



## PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

### Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vakantiepark Landgoed Old Heino
Zaaknummer	32506-2025
B&W vergadering	16 juni 2025
Agendacommissie	3 juli 2025
Raadsvergadering	10 juli 2025
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Coen Eidhof telefoon: , e-mail:
Fatale termijn(en)	N.v.t.

### Bijlage(n):

- Bijlage 1: Startnotitie
- Bijlage 2: Verkenning toekomstmogelijkheden;
- Bijlage 3: Memo flexwonen;
- Bijlage 4: Enquete VVE;
- Bijlage 5: Notitie kosten vakantiepark
- Bijlage 6: Rapportage financiële haalbaarheid
- Bijlage Toezegging Transitie vakantiepark Old Heino;



## RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	10 juli 2025
Zaaknummer	32506-2025
Onderwerp	Vakantiepark Landgoed Old Heino
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Coen Eidhof telefoon: 0572347450, e-mail: coen.eidhof@raalte.nl

### Samenvatting

Landgoed Old Heino, oorspronkelijk opgericht als recreatief bungalowpark, heeft zijn toeristische functie grotendeels verloren. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het park niet levensvatbaar is voor toerisme, maar wel potentie heeft als permanente woonlocatie. Gezien de druk op de woningmarkt, stelt dit raadsvoorstel de gemeenteraad voor om een richtinggevend besluit te nemen over de toekomst van het park. Er zijn twee hoofdschema's: geen actieve beleidswijziging of herbestemming naar permanent wonen, met daarbij twee financiële varianten. Het gekozen besluit zal de basis vormen voor verdere planvorming en uitvoering. Daarmee heeft dit stuk de status van een eerste principe toezegging vanuit de gemeenteraad.

### Beslispunten

1. In te zetten op de volledige omzetting van vakantiepark Landgoed park Old Heino naar een permanente woonbestemming;
2. In te zetten op het verhalen van alle plankosten conform scenario 2.2.
3. In te zetten op maatwerk voor het toevoegen van sociale huur/koopwoningen door af te wijken van ons woonbeleid.

### Inleiding

Bungalowpark Landgoed Old Heino is rond 2000 opgericht en ligt aan de noordkant van Heino. Momenteel zijn hier ongeveer 144 bungalows op aanwezig, met de mogelijkheid om dit uit te breiden naar 170 vakantiehuizen. Het totale park heeft in het verleden meerdere eigenaren gehad en is nu verdeeld onder meerdere eigenaren die lid zijn van de VVE. Het park heeft momenteel geen centrale voorzieningen meer. De oorspronkelijke receptie en horecapand is verhuurd aan een externe organisatie en het buitenzwembad is niet meer in gebruik.

Er is al enige jaren geen sprake meer van een toeristisch-recreatieve exploitatie. Door middel van een vitaliteitsscan is gekeken naar Landgoed Old Heino (2019). Daarnaast is ook gekeken naar de financiële haalbaarheid (2021). Hieruit blijkt dat het toeristisch gebruiken van het park niet uitgesloten is. Wel wordt het park gezien als een 'zorgenkindje'. Bij de zorgenkindjes is de problematiek veelal divers en de oplossingen zijn dan ook vaak ingewikkeld. Voor Old Heino geldt bijvoorbeeld dat er sprake is van versnipperd eigendom, een VVE die geen focus heeft op toerisme en hiertoe ook niet uitgerust en het park kent geen vrije ligging. Volgens het onderzoek naar de financiële mogelijkheden is het niet uitgesloten dat het park toeristisch verhuurd kan worden. Echter, er zijn een aantal onzekerheden waardoor deze kans minimaal is. Ten eerste is de externe financierbaarheid lastig voor elkaar te krijgen, er moet collectief hetzelfde doel zijn voor meerdere jaren (>10 jaar) en door de versnippering in eigendom en doelen van de eigenaren zal het rendement voor verhuur erg laag liggen. Tot slot zijn alle voorzieningen voor het park ontmanteld of op een andere wijze ingezet op het park.



