

Gespreksverslagen consultatie stakeholders

In de periode van september 2023 tot en met begin januari 2024 is er een gespreksronde geweest met stakeholders over de visie die zij hebben ten aanzien van de toekomst van de Hildenberg. De verslagen van deze gesprekken vindt u in dit document.

VERSLAG : Gespreksverslag Evaluatie Hildenberg - Rotteveel

Datum : 13-11-2023

Locatie : Teams-meeting

Aanwezig : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Notulist : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

stelt voor om een korte voorstelronde te houden. Iedereen stelt zich kort voor. vertelt kort waarom we deze gesprekken inplannen en wat het doel hiervan is. Doel van de gesprekken is om een beeld te krijgen van verschillende gezichtspunten over het toekomstperspectief van de Hildenberg.

_____ vraagt of de informatieavond op de Hildenberg is doorgegaan. _____ heeft bevestigd dat de avond in september jl. is gehouden en dat er hierover ook in de pers informatie over te vinden is.

Buitenplaats de Hildenberg

De eerste vraag die [REDACTED] stelt is hoe Rotteveel m4 aankijkt tegen het park 'Buitenplaats de Hildenberg'.

█ geeft aan dat de Hildenberg een mooi park is met veel groen op en rondom het park. Het park heeft een goede entree en een goede centrale receptie die weliswaar wat gedateerd is maar prima functioneert. De speelvoorzieningen op het park kunnen worden verbeterd. Daarnaast geeft █ aan dat de verhuur in de loop de jaren terug loopt. Dit heeft volgens hem te maken met het verdienmodel van Roompot waarbij aan de relatief kleinere parken minder aandacht geschonken werd ten gunste van de grotere Roompot parken. Met de komst van een nieuwe verhuurorganisatie is de verwachting dat na 2023 de aantallen boekingen weer zullen gaan stijgen. De nieuwe verhuurende organisatie ziet het park wel als parel. Op dit moment is de verhuur wat gefragmenteerd maar met de nieuwe verhuurende partij is de verwachting dat er meer woningen centraal in de verhuur gaan komen. Voor wat betreft de verkoop van nieuw te bouwen recreatiewoningen blijft dit achter bij de verwachting. Potentiële kopers krijgen door de bebording en de permanente bewoning een slechte indruk van het park, omdat er gedoe is.

Handhaving

Het handhavingstraject is voor de gemeente een moeilijke kwestie. ■■■■ geeft aan dat het wellicht een oplossing kan zijn om op beperkte schaal persoonsgebonden beschikking te geven. Daarbij zouden dan wel voorwaarden worden opgesteld voor de mensen die gedoogbeschikkingen ontvangen:

- Website aan te passen naar een positieve wervende website waar uiteindelijk iedereen baat bij heeft;
- De permanente bewoners moeten stoppen met dreigen door de borden weg te halen en de website aan te passen;
- De permanente bewoners moeten zich houden aan het beeldkwaliteitsplan. Geen caravans op de opritten, de bijgebouwen etc.
- 1 centrale VVE die de belangen van verhurende als niet verhurende eigenaren behartigd waardoor de "strijd" stopt.
- namens de verhurendeleden zal er een verhuurcommissie komen die de belangen van de verhurende leden behartigd binnen de gezamenlijke VVE.
- de gezamenlijke VVE zal er naar streven om zoveel mogelijk de verhuur via 1 professionele partij te laten verlopen, wat de verhuurbaarheid ten goede komt en dus de eigenaren.

Recreatie op het park

Als dit gebeurd ontstaat er volgens [REDACTED] een 0 situatie. Door de nieuwe verhuurgroep moet de recreatie op het park weer worden gepromoot. Hierdoor hoopt [REDACTED] dat er meer verhuurd gaat worden. De parkeigenaar heeft dan ook betere verhuuropbrengsten. Hij hoopt dat eigenaren zich toch weer gaan aansluiten bij Summio. Hierdoor wordt de verhuur weer op een centrale plek geregeld op het park. Eigenaren verhuren de huisjes nu soms via Airbnb. Dit brengt ook nadelen met zich mee, ze moeten de schoonmaak en sleuteloverdracht zelf regelen. De verhuurorganisatie moet samen met de parkeigenaar ervoor zorgen dat de recreatiewoningen in 2024 weer goed worden verhuurd.

Markt vakantiewoningen

[REDACTED] heeft gelezen dat er sinds de COVID-19 pandemie meer behoefte is aan recreatiewoningen. Hoe kijken Rotteveel m4 er tegenaan? [REDACTED] geeft aan dat de markt krap is voor kwalitatieve vakantiehuizen op een ruime kavel. Van kleine witte bungalows zijn er genoeg en hoeven ook niet meer bij. Wat het op dit moment lastig maakt is de nieuwe fiscale regeling op recreatiewoningen en de huidige rente die ten opzichte van enkele jaren geleden een stuk hoger ligt. Voor kwalitatief hoogstaande recreatiewoningen is de markt nog goed.

