, waarin verschillende belanghebbende partijen investeren:
 - met gemeentelijke investering door het reserveren en inbrengen van de jaarlijkse erfpachtcanon inkomsten;
 - met investeringen door zittende partijen, bijvoorbeeld door het inbrengen van huuropbrengsten vanuit tijdelijk 'doorgedogen' van de huidige situatie;
 - met investeringen door derden (provincie, marktpartijen)
- verlagen van de kosten van de gebiedsontwikkeling door uitonderhandeling van de inbrengwaarde van rechten.

Alternatieven voor het vervolg

Op moment dat u de Toekomstverkenning vaststelde in maart 2020, werd daarmee gekozen voor het nader verkennen van de haalbaarheid van een transitie van de Wildhorst met een actieve procesrol van de gemeente. Dit leest u ook terug in de haalbaarheidsstudie.

Het is goed om het huidige moment, waarop we de tussenresultaten van de studie beschikbaar hebben, de alternatieve vervolgtrajecten nog eens te belichten. Denkbaar is dat de gemeente (op basis van de gepresenteerde tussenresultaten):

1. Het traject voortzet op de ingeslagen weg, maar het vervolg anders invult dan aanbevelen:
 - het verdere traject geheel zelf ter hand nemen (publieke grondexploitatie). Zoals eerder met uw college geconcludeerd ontbreekt het de organisatie aan voldoende capaciteit, deskundigheid en middelen om dit om een verantwoorde wijze én in de benodigde snelheid te kunnen doen.
 - Het (bloot) eigendom verkopen (private grondexploitatie). Daarmee is de rol van de gemeente niet uitgespeeld aangezien zij haar verantwoordelijkheid behoudt om richting te bepalen i.r.t. ontwikkelingsmogelijkheden en daarbij te stellen randvoorwaarden. Risico's (met name financieel) worden door nieuwe eigenaar 'gedragen', die naar verwachting, gelet op de situatie op de Wildhorst, hierover afspraken zal willen maken met gemeente hierover;
 - Op basis van PPS tot ontwikkelen over gaat. De aanbevolen weg voor het vervolg is reeds gebaseerd op PPS. Echter, PPS is in diverse alternatieve vormen denkbaar.

2. Het ingezette traject stopzet. Dit houdt in dat er gehandhaafd dient te worden op basis van het thans geldende bestemmingsplan. Dit zou een volledige ommezwaai zijn m.b.t. de intenties en de beoogde aanpak om te komen tot een gezamenlijke transitie van het park op basis van een actieve rol van de gemeente. Vanwege de grote mate van strijdig gebruik zal een dergelijke 'houding' veel inzet en juridische scherpte vragen van de gemeente;
3. Het gehele terrein 'teruggeeft' aan de natuur. Dit zou betekenen dat 27 hectare van het park wordt 'schoongeveegd' en zowel het huidige (feitelijke) als het op basis van het bestemmingsplan toegestane gebruik, eindig is. Ook dit zou niet (meer) in lijn liggen van de eerder gekozen aanpak voor de Wildhorst. Bovendien levert dit naar verwachting veel en lange onderhandelingstrajecten (en rechtsgang) op basis van de vele (langdurige) pachtconstructies en de grote mate van strijdig gebruik. De gemeente beschikt niet over de middelen om dit scenario te realiseren. Dit betreft geen reëel scenario.

hoe dienen we het proces voor de Wildhorst verder vorm geven?

Bent u het met ons eens dat we het ingestoken proces voort moeten zetten door een gebiedsontwikkelaar te betrekken? Zo ja,:

- heeft u daar concrete wensen bij?
- bent u bereid het hiervoor benodigde (aanvullende) budget beschikbaar te stellen?

Wat is uw specifieke mening m.b.t. de alternatieve scenario's?

- wilt u dat wij deze alternatieven nader verkennen?

Wanneer we het proces vervolgen op basis van het voorkeursscenario, zullen we (in beginsel voor de raads cyclus van juli) een voorstel voorbereiden op basis waarvan de raad hiertoe kan besluiten alsook het benodigde (aanvullende) budget vrij kan maken. Op basis van dat raadsbesluit kunnen/zullen wij op zoek gaan naar een geschikte gebiedsontwikkelaar aan de hand van een partnerselectie.