Als vervolg op deze twee onderzoeken is door het bureau Ruimtemeesters een verkenning gedaan om de mogelijkheden voor het park uit te zoeken (2023). Zij hebben beide onderzoeken beoordeeld en de opties afgewogen. Uit deze verkenning kwam de volgende conclusie: 'Toeristisch-recreatieve exploitatie van het park in haar huidige vorm en omvang achten wij nagenoeg kansloos. Noch uit de huidige exploitatie, noch middels externe financiering zijn voldoende middelen te genereren die nodig zijn om extra voorzieningen te bekostigen'. De eerste twee onderzoeken zoals hierboven gemeld geven aan dat er wellicht nog mogelijkheden lagen op een gezonde exploitatie van het park, echter onderschrijft de verkenning de onmogelijkheid nog harder. Door Ruimtemeesters zijn in de verkenning de volgende 6 opties onderzocht:

1. Niets doen;
2. Eigen recreatief gebruik;
3. Vergunnen zakelijke langverhuur;
4. Flexwonen: huisvesting spoedzoekers, statushouders en/of vluchtelingen;
5. Saneren;
6. Herbesteden naar wonen;

Het doorzetten van de toeristisch-recreatieve exploitatie van het park in de huidige vorm is nagenoeg kansloos. De niet zo bijzondere locatie, de vrij standaard woningen, het ontbreken van centrumvoorzieningen, de beperkte omvang, het versnipperd eigendom en een overaanbod in de markt, maakt dat een rendabele toeristische exploitatie niet zal worden behaald. Niets doen leidt niet tot een verbetering van de recreatieve exploitatie en zal in de praktijk leiden tot permanente bewoning op de lange termijn. Het park vergunnen tot zakelijke langverhuur of het huisvesten van spoedzoekers, statushouders en/of vluchtelingen is ook niet haalbaar omdat de locatie er niet geschikt voor is, de eigenaren hier geen heil in zien en daarnaast betekent dit dat er een grote handavingsopgave voor de gemeente ligt. De optie saneren door middel van opkopen en slopen is gezien de staat van de woningen niet realistisch. In een nadere memo is zelfs nog uitgezocht of (flex)wonen voor spoedzoekers een optie zou kunnen zijn, wat niet mogelijk blijkt (2024). Daarom blijven er twee opties over: eigen recreatief gebruik en herbesteden naar wonen.

Deze uitkomsten zijn ook medegedeeld aan de VVE en deze heeft vervolgens een enquête uitgevoerd onder haar leden (2024). De centrale vraag uit de enquête is of mensen het eens (kunnen) zijn met een omzetting naar permanent wonen. De optie eigen recreatief gebruik is op dit moment al toegestaan, dus hier zijn verder geen vragen over gesteld. Doel van deze enquête was om te kijken of de eigenaren open staan voor eventueel een omzetting naar permanent wonen. Daarmee is ook voldaan aan een stukje participatie onder de eigenaren. In totaal hebben 102 eigenaren deze enquête ingevuld, welke 144 bungalows vertegenwoordigen. In totaal hebben 98 eigenaren de enquête met 'ja' beantwoord (96%), deze personen vertegenwoordigen 139 bungalows (97%). Daarmee is de bereidwilligheid van de eigenaren aangetoond.

De conclusies uit deze rapporten laten zien dat het recreatieve product op deze locatie geen kans van slagen meer heeft. Om het vervolg van dit park vorm te gaan geven wordt u gevraagd om een richtinggevende uitspraak. Deze bestaat uit twee hoofdkeuzes.

- 1. Geen actieve beleidswijziging ('niets doen'):** De huidige situatie handhaven, met risico's op verloedering en maatschappelijke overlast.
- 2. Herbesteden naar permanent wonen:** Het park omzetten naar een woonbestemming, met twee financiële varianten:
  - a. Maximale verevening: De meerwaarde van de herbesteding afnemen ten behoeve van het recreatieve product.
  - b. Alleen plankosten verhalen: Alleen de kosten voor het herbesteden verhalen op initiatiefnemers.

### **Optie 1 – Geen actieve beleidswijziging ('niets doen')**

De gemeente onderneemt geen verdere stappen en handhaaft de huidige situatie. Zakelijke langverhuur blijft daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Permanente bewoning zal waarschijnlijk geleidelijk toenemen, zonder regie of heldere afspraken. De risico's van verloedering, maatschappelijke overlast en juridische onduidelijkheid zijn reëel. Deze optie vereist intensieve en langdurige handhaving, met onzeker resultaat.



