

Bijlage 1: Pilotproject “Vitale Vakantieparken” op Buitenplaats De Hildenberg in Appelscha

Aanleiding

Op voorstel van het college heeft uw gemeenteraad op 2 november 2021 ingestemd met een pilotproject “Vitale Vakantieparken” op Buitenplaats “De Hildenberg” in Appelscha. Het doel van pilot de Hildenberg is om van “De Hildenberg” weer een vitaal vakantiepark te maken, waarbij de toeristisch-recreatieve functie behouden blijft. Het betreft hier een vakantiepark dat volgens onderzoek nog gekwalificeerd is als ‘vitaal’. Vitale vakantieparken hebben een duidelijke aantrekkingskracht op een nog steeds groeiende stroom toeristen uit binnen- en buitenland. De bestedingen in toerisme en recreatie zijn een waardevolle economische meerwaarde voor onze gemeente, evenals de werkgelegenheid die deze sector biedt. Om dit te behouden is het een must om te blijven investeren in een gezonde verblijfsrecreatie. Het recreatieve profiel van de gemeente Ooststellingwerf is sterker met een gezonde en vitale verblijfsrecreatie.

Op 2 november 2021 heeft uw gemeenteraad besloten om Vakantieparken in Ooststellingwerf te ondersteunen bij het ontwikkelen van een toekomstbestendige functie.

Daarvoor heeft uw gemeenteraad besloten om onderstaande uit te voeren, namelijk:

1. Een pilot “Vitaal vakantiepark” te starten met park De Hildenberg en daartoe een plan van aanpak te maken;
2. Eenmalig € 75.000 beschikbaar te stellen voor de periode 2022-2023 en de dekking hiervan mee te nemen in de integrale afweging bij de programmabegroting 2022-2025;
3. Eigenaren en managers van andere vakantieparken actief te informeren over de resultaten van de pilot.
4. De ervaringen van de pilot te gebruiken om, waar mogelijk en gewenst, voorstellen te maken voor andere vakantieparken.

Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn bijgevoegd in bijlage 2 en 3.

Op 15 februari 2022 heeft het college het startdocument “Vitalisering Buitenplaats De Hildenberg” goedgekeurd. In het startdocument staat beschreven hoe we, samen met de diverse belanghebbenden, tot een gezamenlijk gedragen toekomstplan willen komen. Als gemeente hebben we in dit proces een faciliterende rol. Een onderliggend doel is dat we als gemeente ook willen leren van dit project.

Integrale afweging

Binnen elk van de onderstaande 4 domeinen moeten de verschillende overwegingen en argumenten op een rij worden gezet. Het geheel leidt vervolgens tot een integraal afwegingskader. Dit helpt om inzicht te krijgen in wat de afweging betekent voor zowel de gemeente, de bewoners, de eigenaren als de partners/investeerders.

De centrale vraag bij elk domein is altijd: Wat is het effect van wonen in een recreatiewoning op...

- a. Economie: economische en bedrijfsmatige afwegingen, inclusief werkgelegenheid?
- b. Ruimtelijke Ordening: ruimtelijke en planologische afwegingen, inclusief woningbouwafspraken?
- c. Sociaal-maatschappelijk: afwegingen inzake leefbaarheid, zorgvraag, sociale impact op bewoners?
- d. Veiligheid: afwegingen inzake fysieke veiligheid, inclusief economische delicten en ondermijning?

De uitwerking van het afwegingskader vindt plaats aan de hand van het document “Wonen in recreatiewoningen, Kwaliteits- en afwegingskader”.¹ Dit afwegingskader is feitelijk een technische uitwerking van verschillende scenario's.

Het startdocument is bijgevoegd in bijlage 4.

De nu voorliggende stakeholderanalyse en de mogelijke scenario uitwerking zijn de uitkomsten van het startdocument.

¹ Bureau Buiten Eefsway, in opdracht van het Ministerie van BZK, augustus 2021

In de periode van september 2023 tot midden januari 2024 is ambtelijk een consultatieronde langs stakeholders georganiseerd. Zie bijlage 5 voor de verslagen met de stakeholders.

De stakeholders die wij ambtelijk gesproken hebben:

- Vereniging de Hildenberg
- De Vereniging Van Eigenaren (VVE)
- De beheerder van de Hildenberg
- Collectief van indieners van de handhavingsverzoeken
- Naastgelegen partijen (Roggeberg, Staatbosbeheer)
- Promotie en marketing organisatie Z-O Friesland
- Appelscha 3.0
- Rotteveel m4
- De Golfbaan
- Dormio/Summio

Uitkomsten gesprekken stakeholders:

- Vanuit marketing bestaat er behoefte aan hoogwaardige voorzieningen met duidelijke doelgroep.
- De doelgroep waar men zich in zuidoost Friesland op richt is de 'inzichtzoeker en stijlzoeker'. De Hildenberg kan deze doelgroepen trekken. Er zijn weinig overnachtingsmogelijkheden voor de doelgroepen.
- Wens om het cluster Appelscha verder recreatief te ontwikkelen.
- De Hildenberg als hoogstaand park kan bijdragen aan deze ontwikkeling.
- Gebruik door verschillende doelgroepen geeft over en weer klachten.
- Uitstraling van het park gaat achteruit door illegale bouwwerken
- Netjes gebruik de afgelopen 15 jaren van de recreatiewoningen wordt bestraft.
- Waar houdt dit op? Wordt dit een woonwijk. Komen er winkels?
- Gebruik van nabij gelegen bos meer intensief nu er meer gewoond wordt.
- Meer sociale cohesie indien permanente bewoning wordt toegestaan.
- Lastig om een andere woning te vinden.
- Gebruik van buitenplaats de Hildenberg heeft geen recreatieve toekomst.
- Leegstand zal weer leiden tot verpaupering.
- De markt heeft geen behoefte aan meer recreatiewoningen.

Mogelijke scenario's

1. Het park volledig omzetten naar de bestemming wonen

Dit scenario gaat uit van een volledige omzetting van alle woningen naar de bestemming wonen. Bij de eigenaren van de woningen op de Hildenberg is geen gezamenlijk gedeelde visie. Ook ontbreekt een gezamenlijk toekomstbeeld. Als laatste is er geen centraal aanspreekpunt voor de gemeente, omdat er ook geen verplicht VVE is (gezamenlijk eigendom). Dit zijn belangrijke randvoorwaarden die nodig zijn om een eventuele transformatie naar een woonbestemming. Hieraan wordt op de Hildenberg niet aan voldaan.

Daarnaast is het doel van pilotproject de Hildenberg om van de Hildenberg weer een vitaal vakantiepark te maken, waarbij de toeristisch-recreatieve functie behouden blijft. Het park volledig omzetten naar de bestemming wonen sluit niet aan bij dit doel.

2. Een hybride woonpark met een combinatie van wonen en recreëren

Dit scenario gaat uit van een hybride woonpark met een combinatie van wonen en recreëren. Een hybride park wordt bereikt door het gedogen van de huidige bestemming op bepaalde plekken op het park. De gemeente heeft nimmer gedoogbeschikkingen afgegeven. Het gedogen middels gedoogbeschikkingen is in Ooststellingwerf niet toegepast op plekken met een recreatieve bestemming. Dat zich op de parken permanente bewoning heeft gevestigd is het gevolg van het feit dat er niet is gehandhaafd.

Het doel van pilot de Hildenberg is om van de Hildenberg weer een vitaal vakantiepark te maken. Dit doen wij door middel van het één park één planprincipe. Om deze reden past dit scenario niet binnen het doel van de pilot, omdat het niet bijdraagt aan de vitalisering van het vakantiepark.

Meerdere stakeholders geven aan dat recreatief ontwikkelen van het park de wens is. Aangegeven wordt dat de toenemende bewoning tot frictie leidt met mensen die op het park komen recreëren. Ook het meer intensieve gebruik door bewoners verhoudt zich in de praktijk niet altijd goed met de functie recreëren. Vanuit

meerdere stakeholders wordt daarnaast genoemd de wens dat de gemeente zich duidelijk uitspreekt over haar standpunt met betrekking tot het park. Het park heeft in de gemeentelijke plannen de bestemming recreatie.

3. Handhaven en het tegengaan van permanente bewoning (naar billijkheid op basis van maatwerk)

Het doel van pilot de Hildenberg is om van “De Hildenberg” weer een vitaal vakantiepark te maken. De uitkomsten van de pilot geven een goed beeld van de integrale maatwerkaanpak voor vakantiepark De Hildenberg bij het toekomstbestendig maken van hun recreatieve functie. Dit omvat onder andere het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen en inschrijvingen van bedrijven op adressen van recreatiewoningen.

Dit scenario gaat uit van maatwerk. Maatwerk is nodig vanwege verschillende omstandigheden op de vakantieparken. Jurisprudentie is het uitgangspunt waarbij in een langere, redelijke periode (van naar schatting tot maximum 3 jaar) bewoners ruimte krijgen te zoeken naar een andere woning. Hierbij zal op den duur de permanente bewoning op de Hildenberg verdwijnen.

De afgelopen jaren zijn wij als gemeente Ooststellingwerf duidelijk geweest in onze aanpak van het park. Het raadsbesluit van 2 november 2021 is hiervan een voorbeeld. Op meerdere momenten in de afgelopen jaren hebben wij als gemeente via briefwisselingen ons standpunt (vakantieparken zijn bedoeld voor recreatie) verwoord. Hoewel wij niet overal gehandhaafd hebben is het standpunt consistent geformuleerd en uitgedragen. Het instemmen met een billijke manier van handhaven doet hier recht aan. Daarbij is de organisatorische haalbaarheid om op deze manier te handhaven met langere tijdsspanne maar wel met een einddatum beter haalbaar.