

*Ruimtelijke ontwikkeling*  
Raadhuisstraat 1  
Postbus 500, 5800 AM Venray  
Telefoon (0478) 52 33 33  
Telefax (0478) 52 32 22  
E-mail [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl)  
Internet [www.venray.nl](http://www.venray.nl)  
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)  
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)  
BIC BNGHNL2G

Leden van de gemeenteraad van Venray

Datum 16 januari 2019  
Ons kenmerk  
Pagina 1 van 4

Behandeld door Winand van der Koolj  
Datum uw brief  
Uw kenmerk

Onderwerp Afbouw vakantiepark Het Roekenbosch  
**Vertrouwelijk tot 17 januari 2019**

Geachte leden van de Raad,

In de Raadsinformatiebrief van 20 november 2018 informeerden wij u over de eindrapportage van het proces dat moest leiden tot een uitvoerbare en door de stakeholders gedragen oplossingsrichting voor de ontstane problematiek op de locatie Roekenbosch. De eindrapportage stelde dat het proces helaas niet had geleid tot een door de stakeholders gezamenlijk gedragen scenario als toekomstvisie voor Het Roekenbosch. Naast de genoemde raadsinformatiebrief van 20 november 2018 bent u over dit dossier ook geïnformeerd in de raadsinformatiebrieven van 4 januari 2018 en 17 april 2018.

Na het onsuccesvol afronden van het proces in november 2018 is er feitelijk niets veranderd aan de situatie van een jaar geleden. De eigendomssituatie op het park is nog even versnipperd en er is nog even veel verschil van inzicht tussen de stakeholders. Aan het gedeelde vertrekpunt voor het proces als genoemd in de eerdere raadsinformatiebrieven ("er moet iets met Roekenbosch") is evenmin iets veranderd.

### **Problematiek onveranderd**

Met die reden heeft het college zich beraden over een mogelijke oplossingsrichting voor het beëindigen van de ontstane problematieken op vakantiepark Het Roekenbosch. Met de hier voorliggende raadsinformatiebrief willen wij u informeren over de oplossingsrichting die nu wordt voorgesteld. In de raadsvergadering van 12 februari wordt u gevraagd in te stemmen met het hier beschreven scenario. In de aanloop naar die raadsvergadering wordt u nader over de dan actuele stand van dit onderwerp geïnformeerd.

### **Informatieavond**

Het voornemen is om de inwoners van Blitterswijck voorafgaand aan deze raadsvergadering deelgenoot te maken van de voorgestelde oplossingsrichting. Daartoe wordt op 29 januari a.s. een informatieavond georganiseerd en worden alle inwoners van Blitterswijck persoonlijk per brief uitgenodigd. Als raadslid bent u vanzelfsprekend ook welkom.

### **Het plan in het kort**

Een belangrijke constatering vooraf is dat voor de gemeente géén verplichting bestaat de erfpacht te continueren aan het einde van de erfpachtovereenkomst op 31 december 2029.

In het afgeschermd deel van het park waarin voorheen het AZC was gehuisvest worden 50 tot 60 woningen aangewend voor bewoning door maximaal 250 arbeidsmigranten. (Op het park verblijven er nu 440). Deze woningen worden beheerd door een organisatie die arbeidsmigranten begeleidt tijdens hun verblijf in Nederland, bijvoorbeeld OTTO. De gemeente sluit hiervoor een overeenkomst met de beheerorganisatie.

Verder worden 44 huisjes vrijgemaakt voor tijdelijke bewoning door mensen die acuut een woning nodig hebben, zogeheten woonurgente. Deze woningen worden beheerd door Wonen Limburg. De gemeente sluit hiervoor een overeenkomst met Wonen Limburg.

De overige 120 huisjes op het park worden zo snel mogelijk gesloopt. Aan het einde van de rit, eind 2029, heeft de gemeente de gronden in eigendom en worden de resterende vakantiewoningen op het park gesloopt. De gemeente is dan eigenaar van het park.

Het hier beschreven voorgestelde afbouwscenario past binnen het vastgestelde nieuwe beleidskader huisvesting arbeidsmigranten.

### **Effecten van het voorgestelde scenario**

Met het hier beschreven voorstel wordt:

1. Op termijn een einde gemaakt aan het versnipperd eigendom. De gronden, ook die in eigendom van de coöperatie en eventuele derde eigenaren (+ eventuele nader te bepalen resterende opstallen) worden aan het einde van de erfpachtovereenkomst overgedragen aan de gemeente;
2. Per direct een einde gemaakt aan de (toenemende) onbeheersbaarheid die als gevolg van het versnipperd eigendom is ontstaan;
3. Op korte termijn gestart met de sloop of het onbruikbaar maken van dat deel van de huisjes op het park dat niet voor de hier beschreven oplossing noodzakelijk is. Op korte termijn worden ongeveer 120 huisjes gesloopt;
4. Zekerheid gecreëerd over de sloop van (nagenoeg alle ) opstallen doordat aan het einde van de erfpacht niet met een veelheid aan individuele eigenaren zaken gedaan hoeft te worden;
5. Een professionaliseringsslag gemaakt in het beheer van het park doordat het feitelijk beheer van de huisvesting arbeidsmigranten en de woningen voor woonurgente wordt uitgevoerd door ter zake gespecialiseerde partijen. De directies van OTTO en Wonen Limburg hebben al ingestemd met respectievelijk het beheer van de woningen voor de arbeidsmigranten en de woningen voor de woonurgente;
6. De basis weggenomen voor het wantrouwen vanuit omwonenden richting (het bestuur van) de Coöperatie Roekenbosch omdat het feitelijk beheer van de huisvesting arbeidsmigranten en de woningen voor woonurgente wordt uitgevoerd door gerenommeerde ter zake gespecialiseerde partijen;

7. Voorzien in de urgente behoefte voor kwalitatief goede mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten passend binnen de kaders gesteld in het coalitieakkoord (max. 250 personen) en het vastgestelde nieuwe beleid huisvesting arbeidsmigranten. De huisvesting vindt plaats in het afgeschermd gedeelte van het park waar voorheen het AZC was gevestigd;
8. Voorzien in de grote behoefte die bestaat aan geschikte huisvesting voor woonurgenten onder de huurtoeslaggrens. Hiervoor worden maximaal 44 ingezet;
9. Een verdedigbare mate van opbrengend vermogen gegenereerd voor compensatie van de eigenaren voor hun verlies van geïnvesteerd vermogen / hun bezit. Gemiddeld zal dit voor de eigenaren bij benadering tussen de 50 en 60% van de huidige WOZ waarde zijn. Voordeel voor de gemeente is ook dat zekerheid ontstaat dat ook daadwerkelijk gesloopt wordt en niet met meer dan 100 verschillende eigenaren zaken hoeft te worden gedaan (zie ook hierboven onder punt 4);
10. Gebruik gemaakt van ongeveer 104 huisjes (50 + 10 reserve voor huisvesting 250 arbeidsmigranten + de 44 voor de woonurgenten). Deze worden aan het einde van de erfpachtovereenkomst eveneens gesloopt. De overige 120 huisjes worden gesloopt op een zo kort mogelijke termijn.
11. In het afbouwscenario rekening gehouden met de belangen van de bestaande permanente bewoners van het vakantiepark.

### **Compensatie**

Samengevat worden de opbrengsten die gegenereerd worden door de huisvesting van maximaal 250 arbeidsmigranten en de inzet van 44 woningen ten behoeve van woonurgenten ingezet om de (vele) eigenaren met bezit op vakantiepark Het Roekenbosch in enige mate te compenseren voor het opgeven van hun eigendom. Als eerder gesteld verkrijgt de gemeente hierdoor aan het einde van de looptijd de gronden op het vakantiepark het Roekenbosch in eigendom.

Om per direct een einde te maken aan de ontstane moeilijk beheersbare situatie en op termijn een einde te maken aan de versnipperde eigendomssituatie wil het college met het bestuur van de Coöperatie Roekenbosch de contractbesprekingen opstarten volgens de hierboven genoemde uitgangspunten 1 t/m 11.

Verder is van belang te weten dat de Coöperatie Roekenbosch heeft laten weten met het oog op het overeenkomen als in dit voorstel beschreven sinds december al voorbereidingen treft om het aantal op het park gehuisveste arbeidsmigranten terug te brengen naar maximaal 250 mensen per 1 februari 2019.

### **Handhaving**

Als laatste wordt duidelijk gesteld dat totdat de overeenkomsten zijn ondertekend waarin het hier voorgestelde afbouwscenario zal moeten worden vastgelegd, het handhavingsbesluit en de daaruit voortkomende handelingen onveranderd blijven. Dit houdt in dat in geval het met het bestemmingsplan (=recreatief gebruik) strijdig gebruik na 1 februari a.s. blijft voortduren, een betalingsverplichting ontstaat voor hen die in overtreding zijn. In formele tekst: iedere aangeschrevene verbeurt op 1 februari 2019 per woning van rechtswege, automatisch € 10.000.

In geval van het bereiken van de hier genoemde overeenkomsten tussen de gemeente, Roekenbosch, Wonen Limburg en de gespecialiseerde organisatie die arbeidsmigranten huisvesting aanbiedt kan worden besloten om de betalingsverplichting te laten vervallen.

### **Balans in belangen**

Duidelijk is dat het hier voorgestelde afbouwscenario nooit 100% aan ieders belangen tegemoet kan komen. Het afbouwscenario is zoveel als mogelijk een balans in het complexe geheel van vele belangen. Dit scenario is een mogelijkheid om de doelstelling als hierboven verwoord te kunnen bereiken en een nieuwe beheersbare situatie te creëren met zoals gezegd oog voor ieders belangen en een verdedigbare redelijkheid.

Wij vertrouwen erop u hiermee op dit moment naar tevredenheid te hebben ingelicht over de voortgang van de werkzaamheden. Uiteraard zijn wij altijd bereid vragen van uw kant te beantwoorden.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,



, burgemeester



, secretaris