

Bungalowpark Landgoed Old Heino

Gemeente Raalte

Korte startnotitie

1. Een park zonder voorzieningen

Op Bungalowpark Landgoed Old Heino staan 120 recreatiewoningen die momenteel geen van allen toeristisch verhuurd worden. Het vigerende bestemmingsplan geeft de mogelijkheid tot de realisatie van 130 woningen. Er is op dit moment een ontwerpbestemmingsplan (Buitengebied Raalte, part. Herz. Nr. 56, omgeving Old Heino) welke de mogelijkheid van realisatie van het aantal recreatiewoningen verder verhoogd naar 170.

De huidige woningen betreffen stenen woningen met een uitstraling van een 'reguliere woning'. In totaal staan er 6 tot 7 'type' woningen. Er is één type welke geschikt is voor zorg. Het park is ruim opgezet.

Het park kent verder geen centrale voorzieningen. Op het park is geen horeca en ook geen zwembad meer. Het oorspronkelijke horecapand is verhuurd aan een externe (zorg)organisatie met één op één begeleiding. De Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE) heeft een bungalow in gebruik als receptie.

Van deze recreatiewoningen worden er 80 tot 85 verhuurd, de andere woningen worden door de eigenaren zelf recreatief gebruikt. Op het landgoed komt ook zakelijke langverhuur voor. Hoewel er sprake is van een wisseling in het aantal worden gemiddeld 15 recreatiewoningen zakelijk verhuurd aan arbeidsmigranten. Dit contract loopt tot november 2022. Daarna wordt de huisvesting aan arbeidsmigranten stopgezet. Men verhuurt de woningen verder alleen zakelijk. Er wordt een termijn van twee maanden gehanteerd. De gemeente Raalte verleent ontheffingen aan deze tijdelijke bewoners. Personen die zich melden bij de gemeente worden ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). Hierop vindt geen handhaving plaats.

Vrij recent is een tweetal onderzoeken uitgevoerd naar toeristische kansen van het park. De conclusie van deze rapporten is dat dit een moeizame opgave zal zijn. Op termijn is naast het park een nieuwe woonwijk voorzien.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Raalte heeft kennisgenomen van deze studies en ambtelijk de opdracht weggezet om nadrukkelijk ook andere bestemmingen te onderzoeken. Hiervoor is contact gezocht met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Hieruit is een tweeledig opdracht gedestilleerd. Ten eerste is er de vraag om de gemeente in een groslijst van mogelijke functies en daarmee bestemmingen te voorzien. In de tweede fase wordt deze lijst verder uitgewerkt tot een keuze.

De gemeente vraagt nu nadrukkelijk aan ons: hoe gaan we aan de slag? Wat gaan we doen? En dit voorzien van een tijdsplanning.

2. Alternatieven

Op hoofdlijnen stellen we de volgende opties vast:

Vitaliseren (naar recreatie)

- a. Recreatieve verhuur/exploitatie
- b. Recreatief eigen gebruik
- c. Een combinatie van beide

De optie 'Recreatie' valt uiteen in drie subcategorieën. Het park volledig recreatief proberen te verhuren. Het park gebruiken voor eigen recreatief gebruik en een combinatie van beide. We zullen al deze drie varianten uitwerken en bespreken (hier komen we later op terug).

Transformeren (naar -flex- wonen)

Door het park te herbestemmen naar wonen vervalt het recreatieve gebruik van het park. Woningen stijgen in waarde, waarvan een nader te bepalen deel ten goede kan komen aan de omgeving van het park. Te denken valt hier aan het 'afromen' van winsten welke al dan niet in zijn geheel geïnvesteerd worden in het park en zijn omgeving. Er moet nagegaan worden of en hoe de (basis)infrastructuur en de ontsluiting van het park 'past' bij de eisen die gesteld worden aan een woonwijk. Ook is het relevant na te gaan of en hoe deze herbestemming past in de woonvisie van de gemeente (en misschien ook de regio en de provincie Overijssel). Het zou ook mogelijk kunnen zijn het park te herbestemmen als park waar flexwonen wordt toegestaan. Het park wordt dan niet gebruikt voor regulier wonen maar er wordt ingestoken op bepaalde doelgroepen. Te denken valt hierbij aan: vluchtelingen, statushouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers. Deze laatste zijn personen die door omstandigheden zoals bijvoorbeeld een scheiding op korte termijn vervangende woonruimte nodig hebben. Het concept van Flex Wonen betekent dat personen er gedurende een bepaalde tijd mogen wonen. Hierna moeten zij in de reguliere woningmarkt een woning vinden.