## **Optie 2 – Herbestemmen naar permanent wonen**

De gemeente zet in op herbestemming van Landgoed Old Heino naar wonen. Dit betekent dat het park planologisch wordt omgezet naar een woonbestemming. Deze optie sluit aan bij de lokale woonvisie en bij de regionale vraag naar betaalbare, levensloopbestendige woningen. Bovendien blijkt uit de verkenningen dat deze optie het meeste draagvlak onder eigenaren kent.

Binnen deze richting zijn er **twee varianten** die financieel en juridisch verder moeten worden uitgewerkt. We vragen de raad ook hier een voorkeur in uit te spreken. De opties zijn:

### **2.1 Maximale verevening**

De gemeente faciliteert de herbestemming naar wonen, waarbij het verschil in waarde tussen een recreatiewoning en een reguliere woning (meerwaarde) wordt 'afgeroomd' ten behoeve van de gemeenschap. Deze opbrengst kan bijvoorbeeld worden ingezet voor versterking van de infrastructuur, landschappelijke inpassing en maatschappelijke voorzieningen. Belangrijk om te vermelden hier is dat het niet gaat om 'vrij geld', maar geld wat uiteindelijk bestemd is en blijft voor recreatie.

#### Voordelen:

- Ruimtelijke kwaliteit: De opbrengsten kunnen worden gebruikt om de ruimtelijke kwaliteit van het park en de omgeving te verbeteren, bijvoorbeeld door het aanleggen van groenvoorzieningen, wegen en andere infrastructuur.
- Maatschappelijke opbrengsten: De meerwaarde kan worden geïnvesteerd in recreatieve faciliteiten, wat de leefbaarheid van de omgeving ten goede kan komen. Hiervoor dient wel een programma/visie en investeringsagenda opgesteld te worden.

#### Nadelen:

- Minder gedragen door woningbezitters door hoge investeringskosten: Het afkomen van de meerwaarde kan weerstand oproepen bij de huidige eigenaren van de recreatiewoningen, waardoor de bereidwilligheid om mee te werken kan afnemen. Niet alle eigenaren zullen genoeg middelen hebben om hier aan bij te kunnen dragen;
- Complexe onderhandelingstrajecten. Het proces van verevening kan leiden tot complexe en langdurige onderhandelingstrajecten met de eigenaren, wat de uitvoering kan vertragen.
- Nieuw beleid voor recreatie inclusief een investeringsagenda is noodzakelijk voor het kunnen 'afkomen'. Daarmee dient de gemeente ook mede te (co)investeren in de voorgestelde investeringen. Dit zal een grote investering vragen van de gemeente en zal veel ambtelijke inzet kosten. Daarmee kunnen deze opbrengsten alleen ingezet kunnen worden voor recreatie.;
- Praktische uitvoerbaarheid van dit scenario zal jaren kosten, zal veel ambtelijke inzet vragen en een grote (co)investering vragen van de gemeente, waarbij achteraf ook nog kan blijken dat eigenaren geld terug kunnen verhalen.

### **2.2 Alleen plankosten verhalen**

De gemeente stelt zich terughoudend op. Alleen de kosten voor het opstellen van het omgevingsplan en juridische procedure worden verhaald op initiatiefnemers. Er vindt géén verevening van waardeverschillen plaats.

#### Voordelen:

- Simpel en sneller uitvoerbaar: Deze optie is eenvoudiger en sneller uitvoerbaar, omdat er geen complexe onderhandelingstrajecten nodig zijn. Dit kan leiden tot een snellere realisatie van de herbestemming;
- Minder weerstand bij eigenaren: Omdat de eigenaren profiteren van de waardestijging van hun woningen, zal er waarschijnlijk minder weerstand zijn tegen de herbestemming.

#### Nadelen:

- Minder middelen voor verbetering van de omgeving: Omdat er geen verevening plaatsvindt, zijn er minder financiële middelen beschikbaar om de ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke voorzieningen in de omgeving te verbeteren.
- Beperkte middelen voor recreatieve voorzieningen: Omdat er geen verevening plaatsvindt, zijn er minder financiële middelen beschikbaar om de recreatieve voorzieningen in de gemeente te verbeteren, wat daarnaast ook kan leiden tot een afname van de recreatieve capaciteit.