VVE

[REDACTED] geeft in het gesprek ook nog aan dat op buitenplaats de Hildenberg geen verplichte VVE is en dat eigenaren zich vrijwillig kunnen aansluiten bij 1 van de 2 verenigingen op het park. Ook niet aansluiten bij een vereniging is mogelijk. Het is gemakkelijker om één VVE op het park te hebben met een gezamenlijk bezit. Hiervoor is echter in het verleden niet gekozen.

[REDACTED] heeft niet ingestemd met de visie van VdH. "Dat was ik het kader tot samenwerking / -voegen van de twee VVE's. Met het idee om door compromissen rust te laten ontstaan op het park. Maar dat is toen compleet mislukt.", aldus [REDACTED]

Leegstand

[REDACTED] is benieuwd hoe Rotteveel m4 aankijkt tegen de leegstand op vakantieparken. Een van de argumenten die veel aangehaald wordt is het stukje veiligheid. Door andere partijen wordt hierbij genoemd dat een beperkte schaal van bewoners bij zou dragen aan de veiligheid. Dit doordat er minder leegstand zou zijn. Doordat er geen verhuurplicht opgelegd is, kan het zijn dat veel huisjes grote delen van het jaar leeg zouden staan. [REDACTED] geeft aan dat er onderzoek gedaan is naar dit mogelijke effect. Hij zal nagaan of hij dit onderzoek kan achterhalen. Uit dit onderzoek blijkt dat gemiddeld gesproken circa 30 procent van de mensen op een vakantiepark hun huis niet in de verhuur zullen doen. De overige 70 procent zal uiteindelijk wel in de verhuur komen. Dat er grootschalige leegstand zal komen verwacht hij om die reden niet.

Slot

[REDACTED] licht tot slot het proces toe dat in de komende tijd gevolgd zal worden. Op 13 december 2023 is er een informatieve themaraad (waarbij geen inspraak mogelijk is). Dit kan online worden gevolgd. Het onderdeel van de Hildenberg wordt van 20:00 uur tot 20:45 uur behandeld. Hierna zal begin 2024 een formeel besluit in de raad genomen worden (waarbij in de raadscommissie ruimte inspraak mogelijk is).

VERSLAG	:	Gespreksverslag Evaluatie Hildenberg - Staatsbosbeheer
Datum	:	23-11-2023
Locatie	:	Staatsbosbeheer Drents-Friese Wold te Hoogersmilde
Aanwezig	:	■■■■■ (teamleider), een medewerker van Staatsbosbeheer ■■■■■ (projectleider Vitale Vakantieparken)
Notulist	:	■■■■■

Iedereen stelt zich kort voor in een voorstelronde. ■■■■■ vertelt kort waarom we deze gesprekken inplannen en wat het doel hiervan is. Doel van de gesprekken is om een beeld te krijgen van verschillende gezichtspunten over het toekomstperspectief van de Hildenberg.

Staatsbosbeheer geeft aan dat zij i.v.m. de ligging van hun gebieden met name op het gebied van grensgeschillen te maken heeft met buitenplaats de Hildenberg. Het Staatsbosbeheer gebied is een groot gebied van in totaal ongeveer 4500 ha dat ook rondom de Hildenberg heen ligt. Buitenplaats de Hildenberg zit tegen een kwetsbaar gebied aan met reliëf waar onder andere dassen hun leefgebied en een burcht hebben.

Vanuit Staatsbosbeheer wordt gezien dat het omliggende natuurgebied intensiever gebruikt wordt nu er op de buitenplaats de Hildenberg meer gewoond wordt. Er ontstaan bijvoorbeeld wandelpaadjes door het bos heen, ook vanaf de woningen. Doordat de gemeente niet specifiek het groenafval inzamelt, ziet Staatsbosbeheer bovendien ook een toename aan (tuin-) afval dat in het bos wordt achtergelaten.

Enige tijd geleden is Staatsbosbeheer gestart met het aanschrijven van eigenaren van de 37 percelen die grenzen aan het bos. Er zijn namelijk diverse erfgrans overschrijdingen geconstateerd; zoals:

- hekken die enkele meters over de erfgrans worden geplaatst.
- een bankje dat zomaar in het bos wordt neergezet.
- afval achterlaten in het bos.
- tuinafval dat (op hopen) in het bos wordt achtergelaten waarbij ook afval van (invasieve) uitheemse soorten die zich vervolgens vestigen in het bos. Om meerdere redenen is dit onwenselijk.