Organiseren van de tussenfase

Het verkennings- en transitieproces voor de Wildhorst betreft een meerjarenplan. De fase tussen de Toekomstverkenning (maart 2020) en het moment dat er een concreet (project)plan ligt waarlangs we tot feitelijke uitvoering/transformatie kunnen komen, noemen we de tussenfase.

Zoals in de Toekomstverkenning is benoemd (als één van de 10 handelingsperspectieven) is het essentieel om de tussenfase goed te organiseren en daarin een duidelijke strategie te hanteren. De volgende aspecten zijn daarbij relevant en verdienen een duidelijke richting:

1. Ontwikkelwensen

We hebben te maken met veel gebiedspartijen. Enkele daarvan hebben aangegeven ruimte te willen krijgen om hun plannen (al dan niet tijdelijk) te realiseren (denk aan: Royal Events Palace, camping de Meerdonk, beheercoöperatie De Wildhorst en verhuurder huisvesting arbeidsmigranten). Ten tijde van het opstellen van de Toekomstverkenning (medio 2019) is een standstill afgekondigd. Met het vaststellen van de Toekomstverkenning (maart 2020) is de standstill formeel komen te vervallen.

De puzzel m.b.t. de Wildhorst is een grote uitdaging, alleen al gelet op de vele partijen die via pachtconstructies een juridische positie innemen. Om de haalbaarheid van de beoogde transitie maximaal te laten zijn, staan wij voor géén ruimte te bieden aan ontwikkelingen waarvan onzeker is of deze positief bijdragen aan de transitie. Bovendien

willen we ten aanzien van de beoogde transformatie een vereveningsmodel hanteren waarin alle partijen naar rato deelnemen (en zomogelijk profiteren van de te creëren meerwaarde). Vanuit die gedachte past het niet om, vooruitlopend aan het definitieve uitvoeringsplan, ontwikkelruimte te bieden aan deelplannen die geen bijdrage leveren aan de negatieve kant van de gebiedsexploitatie. Ofwel: we zouden geen ruimte moeten

Wat doen we met ontwikkelwensen in de ‘tussenfase’

Bent u het met ons eens dat we géén ruimte moeten bieden aan ontwikkelingen/initiatieven waarvan niet vaststaat dat ze een positieve bijdrage leveren aan de beoogde transitie?

ten geven aan de ‘krenten uit de pap’.

2. Handhaving

Zoals bekend is een groot deel van het huidige gebruik op de Wildhorst (permanente bewoning, huisvesting arbeidsmigranten) in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ten aanzien van huisvesting arbeidsmigranten is in het in december 2020 vastgestelde beleid voor huisvesting internationale werknemers bepaald dat de gedoogsituaties moeten worden afgebouwd. Dit zal stapsgewijs moeten plaatsvinden.

Wat doen we met de gedoogsituaties?

Bent u het met ons eens dat het afbouwen van de gedoogsituaties aan de hand van een strategisch stappenplan zal moeten plaatsvinden en dat het uiteindelijke doel m.b.t. de Wildhorst daarin leidend zou moeten zijn?

3. Grondpolitiek

Het grondbeleid van de gemeente Bernheze kenmerkt zich door maatwerk. Elke gebiedsontwikkeling kent zijn eigen kansen en risico's. Per ontwikkeling zal daarom worden gekeken welke strategie het meest effectief is. De gemeente stelt zich niet per definitie passief of actief op. Daarom is in het verleden ook gekozen om percelen op de Wildhorst aan te kopen. In gesprekken die wij voeren met gebiedspartijen wordt doorgaans ook de optie afgetast van aankoop van eigendommen (denk aan objecten Royal Events Palace, camping de Meerdonk). Gelet op ons grondbeleid is het voorstelbaar dat dit strategisch gezien wel interessante posities en ontwikkelingen op zouden kunnen leveren.

Wat doen we met de grondpolitiek m.b.t. de Wildhorst?

Bent u van mening dat we een situationele grondpolitiek zouden moeten voeren voor de Wildhorst op basis waarvan, op moment dat er zich kansen voordoen ten dienste van de beoogde transformatie van de Wildhorst, deze serieus moeten afwegen?