Een en ander is uiteengezet in onderstaande tabel. Hiermee is eenvoudig te zien wat de randvoorwaarden zijn. Bij de optie is ook een optie 'beperkte verevening' opgenomen. Dit gaat niet over absolute getallen of percentages,



maar is wel opgenomen om een doorkijk te geven. De inzet, kosten zijn even hoog als bij de variant maximaal verevenen en de opbrengsten zijn lager.

Scenario	Ambtelijke inzet	Kosten	Opbrengsten	Doorlooptijd
Niets doen	Hoog	Hoog	Laag	n.v.t.

Omzetten naar permanent wonen				
2a. Maximaal verevenen	Hoog	Hoog	Hoog	Lang > 5 jaar
2b. Beperkte verevening	Hoog	Hoog	Middel	Lang > 5 jaar
2c. Plankosten verhalen	Laag	Laag	Laag	Normaal

Voorgesteld besluit

Richting te geven aan de toekomst van Landgoed Old Heino, door te kiezen voor optie 2 – Herbestemmen naar permanent wonen. Mede gezien het feit dat het park niet langer rendabel is voor recreatieve exploitatie. Daarnaast stellen wij voor om een voorkeur uit te spreken voor de financiële variant waarbij alleen de plankosten worden verhaald. Tot slot zal in overleg met de eigenaren bepaald moeten worden wat de bijdrage zal zijn voor het toevoegen van sociale huur en/of -koop. Hiervoor zullen in het vervolg dus afspraken gemaakt moeten worden, alsmede voor alle (civiele) gebiedsaanpassingen die nog gedaan moeten worden. Deze plankosten op zowel het park als in het omliggende gebied zullen worden verhaald op de parkeigenaren.

### Beoogd effect

Het beoogde effect van dit raadsvoorstel is om de gemeenteraad van Raalte een richtinggevend besluit te laten nemen over de toekomst van Landgoed Old Heino. Door een duidelijke koers te bepalen, kan verdere planvorming en uitvoering worden gefaciliteerd. Dit besluit zal helpen om:

1. **Duidelijkheid te scheppen** over de gewenste bestemming van het park, ofwel het handhaven van de huidige situatie of het herbestemmen naar permanent wonen.
2. **Risico's te verminderen** zoals verloedering, maatschappelijke overlast en juridische onduidelijkheid, door een gereguleerde aanpak te kiezen.
3. **Bij te dragen aan de woningmarkt** door mogelijk nieuwe permanente woningen te creëren, wat aansluit bij de lokale en regionale vraag naar betaalbare, levensloopbestendige woningen.
4. **Financiële en maatschappelijke voordelen** te realiseren, afhankelijk van de gekozen financiële variant, zoals het afkomen van meerwaarde ten behoeve van de gemeenschap of het verhalen van plankosten.

Kortom, het voorstel streeft naar een duurzame en goed onderbouwde oplossing voor de toekomst van Landgoed Old Heino, met oog voor zowel de belangen van de eigenaren als de bredere gemeenschap.

### Argumenten

#### Herbestemmen naar permanent wonen:

1.1. Bijdrage aan woningmarkt:

Het herbestemmen van Landgoed Old Heino naar permanent wonen draagt bij aan de lokale en regionale vraag naar betaalbare, levensloopbestendige woningen. Dit helpt de druk op de woningmarkt te verlichten. Daarnaast biedt het ook de mogelijkheid aan spoedzoekers om een geschikte woning te vinden.

1.2. Optimalisatie van ruimtegebruik:

Door het park om te zetten naar een woonbestemming, wordt de beschikbare ruimte optimaal benut. Dit is vooral belangrijk gezien de beperkte beschikbaarheid van bouwgrond in de regio. De meeste woningen zijn al geschikt voor permanent wonen of zijn relatief eenvoudig geschikt te maken.



### 1.3. Verbetering van leefomgeving:

De herbestemming biedt de mogelijkheid om de infrastructuur en voorzieningen in het park te verbeteren, wat de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de omgeving ten goede komt. Het park is nu ingericht als solitair gebied. Door het omzetten naar permanent wonen kan er ook ingezet worden op een verbetering van dit gebied en de connectie met Heino zelf.