Uitleg geven heeft tot op heden onvoldoende verbetering gebracht. Hierbij lijkt het erop dat dit 'gedoe' is toegenomen sinds er op het park meer gewoond wordt. Het lijkt er ook op dat de eigenaren weinig gevoelig zijn voor de bezwaren van Staatsbosbeheer; sommigen hebben echter echt wel actie ondernomen. Het recreatieve gebruik kent dit veel minder omdat recreanten immers maar enkele weken verblijven en een veel minder intensief type gebruik laten zien.

Staatsbosbeheer geeft aan dat het continu handhaven van erfgransen vanwege het geïntensiveerde gebruik van de huizen hen veel tijd en energie kost die ze liever in andere zaken zouden stoppen.

Staatsbosbeheer is er gezien bovenstaande voor dat de recreatieve functie wordt gehandhaafd. Zij denken ook dat een hybride park huizen in waarde doet stijgen, waardoor verhuur voor recreatie onmogelijk wordt door te hoge investeringskosten? Natuurlijk veranderd ook de sfeer op het park van een recreatiesfeer naar een woonwijkje; willen er dan nog recreanten komen? Beide zijn zaken die voor Staatsbosbeheer minder van belang zijn, maar waarschijnlijk wel voor de eigenaren.

VERSLAG	:	Gespreksverslag RCN de Roggeberg
Datum	:	27-11-2023
Locatie	:	Gemeentehuis Oosterwolde
Aanwezig	:	parkmanager en facilitair manager van RCN de Roggeberg (projectleider Vitale Vakantieparken) (juridisch adviseur)
Notulist	:	

Iedereen stelt zich kort voor in een voorstelronde. vertelt kort waarom we deze gesprekken inplannen en wat het doel hiervan is. Doel van de gesprekken is om een beeld te krijgen van verschillende gezichtspunten over het toekomstperspectief van de Hildenberg.

vraagt als eerste hoe RCN de Roggeberg tegen de Hildenberg aankijkt. ; geeft aan dat ze graag willen dat Buitenplaats de Hildenberg zijn recreatieve functie behoudt. Als permanente bewoning op de Hildenberg wordt toegestaan vragen ze zich af waar het ophoudt. Wanneer zijn ze dan tevreden? Wellicht willen ze dan een supermarkt op het park. Permanente bewoners hebben andere behoeftes dan mensen die recreatief recreëren. De padelbaan moest al sluiten door klachten vanuit de bewoners op de Hildenberg. Permanente bewoners klagen ook over het recreatief gebruik op Roggeberg. Vanuit de Roggeberg is er zorg dat de toenemende bewoning recreatieve ontwikkelingen op de Roggeberg zal frustreren. De Roggeberg geeft aan zich in haar visie aan te sluiten bij het lokale programma Appelscha 3.0 en haar doelgroepen. Op dit moment is het park gezond en krijgt het voldoende klanten. Maar een recreatieve impuls op Buitenplaats de Hildenberg zou wel meehelpen de Roggeberg in de toekomst gezond te houden.

Als de Hildenberg de recreatieve functie behoudt geeft dit volgens RCN de Roggeberg ook een impuls voor de omgeving in Appelscha. Als het regent op het Hildenberg druppelt het op de RCN de Roggeberg. RCN de Roggeberg krijgt hierdoor meer verblijvers. Verder geven ze aan dat dit goed is voor de marketing.

Slot

licht tot slot het proces toe dat in de komende tijd gevolgd zal worden. Op 13 december 2023 is er een informatieve themaraad (waarbij geen inspraak mogelijk is). Dit kan online worden gevolgd. Het onderdeel van de Hildenberg wordt van 20:00 uur tot 20:45 uur behandeld. Hierna zal begin 2024 een formeel besluit in de raad genomen worden (waarbij in de raadscommissie ruimte inspraak mogelijk is).

VERSLAG	:	Gespreksverslag evaluatie de Hildenberg – [REDACTED] [REDACTED]
Datum	:	14-11-2023
Locatie	:	Teams-meeting
Aanwezig	:	[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
Notulist	:	[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Iedereen stelt zich kort voor. [REDACTED] vertelt kort waarom we deze gesprekken inplannen en wat het doel hiervan is. Doel van de gesprekken is om een beeld te krijgen van verschillende gezichtspunten over het toekomstperspectief van de Hildenberg.