Saneren

Een optie die niet voor de hand ligt en wellicht ook zeer gevoelig is, is om de huisvesting van arbeidsmigranten, vluchtelingen of statushouders in te zetten om het park op termijn te ontmantelen. Over het algemeen leidt dit tot weestand, tot dat uit de nader uit te werken businesscases blijkt dat eigenaren de waarde van hun woningen ruimschoots vergoed kunnen krijgen.

3. Onze aanpak

We beginnen met het inlezen in de stukken. We beginnen met de reeds eerder gezonden studies die we destijds globaal hebben doorgenomen. Deze zullen we bestuderen en daar waar vragen zijn de opstellers van de rapportages hierover bevragen (we kennen de opstellers).

We ontvangen graag van de gemeente:

Beleidsstukken

- Woonvisie en andere documenten ten aanzien van de volkshuisvestelijke opgave.
- Structuurvisie/Omgevingsvisie
- Planologische informatie (bestemmingsplan, ontwerpbestemmingsplan)
- Recreatieve/Toeristische visie (-s)

Basisgegevens

- Overzicht eigendommen van het landgoed en kadastrale kaart

- Eventueel uitgegeven huisnummers en BAG informatie

Ruimtelijke informatie

- Overzicht persoonsgebonden beschikkingen
- Overzicht omgevingsvergunningen
- Evt. handhavingsprocedures

Personen/gebruikers

- Aantal BRP inschrijvingen
- Eventuele bekendheid in het sociaal domein (WMO, Jeugdzorg etc)

Diversen

- Politie mutaties (aantallen in tijdsperiode van drie jaar volstaat)
- Betaling van toeristenbelasting (tarief en wordt er betaald)
- Luchtfoto van het landgoed (A3) en eventuele plattegrond

Van de Vereniging van Eigenaren ontvangen we graag rapporten, studies of contracten waaruit blijkt hoe in het verleden de toeristische exploitatie op is gezet (met welke partijen) en waarom deze exploitatie is stopgezet. We willen graag inzicht in de statuten, het aantal leden van de VvE en het parkreglement.

Na het inlezen van de stukken willen we eens een verdiepend gesprek voeren met het bestuur van de VvE. Dit doen we op locatie (niet via Teams).

Separaat willen we (nadien) een verdiepend gesprek voeren met een brede ambtelijke afvaardiging van de gemeente Raalte. Dit doen we op locatie (niet via Teams).

Op basis van de twee gesprekken daarvan bepalen we de vervolgstappen.

Een taxatie van de woningen en wellicht een brede enquête onder alle woningbezitters behoren tot deze vervolgstappen. Wij schatten nu in dat we op basis van de verdiepende gesprekken en wellicht de uitkomsten van de taxatie en de enquête tot een eerste discussienotitie komen met alle 'voors' en 'tegens'. We kunnen ons voorstellen dat we deze discussienotitie met zowel de gemeente als met het bestuur van de VvE in gezamenlijkheid bespreken. Dit zal niet gemakkelijk zijn. Het gaat hierbij namelijk altijd om geld, visies, vertrouwen, (tegengestelde) belangen en emoties. Het is een utopie dat alle eigenaren van het park achter de meest realistische koers gaan staan. Daarom is het bijvoorbeeld van belang dat we tijdig inzicht hebben in de statuten (stemrecht) maar ook in de mening van alle eigenaren (niet alleen het bestuur).

4. Planning

We gaan uit van een periode van 6 maanden. Dit lijkt 'lang' maar onze ervaring leert dat, vooral door de gevoeligheid en het belang van het onderwerp deze tijd echt nodig is om het proces vorm te geven. Meer snelheid in het proces inbrengen is niet wenselijk. Het bestuur van de VvE zal regelmatig haar leden moeten raadplegen en het is niet ondenkbaar dat men meerdere ledenvergaderingen moet inlassen. De hier onderstaande planning lijkt ons dan ook realistisch. NB: deze planning is ook afhankelijk van de aanlevering van de gevraagde gegevens. Dit is immers de start.

Opvragen en inlezen stukken Verder uitwerken alternatieven	Oktober 2022
Verdiepende gesprekken	November 2022
Inzetten aanvullende instrumenten	December 2022
Opleveren discussienotitie	Voor de Kerst 2022
Breed overleg	Januari 2022
Uitwerken advies	Februari 2023
Opleveren eindrapport	Maart 2023

Roermond, Den Bosch oktober 2022