### 1.4. Er is geen reële andere optie

In de onderzoeken naar het park is gebleken dat om financiële en ruimtelijke aspecten niet mogelijk en rendabel is om een andere functie aan het vakantieperk toe te kennen. De opties niets doen, eigen recreatief eigen gebruik, vergunnen zakelijk verhuur, flexwonen en saneren zijn allemaal onderzocht en bleken kansloos te zijn. De twee opties die overblijven zijn niets doen of omzetten naar permanent wonen.

### 1.5 Met de nieuwe instructieregels vanuit het rijk is een vergunning voor permanent wonen straks wellicht mogelijk.

Het rijk is momenteel bezig met instructieregels die het mogelijk maken voor eigenaren van vakantiewoningen om een vergunning aan te kunnen vragen voor permanent wonen. De nieuwe instructieregels, zoals deze er nu uitzien, maken het mogelijk om, onder voorwaarden, mee te werken aan een permanent woonvergunning. De voorwaarden hierbij zijn bijvoorbeeld wel dat bewoner voor 16 mei 2024 al in de vakantiewoning permanent woont, dat hij of zij eigenaar is van de vakantiewoning en in deze periode géén (andere) permanente woning had. Daarnaast is de vergunning persoonsgebonden wat het ook lastig maakt bij verkoop/hypotheek, etc. Het schuift het probleem op en hierdoor zal er straks willekeur ontstaan op het park. Eén huis zal dan wel een vergunning krijgen en een ander weer niet. Deze optie had ook meegenomen kunnen worden als scenario voor dit park, maar zoals de nieuwe instructieregels schetsen, de voorwaarden en de duur van vergunning (maximaal 10 jaar) is dit voor dit park geen oplossing en zorgt in de praktijk voor veel willekeur en mogelijke handhaving.

## **Financiële variant: Alleen plankosten verhalen:**

### 2.1. Snellere uitvoerbaarheid:

Deze optie is eenvoudiger en sneller uitvoerbaar, omdat er geen complexe onderhandelingstrajecten nodig zijn met separate eigenaren en de VVE in het geheel. Dit kan leiden tot een snellere realisatie van de herbestemming met instemming van de eigenaren.

### 2.2. Meer draagvlak bij eigenaren:

Omdat de eigenaren volledig profiteren van de waardeverhoging van hun woningen, zal er waarschijnlijk minder weerstand zijn tegen de herbestemming en de draagvlak hoger. Dit vergroot de kans op draagvlak onder de eigenaren. Daarnaast kan ook ingezet worden op kwetsbare personen op deze locatie, omdat zij ook een plek hebben op dit park.

### 2.3. Lagere kosten voor eigenaren:

Door alleen de plankosten te verhalen, blijven de kosten voor de eigenaren beperkt. Dit maakt de herbestemming financieel aantrekkelijker voor hen en zal het draagvlak groter zijn. Op het park is een breed scala aan eigenaren en woningen waarbij niet iedere eigenaar kapitaal krachtig genoeg is om grote investeringen te doen in de woning en/of omgeving. Niet alle eigenaren hebben de mogelijkheid om daarnaast nog een forse bijdrage te doen via verevening. Hiermee kom je hen ook tegenmoet en kan het park in zijn geheel omgezet worden.

## **Sociale huur en/of -koop**

### 3.1. Door maatwerk te leveren kan ingezet worden op sociale huur:

Bij nieuwe woningbouw ontwikkelingen houden we vast aan de 30-40-30 norm vanuit het rijk waarbij 30% ingezet moet worden op sociale huur en/of koop, 40% betaalbaar moet zijn en 30% onder duur mag vallen. In dit geval is nog niet inzichtelijk wat de bijdrage zou kunnen zijn voor dit plan. In het plan zijn nog meerdere niet bebouwde kavels én zijn er veel verschillende woningen aanwezig. Om te blijven voldoen aan de landelijke lijn moet ingezet worden op sociale huur, ook op dit park/gebied. Omdat dit geen regulier project is, is maatwerk wenselijk en zal in overleg een middenweg gekozen moeten worden. Op voorhand kan niet onderbouwd worden wat wenselijk is,



dit zal ook in overleg moeten met de woningbouwstichting. Voor deze ontwikkeling is het aan te raden om in te zetten op omzetting waarbij afgeweken zal worden van ons woonbeleid aangaande sociale huur/koop.