[REDACTED] [REDACTED] geeft aan wat voor soort type doelgroep ze proberen te trekken voor de recreatie. [REDACTED] [REDACTED] geeft daarbij uitleg over de stijl- en inzichtzoeker. Dit zijn de doelgroepen die van relevantie zijn voor het gehele gebied van zuidoost Friesland waaronder Appelscha.

Stijlzoekers

Hieronder staat beschreven waar een stijlzoeker naar op zoek is.

Wellnesscenters, een sportwedstrijd bezoeken of slapen in een mooi hotel; dat is de wereld van deze groep.

Het zijn zelfverzekerde en doelgerichte recreanten. Harde werkers met ambitie en ondernemingsdrift treffen we hier vaak onder.

Hun actieve en strevende levensstijl komt ook duidelijk naar voren in hun vrije tijd en vakantie. In hun eigen woorden: 'Work hard, play hard'. Het zijn vaak de hoger opgeleiden.

Verwend worden en genieten van exclusiviteit past voor hen bij vakantie. Luxe en comfort is dan ook zeer belangrijk. En daarbij: het sociale gebeuren moet kloppen. Dus liever zoveel mogelijk Ons Soort Mensen, op dezelfde golflengte om zich heen. Goed voor je netwerk ook.

Inzichtzoekers

Hieronder staat beschreven waar de inzichtzoeker naar op zoek is.

Inspirerende en rustige activiteiten zijn het domein van deze groep. De over het algemeen iets oudere Inspiratiezoeker heeft weer tijd voor zijn interesses én: wil blijven meedoen in de wereld.

Dingen leren en ervaren willen ze, in de natuur (Woude bossen) en met culturele activiteiten. Het liefst alleen, of in klein gezelschap.

Vrije tijd is tijd die je bewust moet besteden. Museumbezoek en bezienswaardige gebouwen; daar liggen de interesses. Actief de natuur in kan ook: het liefst wandelend of fietsend.

Overnachten doen ze graag op een plek waar de praktische voorzieningen goed geregeld zijn. Zoals in een bekende hotelketen, in een bed & breakfast met goede recensies. Ze zijn dan ook best bereid iets meer te betalen.

Ze lezen opvallend vaak de krant (NRC, Trouw, Volkskrant) en gebruiken op het gebied van social media vooral LinkedIn.

Historie in het landschap

De inzichtzoekers bezoeken de Koloniën van Weldadigheid in Drenthe. In Drenthe zijn dat Frederiksoord, Wilhelminaoord en Veenhuizen. Zowel in Frederiksoord als Veenhuizen is de historische erfenis van de Koloniën van Weldadigheid rijkelijk terug te vinden in het landschap. Naast de talrijke prachtige monumenten is ook de landschapsstructuur kenmerkend. Inzichtzoekers zijn op zoek naar een stuk diepgang en historie. Zij komen graag wandelen en fietsen in het gebied..

Verbeterpunten

■ geeft aan dat er meer behoefte is aan kwalitatieve hoogwaardige restaurants in de omgeving van Appelscha en in de buurt van de Koloniën van Weldadigheid. Ook de kwaliteit van de verblijfsrecreatie moet omhoog zodat dit beter gaat passen bij de vraag van de inzichtzoeker en stijlzoeker. In de buurt van de Koloniën van Weldadigheid zijn weinig hoogwaardige verblijven voor een paar nachten. Het gaat vaak om de oudere mensen, vaak twee personen ('emptynesters'), die graag in een (kwalitatief hoogstaand) hotel willen slapen eventueel met voorzieningen als sauna en wellness. Bijvoorbeeld wat ze doen bij het Hof van Sasken of Puur Exloo. Genoeg te doen in de natuur, ook veel te doen voor kinderen en kwalitatieve hoogwaardige restaurants in de buurt. Waarbij ook luxe huisjes zijn met sauna of een bioscoop. Wellicht kan er meer gedaan worden met de gebiedspromotie in Appelscha.

Wellicht is het een idee om een hotelfunctie op de vakantieparken te creëren. Zo sluit je aan bij de inzichtzoeker, die wij in deze regio willen trekken. Mensen zijn op zoek naar luxe bijvoorbeeld een huisje met een sauna of bioscoop. Ze hoeven niet in een luxe villa voor 6 personen, terwijl ze met zijn 2' en zijn. De huizen op de Hildenberg zijn vaak ingericht voor 4 tot 6 personen maar voldoen wel in de zin dat ze hoogwaardige kwaliteit uitstralen.

VERSLAG	:	Gespreksverslag Coöperatie Appelscha Regio 3.0
Datum	:	13-12-2023
Locatie	:	Gemeentehuis Oosterwolde
Aanwezig	:	(Coöperatie Appelscha Regio 3.0), (projectleider Vitale Vakantieparken), (juridisch adviseur)
Notulist	:	

Na een kort voorstelrondje vertelt waarom deze gesprekken zijn geagendeerd en wat het doel er van is, namelijk inzichtelijk te krijgen wat de verschillende opinies betreffende het toekomstperspectief van Buitenplaats de Hildenberg (BdH) zijn.

geeft aan dat Coöperatie Appelscha Regio 3.0 regiopromotor is in de recreatieve en toeristische sector. Ongeveer 5/6 jaar geleden is de coöperatie opgericht. Coöperatie Appelscha Regio 3.0 zorgt dat het gebied in Appelscha wordt gepromoot, belangrijkste doel is stimuleren van verblijfstoerisme, gasten die hier recreëren en overnachten zullen ook vaker blijven eten en drinken, hiermee stimuleren zij recreatie en toerisme in de regio. Daarnaast bewerkstelligen zij samenwerkingen tussen de leden van de coöperatie waardoor er gezamenlijk nieuwe producten worden ontwikkeld en er voor gasten in de regio meer samenhang ontstaat in het aanbod, ondernemers elkaar verder kunnen helpen en er synergie ontstaat door samenwerking met diverse partijen in de regio. Gemeente Ooststellingwerf is aangesloten bij recreatieschap

Ze richten zich op gasten die actief zijn in de natuur en cultuur. Doelgroep: gezellig/samen. In Appelscha en omliggende dorpen voert de historische route de gasten door de regio waar de arbeiders toesprak. Appelscha wordt omringd door de Kolonieën van Weldadigheid met het gevangenis museum in Veenhuizen en de Proefkolonie in Frederiksoord.

Coöperatie Appelscha Regio 3.0 geeft aan dat ze bezig zijn met de zorg voor economische groei. Mensen die een midweek/week verblijven en ze zijn gericht op de inzichtzoeker.

vraagt hoe Coöperatie Appelscha Regio 3.0 aankijkt tegen het toekomstperspectief van BdH. geeft aan dat de beschikbaarheid van kwalitatieve toeristische verblijfsaccommodaties noodzakelijk zijn als de gemeente Ooststellingwerf een sterk toeristisch product wil zijn. De laatste jaren zijn een aantal (oudere) hotelaccommodaties van de markt gegaan (gesloten of nu in gebruik als opvang voor vluchtelingen) Als vakantieparken worden omgezet naar woonwijken krimpt het aanbod nog verder. Daarmee komt ook de doelstelling van de Coöperatie in gevaar, dit zou ook tegenstrijdig zijn met het belang wat de gemeente aan R&T zegt te hechten.

Slot

licht tot slot het proces toe dat in de komende tijd gevolgd zal worden. Vanavond, 13 december 2023, is er een informatieve themaraad. Dit kan online en live in het gemeentehuis worden gevolgd. Het onderdeel betreffende de Hildenberg wordt van 20:00 uur tot 20:45 uur behandeld. Hierna zal in februari 2024 een formeel besluit in de raad genomen worden.

VERSLAG	:	Gespreksverslag Evaluatie Hildenberg – Summio Parcs
Datum	:	15-1-2023
Locatie	:	Microsoft-Teams
Aanwezig	:	■■■■■ (directeur Summio Parcs), ■■■■■ (projectleider Vitale Vakantieparken) , ■■■■■ (juridisch adviseur)
Notulist	:	■■■■■

Na een kort voorstelrondje vertelt ■■■■■ waarom deze gesprekken zijn geagendeerd en wat het doel er van is, namelijk inzichtelijk te krijgen wat de verschillende opinies betreffende het toekomstperspectief van Buitenplaats de Hildenberg (BdH) zijn.

■■■■■ geeft als eerste aan dat hij geen onderbouwde mening heeft over specifiek Buitenplaats de Hildenberg of over het toekomstperspectief van dit park. Hij is er enkele keren geweest maar heeft geen uitgebreide historische data tot zijn beschikking en/of de kans gehad een analyse te maken.

Hybride vorm

■■■■■ geeft in het algemeen aan dat het ingewikkelder wordt om een goede vakantiebeleving aan gasten te bieden wanneer er permanent bewoond wordt op een recreatiepark. Permanente bewoners gebruiken het huis en de directe omgeving daarvan op een andere manier dan toeristen. Het is voor een verhuurorganisatie van belang om op een park de beleving van recreatie in stand te houden. Goede statuten en/of een parkreglement waarin helder staat omschreven wat er wel en niet mag op een park is daarbij van het grootste belang. In de praktijk heeft ■■■■■ al veel verschillende situaties meegemaakt waarin er een onrustig beeld ontstaat op een vakantiepark, variërend van achterstallig onderhoud in en rond woningen, tot een veelvoud van (oude) auto's op opritten en in tuinen.

Buitenplaats de Hildenberg

■■■■■ vraagt of de buitenplaats de Hildenberg een interessant park is voor Summio Parcs?

■■■■■ heeft hierbij aan dat ze potentie zien in Buitenplaats de Hildenberg, maar dat er o.a. vanwege de vraag of permanente bewoning toegestaan gaat worden er ook nog wel onzekere factoren zijn waar Summio Parcs geen invloed op uit kan oefenen.

■■■■■ geeft aan dat Summio Parcs een overeenkomst heeft om een klein deel van de huisjes te verhuren op de Hildenberg.

Tot slot

■■■■■ licht tot slot het proces toe dat in de komende tijd gevolgd zal worden. In februari 2024 zal een formeel besluit in de raad genomen worden (waarbij in de raadscommissie ruimte inspraak mogelijk is). ■■■■■ geeft daarbij aan dat zij de stukken kan toezenden zodra deze openbaar zijn.

VERSLAG	:	Gespreksverslag golfpark de Hildenberg B.V.
Datum	:	5-12-2023
Locatie	:	Grand Café de Hildenberg
Aanwezig	:	(Beheerder golfbaan), (eigenaren golfbaan) (projectleider Vitale Vakantieparken) (juridisch adviseur)
Notulist	:	

Iedereen stelt zich kort voor in een voorstelronde. vertelt kort waarom we deze gesprekken inplannen en wat het doel hiervan is. Doel van de gesprekken is om een beeld te krijgen van verschillende gezichtspunten over het toekomstperspectief van de Hildenberg.

Golfbaan

Tijdens de voorstelronde vertelt over de golfbaan op de Hildenberg. In 2015 hebben (eigenaren golfbaan) de golfbaan op de Hildenberg gekocht. geeft aan dat voor de golfbaan recreatie belangrijk is om verder te ontwikkelen. Enkele maanden geleden heeft Golfpark de Hildenberg B.V. 3 holes en een pitch en put toegevoegd aan de golfbaan. Door o.a. deze toevoegingen groeit Golfpark de Hildenberg B.V. steeds meer in het aantal leden. Daarnaast ontvangt de golfbaan jaarlijks steeds meer recreanten die komen golfen. Temeer is de recreatieve ontwikkeling belangrijk omdat de golfbaan in het verleden meerdere keren failliet ging. Het behouden en versterken van de recreatieve functie is belangrijk omdat de Golfbaan een trekker is in het gebied voor recreanten en ook voor werkgelegenheid zorgt.

Mede om deze redenen geeft aan dat ze graag willen uitbreiden om het recreatieve product in Appelscha te versterken. Hierdoor komen naar verwachting nog meer mensen golfen op de Hildenberg. Op de volgende gebieden willen ze graag uitbreiden:

- Tiny houses: Dit wil de Golfbaan graag op de golfbaan realiseren, omdat ook kortverblijf mogelijk gemaakt moet worden en dat er mensen met een smallere portemonnee ook kunnen verblijven op de Hildenberg. Er is volgens meer behoefte aan goedkopere recreatie. geeft aan dat door het realiseren van Tiny Houses meer mensen gaan golfen en dat het ook drukker gaat worden in het restaurant.
- Restaurant: Golfpark de Hildenberg B.V. geeft aan het restaurant uit te gaan breiden. Daarvoor beschikt golfpark de Hildenberg over een onherroepelijke omgevingsvergunning. Volgend jaar wordt het restaurant uitgebreid met 70 m2.

Gang van zaken

De gang van zaken komt zeer bijzonder op golfpark de Hildenberg B.V. over. Sinds de aankoop van de golfbaan door en is de golfbaan door de burgemeesters, de wethouders en raadsleden bezocht. Door allen van hen wordt gewezen op het belang van de golfbaan en de verdere ontwikkeling van het toerisme in Appelscha. De permanente bewoning van recreatiewoningen staat haaks op de uitlatingen van deze volksvertegenwoordigers. In de ogen van Golfpark de Hildenberg dient het niet de rechtszekerheid als de gemeente zal besluiten permanent bewonen van recreatiewoningen toe te staan.

Doelgroep golfbaan de Hildenberg

Geesje Swinkels vraagt wat de doelgroep is van het golfpark. geeft aan dat de doelgroep heel breed is en dat dit is veranderd door corona. Een van de doelgroepen van het golfpark is de vakantiegangers die op het park komen golfen. Een andere doelgroep zijn de recreanten uit de omgeving; mensen komen aangewandeld, gefietst en gaan eten in het restaurant. Ook de mensen uit de omgeving komen eten in het restaurant. We versterken elkaar in de omgeving van Appelscha. Ook

de personen die verblijven op RCN de Roggeberg komen op de Hildenberg Golfen. Ook jongeren maken gebruik van de golfbaan. Animo is door corona ook anders geworden. Steeds meer jongeren willen golfen.

Beeldkwaliteitsplan

■■■■■ ■■■■■ vraagt hoe de Golfbaan aankijkt tegen het beeldkwaliteitsplan die is vastgesteld tezamen met het wijzigen van de bestemming naar recreatief. ■■■■■ ■■■■■ geeft aan dat het voor hen belangrijk is dat mensen zich aan het beeldkwaliteitsplan uit 2003 houden. Met de aanleg van de beplanting hebben zij rekening gehouden met het beeldkwaliteitsplan. Dit is van groot belang omdat de Golfbaan in feite is verweven met de omliggende recreatie kavels. Als mensen zich er niet aan houden en er komen gaten in de beplanting kan dit voor een onveilige situatie zorgen als er ballen doorheen gaan. Ook is het voor de huisjeseigenaren onplezierig om tegen de golfers aan te kijken en andersom. Ze zien graag dat er wordt gehandhaafd op het beeldkwaliteitsplan. ■■■■■ ■■■■■ wijst er daarnaast op dat elke eigenaar van een recreatiewoning kwalitatief verplicht is om te handelen conform dit beeldkwaliteitsplan. Er staat een sanctie op strijdig handelen. ■■■■■ ■■■■■ wijst er daarnaast op dat er een groot verschil waarneembaar is tussen eigenaren die hun recreatiewoning recreatief gebruiken in vergelijking met eigenaren die hun recreatiewoning permanent bewonen. ■■■■■ ■■■■■ voegt hieraan toe dat dit overeenkomt met de problematiek die andere golfbanen ervaren met permanente bewoning.

Toekomst

■■■■■ ■■■■■ vraagt hoe zij het park in de toekomst het liefst voor zich zien. Ze geven aan dat het park ooit is bedoeld als vakantiepark. ■■■■■ ■■■■■ geeft aan dat permanente bewoning in strijd is met de omgevingsvisie van de provincie. De eigenaren geven daarbij aan dat ze geen golfbaan en restaurant gaan beginnen in een woonwijk. Mensen komen voor de rust, ruimte en het golfen. De oplossing zou kunnen zijn om te gaan werken met gedoogbeschikkingen voor de personen die er nu permanent wonen, dat de woningen na verkopen/overlijden weer voor recreatief gebruik zijn. Dit mag dan uiteraard geen nadelige gevolgen hebben voor de exploitatie van de golfbaan en het restaurant.

■■■■■

■■■■■ ■■■■■ licht tot slot het proces toe dat in de komende tijd gevolgd zal worden. Op 13 december 2023 is er een informatieve themaraad (waarbij geen inspraak mogelijk is). Dit kan ook online worden gevolgd. Het onderdeel van de Hildenberg wordt van 20:00 uur tot 20:45 uur behandeld. Hierna zal begin 2024 een formeel besluit in de raad genomen worden (waarbij in de raadscommissie ruimte inspraak mogelijk is).

Verhuurmogelijkheden

■ ■■ geeft aan dat er veel potentie zit op het gebied van het verhuren van de recreatiewoningen. De COVID-19 pandemie heeft er voor gezorgd dat de markt op het gebied van recreatiewoningen is veranderd. Zo geeft ■■■ ■■ ■■ aan dat ze twee huizen in de verhuur heeft met ieder een jacuzzi. Er zijn vier slaapkamers, ieder met een eigen badkamer. Recreanten zijn op zoek naar luxe. De VVE geeft aan dat het park kwaliteit uitstraalt waar mensen graag verblijven. De verhurende eigenaren zien in de gastenboeken dat mensen ook terugkeren naar de Hildenberg. Ze krijgen weinig klachten en wanneer die er zijn, dan wordt dat opgelost door de parkbeheerder. De relatie met de beheerder wordt als uitstekend gekwalificeerd. Er komen vanuit de leden ook geen klachten over het beheer.