Wanneer er een gebiedsontwikkelaar wordt betrokken, kan/zal die om advies worden gevraagd hieromtrent.

Financiën

Graag geven we u een doorkijk m.b.t. de financiën voor project de Wildhorst. Voor het jaar 2021 is in de begroting een bedrag van € 140.000 gereserveerd voor dit project. Voor het jaar 2022 is dat bedrag € 60.000.

Wanneer het vervolgproces wordt ingezet zoals aanbevolen in de haalbaarheidsstudie, zal aanvullend budget nodig zijn (zie onderstaande overzicht voor de ingeschatte budgetten).

Jaar	Beschikbaar op basis van begroting 2021	Ingeschat aanvullend budget voor de jaren 2022 t/n 2025	Totaal benodigd budget
2021	140.000	70.000	210.000
2022	60.000	170.000	230.000
2023		180.000	180.000
2024		180.000	180.000
2025		180.000	180.000

Momenteel komen de proceskosten ten laste van de begroting. Hierin in rekening gehouden met kosten voor de jaren 2021 en 2022. Inmiddels is duidelijk dat het hier om een meerjaren-project gaat waarbinnen de beoogde transformatie tot stand kan komen. Op basis van de huidige inzichten, zullen we:

1. Voor 2021 (naar verwachting) aanvullend budget nodig hebben. We zullen de raad vragen om dit aanvullend budget te voteren via een onderbouwd voorstel dat we aanreiken ten behoeve van de raadsbehandeling op 8 juli aanstaande.
2. De benodigde budgetten voor de jaren 2022 t/m 2025 opvoeren (en onderbouwen) in het kader van de (meerjaren)begroting later dit jaar.

Voorlopig geven we voor dit project een doorkijk tot en met 2025 in aansluiting op de systematiek van i.r.t. Kadernota (4 jaar). Waarschijnlijk zal het project ook ná 2025 doorlopen. We zullen structureel toezien op een actuele doorkijk van het project en de financiële gevolgen daarvan. Het is relevant in dat kader te benoemen dat bij verdere voortgang van het project de allocatie van de proceskosten op zeker moment kan/zal veranderen. Bijvoorbeeld omdat het (ten dele) bij de markt komt te liggen of als planvormingskosten in een GREX (grondexploitatie) worden opgenomen. Wanneer een GREX aan de orde is, zal worden gezien welke reeds gemaakte kosten hierin kunnen worden opgevoerd. Tevens kan in dat kader een besluit worden genomen over óf en zo ja hoe we de jaarlijkse canon-opbrengsten (m.b.t. de Wildhorst) voor de transformatie van de Wildhorst zijn in te zetten.

Communicatie

In de afgelopen procesfase (verdiepingsslag plan-economische haalbaarheid) hebben we regelmatig gesproken met de grotere partijen in het gebied (beheercoöperatie de Wildhorst, de grondeigenaren en de grotere pachters). Onder andere vanwege Covid-19 heeft de communicatie met de kleinere partijen, alsook met de omwonenden, op een laag pitje gestaan. Nu we op een punt zijn gekomen dat we meer kunnen vertellen over de haalbaarheid en het vervolgproces, willen we alle partijen informeren over wat het afgelopen jaar heeft opgeleverd.

Wanneer we, na de opiniërende bespreking met uw commissie op 26 mei, een raadsvoorstel kunnen/zullen voorbereiden, zullen we alle partijen hiervan op de hoogte brengen. Dit zodat zij de inhoud van de haalbaarheidsstudie goed (en tijdig) tot zich kunnen nemen (behalve uiteraard de financiële gegevens) en zich desgewenst mondeling kunnen richten tot uw commissie (spreekrecht) in voorbereiding op de raadsbehandeling.

Vervolg

- 23 juni: vergadering Commissie RZ
- 8 juli: raadsvergadering

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Verdiepende plan-economische haalbaarheidsstudie de Wildhorst', Verseonnr: 1552358
- Notitie ter informatie 'de Wildhorst' d.d. (23 maart 2021), Verseonnr:1555269
- Toekomstverkenning de Wildhorst (maart 2020), Verseonnr: 1422345

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester