

Leden van de Gemeenteraad van Landgraaf  
Postbus 31000  
6370 AA LANDGRAAF

Bijlage(n)	Uw brief van	Uw kenmerk	Zaaknummer	Documentnummer	Landgraaf,
				23.027533	20 juni 2023

Verzonden op

Onderwerp: Ontwikkeling gebied Rouenhof

**11 JULI 2023**

Geachte raadsleden,

Het college is voornemens een toeristisch-recreatieve doorontwikkeling van het gebied Rouenhof te initiëren. Daarmee geeft het college uitvoering aan vigerend beleid. Bovendien voorziet dit voornemen in de lang gekoesterde ambities om het bestaande leisure aanbod uit te breiden met een toeristische attractie en het verblijfstoerisme in Landgraaf en Parkstad te versterken. In deze raadsinformatiebrief ontvangt u hierover meer informatie.

### Het gebied Rouenhof

Het gebied betreft de driehoek ten noorden van Park Gravenrode, ruwweg begrensd door de Einsteinstraat, de spoorlijn Sittard-Heerlen-Herzogenrath en de Mensheggerweg. De oppervlakte bedraagt in totaal ca. 280.000 m<sup>2</sup>. Het is een glooiend gebied met veel groen. Het gebied heeft een openbaar karakter en is een wandel- en uitloopegebied. Gelegen aan de rand van Landgraaf heeft het gebied een goede verbinding met station Landgraaf en uitvalswegen, zoals de Buitenring Parkstad.

In het verleden zijn er diverse initiatiefnemers geweest die interesse hebben getoond om het gebied toeristisch-recreatief door te ontwikkelen. Deze initiatieven zijn echter door uiteenlopende oorzaken niet doorgezet. Hierbij kan worden gedacht aan de initiatieven WaterWorld en Endless Summer. De initiatiefnemers van Endless Summer hebben in het meest recente contact (juni 2023) aangegeven dat het ontwikkelen van het project op de locatie Rouenhof, in de huidige tijd, helaas niet realistisch is. De Corona-pandemie en de merkbare gevolgen van de oorlog in Oekraïne hebben het ook niet makkelijker gemaakt om dit soort projecten te ontwikkelen, maar de initiatiefnemers zien nog steeds kansen om een surfpark in de toekomst te realiseren. Dit betekent dus niet dat het hele plan van tafel is, maar dat de initiatiefnemers andere opties (in Landgraaf) aan het onderzoeken zijn.



## Vigerend beleid

Het gebied wordt in meerdere gemeentelijke beleidsstukken genoemd als dé locatie voor een toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Een ontwikkeling die tevens beantwoordt aan ambities en constatering die ook zijn opgetekend in beleidsstukken van Parkstad Limburg. Bovendien signaleert de Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg 2030, opgesteld door de provincie en de 16 Zuid-Limburgse gemeenten, een aantal aandachtspunten en kansen bij dergelijke ontwikkelingen.

### *Coalitieconvenant Landgraaf 2022:*

“In het verleden zijn er diverse initiatiefnemers geweest die interesse getoond hebben in het gebied Rouenhof. Wat ons betreft is dit nog steeds een logische plek om het leisure-aanbod in Landgraaf kwalitatief en substantieel uit te breiden”.

### *Nota Vrijetijdseconomie Landgraaf 2021-2030:*

Rouenhof is dé aangewezen locatie in Landgraaf voor het realiseren van één of meerdere grootschalige recreatieve ontwikkelingen. Die invulling bestaat idealiter uit één grote of enkele middelgrote attracties en/of recreatieve verblijfsaccommodaties die het verblijfstoerisme in de regio bevorderen. Ze moet hoogwaardig van kwaliteit zijn en bovendien complementair aan het bestaande toeristisch-recreatieve aanbod. Nieuwe ontwikkelingen krijgen bij voorkeur gestalte onder de hoede van een partij die bereid is om mee te investeren in een goede ruimtelijke inpassing die recht doet aan de reeds aanwezige waarden en kwaliteiten. Verder signaleert de nota dat van de 7.241 bedden die tot de recreatieve verblijfsaccommodaties van Parkstad behoren, zo'n 12.8 % in Landgraaf staat. Het grootste deel, namelijk 62.5 %, bestaat uit de hotelbedden van SnowWorld, de Overstehof en Winselerhof. Daarna volgen de kampeerplaatsen, die samen goed zijn voor 25.7 % van het totaal. Wanneer we verder uitzoomen naar de schaal van Zuid-Limburg, dan zien we dat het aandeel van Parkstad slechts 16.4 % van het totaal aantal bedden in Zuid-Limburg bedraagt. Deze cijfers volgen uit het bestedingenonderzoek dat ZKA Leisure Consultants in 2018 voor Visit Zuid-Limburg heeft uitgevoerd.

### *Ontwikkelprogramma Vrijetijdseconomie Parkstad Limburg 2020-2024:*

De aanwezigheid van de grote en kwalitatief sterke dagattracties, het grote culturele aanbod en de interessante landschappelijke kwaliteiten van Parkstad bieden een complementair aanbod aan andere delen van Zuid-Limburg, wat maakt dat de regio zich sterk onderscheidt ten opzichte van andere regio's in Nederland en de Euregio. Ook is er een grote potentiële doelgroep recreanten en toeristen (meer dan 30 miljoen mensen) op een reistijd van minder dan 2 uur. De vrijetijdseconomie van Parkstad steunt vooral op dagtoerisme. Maar liefst 80% van de toeristische bestedingen in Parkstad is afkomstig van de dagrecreatie. Parkstad blijft echter onderontwikkeld als verblijfsdestinatie, terwijl er in het stedelijke gebied ontwikkelmogelijkheden zijn voor kwalitatief goede verblijfsaccommodaties bij de grote dagattracties.

### *Ambitiedocument Parkstad Limburg 2025:*

“Parkstad heeft kritische massa nodig, ook om zich te kunnen meten met andere destinaties, zoals Scheveningen of Heuvelland. Parkstad wil daarom tot 2025 met minimaal 100% groeien”. Dat zou neerkomen op circa € 750 miljoen meer aan bestedingen, waarvan € 150 miljoen door verblijfstoeristen en 600 miljoen door dagtoeristen. In aantallen betekent dat een verdubbeling ‘beddencapaciteit’ en een stijging van het aantal overnachtingen van 500.000 naar 1.25 miljoen

(niveau Heuvelland Zuid-Limburg of Valkenburg), drie tot vijf nieuwe attracties en/of events en toename van het aantal dagtoeristen tot 5.0 miljoen (niveau Scheveningen).

#### *Visie Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg 2030:*

De Visie Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg 2030 constateert dat het aanbod van verblijfsaccommodaties en hotels op Zuid-Limburgs niveau harder stijgt dan de vraag. Daarnaast blijft de kwaliteit van een deel van de verblijfsaccommodaties en hotels achter. 27% van de campings en huisjesparken en circa 20% van de hotelkamers in Zuid-Limburg zouden verouderd zijn en niet meer aansluiten bij de wensen van de markt. Dit speelt met name in het Heuvelland waar de recreatieve verblijfsaccommodaties van Zuid-Limburg zich van oudsher concentreren. Veel bedrijven zijn niet met hun tijd mee gegaan. Dat verhoogt de kans op leegstand, verloedering en oneigenlijk gebruik, zoals huisvesting van arbeidsmigranten. Terwijl bepaalde accommodaties met teruglopende bezetting kampen, signaleert de visie echter ook potentie voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen. Er is dus ruimte voor groei, maar daarbij is het wel noodzakelijk om kwalitatief hoogwaardige en onderscheidende concepten na te streven die aansluiten bij de Zuid-Limburgse streekidentiteit en een doelgroep met groeipotentie voor ogen hebben.

#### **Tender**

De gemeente Landgraaf is eigenaar van het gebied Rouenhof. De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest geoordeeld dat als de gemeente een onroerende zaak wil verkopen, of anderszins ter beschikking wil stellen, zij gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak. Dit betekent dat er een verkoopprocedure met voorselectie moet worden gevolgd.

Ons college is in voorbereiding om deze procedure te starten voor de ontwikkellocatie Rouenhof. De beoogde ontwikkeling betreft een toeristisch-recreatieve verblijfsaccommodatie in combinatie met een toeristische attractie die complementair is aan het recreatieve aanbod in de gemeente Landgraaf en de regio Parkstad. Het doel van deze verkoopprocedure is het selecteren van een marktpartij die de locatie Rouenhof voor eigen rekening en risico op een integrale manier ontwikkelt. Deze procedure bestaat uit twee fasen. In fase 1 wordt een selectieleidraad gepubliceerd. Het doel van deze leidraad is onder andere het aankondigen van de verkoop van het gebied Rouenhof en het stellen van voorwaarden waar marktpartijen aan moeten voldoen. Geschikte partijen worden onder andere geselecteerd op basis van financiële draagkracht en referentieprojecten. In fase 2 wordt een gunningsleidraad gepubliceerd, waarna geselecteerde partijen een plan kunnen indienen en presenteren.

Ons college zet er sterk op in om te komen tot een onderscheidende kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling. Alvorens de tender kan worden gepubliceerd, zal het college met meerdere gremia, zoals Stadsregio Parkstad, Visit Zuid-Limburg en Provincie Limburg, in gesprek gaan ten einde tot een goede regionale en bovenregionale afstemming te komen. Aan de voorkant hebben we de volgende criteria geformuleerd, waarmee rekening gehouden dient te worden. Naar onze mening geven we op deze manier uitvoering aan de door de raad vastgestelde kwaliteitseisen voor een ontwikkeling van het gebied (zie vigerend beleid).

*Ten aanzien van het gebied:*

- Zoveel mogelijk in stand houden van het groene en openbare karakter;
- Zoveel mogelijk rekening houden met aanwezige flora en fauna;
- Een veilige fysieke verbinding realiseren met het achterliggende gebied Gravenrode.

*Ten aanzien van de verblijfsaccommodaties:*

- Strengere eisen ten aanzien van duurzaamheid;
- Een bebouwingsgraad van maximaal 15%;
- Minimaal 150 en maximaal 250 grondgebonden accommodaties met een gebruiksoppervlakte van gemiddeld 80 m<sup>2</sup>;
- De bebouwing dient van hoogwaardige kwaliteit te zijn. Dit houdt in dat er sprake moet zijn van permanente bouw waarbij gedacht kan worden aan hoogwaardig houtskeletbouw met betonnen vloeren of volledig gemetselde bouw met betonnen vloeren;
- Samenwerking met de lokale economie/ondernemers en de bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen in de regio;
- Tijdens het jaarlijkse Pinkpopfestival fungeert Rouenhof als een van de festivalcampings. Inschrijver en gemeente zullen zich gezamenlijk inspannen voor een aanvaardbaar alternatief. De voorkeur van de gemeente is dat binnen het plangebied een festivalcamping mogelijk blijft.

Daarnaast dient de zelfstandige *toeristische attractie* onderscheidend te zijn van het huidige aanbod in de omgeving.

Ons college is ervan overtuigd dat een dergelijke toeristisch-recreatieve ontwikkeling een belangrijke verzorgingsfunctie heeft, niet alleen voor Landgraaf, maar ook voor de regio Parkstad als bestemming binnen Zuid-Limburg.

Zodra de overleggen met bovenstaande gremia zijn afgerond en de tender gereed is, zullen wij uw raad middels een RIA informeren over de tender en het verdere proces. Vanzelfsprekend zullen wij uw raad verder informeren en op de hoogte houden van de verdere ontwikkelingen.

**Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief?**

Dan kunnen deze aan de griffie verstuurd worden.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Landgraaf,

de secretaris,

de burgemeester,

ir. J.M.C. Rijvers

mr. R. de Boer