### Participatie

In het voortraject is het onderzoek uitgevoerd door een bureau. Deze hebben ook input opgehaald vanuit de VVE en al haar eigenaren. De bevindingen van het onderzoek zijn ook gedeeld met de eigenaren. Daarnaast is er een enquête geweest onder alle eigenaren met de uitkomsten en het vervolg (2024). De uitkomsten van de onderzoeken zijn gedeeld met de VVE en zij hebben het initiatief genomen om verschillende fracties te benaderen.

### Duurzaamheid

In de basis draagt de omzetting niet positief of negatief bij aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente.

### Kanttekeningen

#### 1.1. Met de omzetting zal een vakantiepark verdwijnen in Heino

Door de omzetting van een vakantiepark naar permanente bewoning zal een groot aantal vakantiehuizen aan het recreatieve aanbod onttrokken worden in de gemeente Raalte. Door de onderzoeken is echter aangetoond dat het recreatieve aanbod op deze locatie en op dit park weinig kans van slagen heeft.

#### 1.2. Het park kent momenteel meerdere eigenaren

Voor de omzetting van het park is uiteindelijk ook de toestemming nodig van de verschillende eigenaren. In het vervolgtraject zullen afspraken gemaakt moeten worden met de grond- en woningeigenaren voor het vervolgtraject. Daarmee is ook nog niet bekend hoe alles verdeeld is en wat er gaat gebeuren met de ongebruikte bouwrechten. Het is daarmee ook geen gegeven dat het totale park omgezet kan en gaat worden naar een permanente woonbestemming.

#### 1.3. Het park kent momenteel veel soorten vakantiehuizen.

Op het park Old Heino zijn veel soorten vakantiehuizen aanwezig. Zo is nog niet duidelijk of elke woning al voldoet, of kan voldoen, aan het bouwbesluit. Dit zal in het verdere traject uitgezocht moeten worden. Hier zullen ook afspraken gemaakt moeten worden over hoe het nieuwe omgevingsplan/omgevingsvergunning vorm gaat krijgen. Er zullen naderen afspraken gemaakt moeten worden over bijvoorbeeld vergunningsvrij bouwen, hoogtes, oppervlakten, sociale koop/verhuur, etc.

#### 1.4. Het vakantiepark is momenteel niet ingericht als woonwijk

Bij omzetting van het park naar permanente bewoning zal het vakantiepark een woonwijk op zich worden. Daarmee is het terrein niet ingericht als een normale woonwijk met ruimte voor fiets- en wandelpaden, zijn er geen voetpaden en is alle infrastructuur ingericht op een vakantiepark. In het nadere traject zal samen met de VVE afspraken gemaakt moeten worden over onderzoeken en investeringen in de infrastructuur en de buitenruimte.

#### 1.5. Met de nieuwe instructieregels vanuit het rijk is een vergunning voor permanent wonen straks wellicht mogelijk.

Het rijk is momenteel bezig met instructieregels die het mogelijk maken voor eigenaren van vakantiehuizen om een vergunning aan te kunnen vragen voor permanent wonen. Deze regels lopen dwars door hetgeen wat we met dit onderzoek en traject mee bezig zijn om het park in zijn geheel om te zetten naar permanent wonen. Daarnaast is de vergunning persoonsgebonden wat het ook lastig maakt bij verkoop/hypotheek, etc. Het schuift het probleem op en hierdoor zal er straks willekeurig ontstaan op het park. Een huis zal dan wel een vergunning krijgen en een ander weer niet.

#### 2.1. Met het verdwijnen van vakantiepark Old Heino verdwijnt een vakantiepark in de gemeente.

Zoals al eerder opgemerkt zal het recreatieve aanbod in de gemeente Raalte dalen door het wegbestemmen van dit vakantiepark. Door de keuze om alleen plankosten te gaan verhalen zal er geen investering tegenover staan. Hierdoor neemt het recreatieve aanbod dus af. Mocht er echter wel gekozen worden voor een stuk kostenverevening, dan gaat dit minimaal gepaard met een grote ambtelijke inzet. Er zal minimaal een visie moeten komen op recreatie in de gemeente, een investeringsplan met concrete datum en tot slot zal er ingezet



moeten worden op deze investeringen. Achteraf zal aangetoond moeten worden dat voldaan is aan al deze eisen en dat de investeringen van het park ook daadwerkelijk zijn ingezet om het recreatieve aanbod te versterken in de gemeente. Risico hierbij is dat eigenaren achteraf hun geld terug kunnen eisen.

### 2.2. Eigenaren kunnen voordelen behalen op hun woningen

Door de omzetting naar permanent wonen en het verhalen van de plankosten blijft er naar alle waarschijnlijkheid een financieel voordeel over voor de eigenaren. Hierdoor kan gespeculeerd worden met de woningen en levert het hen naar alle waarschijnlijkheid dus een voordeel op.

### 3.1. inzetten op (verplichte) sociale huur en/of koop kan weerstand opleveren

De mogelijke inzet van de gemeente op sociale woningbouw kan tot frustratie leiden bij de eigenaren. Er is nog niet met de eigenaren en VVE besproken dat deze optie mogelijk was. Het is dan ook aan de raad om te bepalen of ze vast willen houden aan de landelijke lijn. Er is hierboven aangetoond dat het afkomen van winsten erg lastig is en er geen directe meerwaarde in de omgeving of gemeente gecreëerd kan worden. Door in te zetten op een gedeelte sociale woningbouw kan wel een meerwaarde geleverd worden aan de woningvoorraad in Raalte.

## Financiën en fiscale aspecten

Als er gekozen wordt voor de variant om de plankosten te verhalen zullen er weinig financiële gevolgen zitten aan dit voorstel. Er zullen afspraken gemaakt worden met de eigenaren om de gemaakte kosten van de gemeente te verhalen. In het vervolg zal namelijk een projectteam gevormd moeten worden om het proces te begeleiden. In dit vervolg zal een overeenkomst gesloten moeten worden zodat bijvoorbeeld kosten voor het aanleggen van de weg, inritaanpassingen, wandelpaden, riool, straatverlichting, etc. verhaald kunnen worden op de parkeigenaren.

## Vervolg

Als u akkoord gaat met dit voorstel is er een eerste stap gezet richting een permanente bestemming voor het park Landgoed Old Heino. Na het besluit van de gemeenteraad zal een projectleider samen met een projectteam verdere afspraken gaan maken met de eigenaren van het vakantiepark. Hierin zullen afspraken gemaakt worden over bestemming, vergunningen, financiën en infrastructuur. Er zal een proces opgesteld worden waar beide partijen helder hebben wat de verwachtingen en rollen zullen zijn. Dit zal resulteren in een overeenkomst en uiteindelijk een omgevingsplan, welke ook langs de raad zal gaan.



### Communicatie

Naar aanleiding van dit besluit zullen de eigenaren op de hoogte worden gesteld via de VVE. Het besluit zal ook gepubliceerd worden.

### Bijlagen

- Bijlage 1: Startnotitie
- Bijlage 2: Verkenning toekomstmogelijkheden;
- Bijlage 3: Memo flexwonen;
- Bijlage 4: Enquete VVE;
- Bijlage 5: Notitie kosten vakantiepark
- Bijlage 6: Rapportage financiële haalbaarheid
- Bijlage Toezegging vakantiepark Old Heino;

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris  
Monique van Esterik

de burgemeester  
Rob Zuidema



## RAADSBSLUIT

Zaaknummer

32506-2025

---

**De raad van de gemeente Raalte,**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 juni 2025

**Besluit:**

1. In te zetten op de volledige omzetting van vakantiepark Landgoed park Old Heino naar een permanente woonbestemming;
2. In te zetten op het verhalen van alle plankosten conform scenario 2.2.
3. In te zetten op maatwerk voor het toevoegen van sociale huur/koopwoningen door af te wijken van ons woonbeleid.

Aldus besloten in de vergadering van 10 juli 2025.

de griffier  
Karin Zomer

de voorzitter  
Rob Zuidema