■■■ ■■ geeft aan dat er op het gebied van marketing veel verbeterd kan worden. Roompot heeft hierin in het verleden kansen laten liggen, door geen accent te leggen op de faciliteiten van de golfbaan. Door de komst van Dormio/Summio hoopt hij dat de verhuur een positieve impuls zal krijgen. De huizen op het park zijn relatief nieuw en het park is mooi qua opzet. Op dit moment is de VVE ook bezig met het up-to-date brengen van de inventaris van de huizen van onze verhurende leden. Ook hiervoor moeten onze leden investeren. Ondanks dat de marketing door Roompot niet optimaal was, is het mogelijk een goede omzet te halen uit de vakantiewoningen. In de omgeving is ook genoeg te doen. Wat wel gemist wordt in Appelscha is een kwalitatief goed restaurant. Wellicht kan er ook een padelbaan komen op het park, daar is genoeg ruimte voor. Jan van Weperen geeft aan dat er ontwikkelingen zijn om padelbanen in Appelscha mogelijk te maken, waar recreanten van BdH wellicht in de toekomst ook gebruik van kunnen maken.

Beeldkwaliteitsplan

■■■ ■■ geeft aan dat er gehandhaafd moet worden op het beeldkwaliteitsplan. Er staan hekjes en bijgebouwen die er niet mogen staan volgens het beeldkwaliteitsplan. Dit bevordert de recreatieve uitstraling bepaald niet. Ook staan er borden in de tuin van de permanente bewoners; dit past ook niet bij een recreatiepark.

Slot

■ ■■ ■■ licht tot slot het proces toe dat in de komende tijd gevolgd zal worden. Op 13 december 2023 is er een informatieve themaraad (waarbij geen inspraak mogelijk is). Dit kan online worden gevolgd. Het onderdeel betreffende de Hildenberg wordt van 20:00 uur tot 20:45 uur behandeld. Hierna zal begin 2024 een formeel besluit in de raad genomen worden (waarbij in de raadscommissie ruimte inspraak mogelijk is).

VERSLAG	:	Gespreksverslag Evaluatie Hildenberg – [REDACTED] [REDACTED]; de negen indieners en de beheerder van de Hildenberg
Datum	:	23-11-2023
Locatie	:	Gemeentehuis Oosterwolde
Aanwezig	:	De negen indieners, Beheerders [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] Jan van Weperen (wethouder) [REDACTED] (projectleider Vitale Vakantieparken)
Notulist	:	[REDACTED], [REDACTED]

Iedereen stelt zich kort voor in een voorstelronde. [REDACTED] [REDACTED] vertelt kort waarom we deze gesprekken inplannen en wat het doel hiervan is. Doel van de gesprekken is om een beeld te krijgen van verschillende gezichtspunten over het toekomstperspectief van de Hildenberg.

Vanuit de groep leven er veel vragen over de status van het handhavingsverzoek en hoe de gemeente hiermee omgaat. Vanuit de gemeente geeft [REDACTED] [REDACTED] aan, dat de ambtelijke organisatie uitvoerend is aan de kaders die de raad stelt. In februari 2024 zal de raad een besluit gaan nemen over handhaving op Buitenplaats de Hildenberg. Dan zal ook duidelijk worden of er daadwerkelijk gehandhaafd zal worden op permanente bewoning. Men geeft aan hier bezorgd over te zijn. Want, wat als de raad zal besluiten om niet handhavend op te gaan treden? Hoe zit het dan met planschade en verlies van inkomen (huuropbrengsten) van investeerders? Wat kan men dan nog doen? Men geeft aan de gemeente ruimte te willen geven zorgvuldige besluitvorming toe te passen en wil best akkoord gaan met het uitstellen van de besluitvorming (naar februari) maar wel enkel als zij niet in haar positie verzwakt zou worden.

Buitenplaats De Hildenberg is ontwikkeld als hoogwaardig recreatiepark. Niet alleen particulieren kochten er een woning (voor eigen gebruik of verhuur of een combinatie ervan) maar ook ZZP-ers en ondernemers kochten een of meerdere woningen met o.a. als doel te verhuren voor een pensioenvoorziening. Zo was er b.v. een eigenaar die meer dan 10 woningen kocht en er waren meerdere eigenaren die 2 of meer woningen kochten. Enkele van die eigenaren zijn inmiddels vertrokken maar nog steeds zijn er eigenaren aanwezig die voor dit doel in een of meerdere woningen geïnvesteerd hebben.

Meerdere mensen in de groep geven aan de situatie erg onrechtvaardig te vinden. Zij geven aan dat ze al ruim 15 jaar een huis hebben dat zij netjes conform de bestemming (recreatiebestemming) gebruiken of verhuren. Nu is er teveel permanente bewoning. Dat klopt niet en komt niet overeen met het huidige bestemmingsplan. De parkregels worden geschonden, bijvoorbeeld met het maken van vuur. Er staan tenten in de tuin, caravans en campers bij de woning. Voorheen toen er vakantiegangers kwamen was er veel meer ruimte voor sociaal contact met de recreanten. Kinderen speelden met elkaar op straat en er werd b.v. in de tuin een spelletje "jeux de boules" gespeeld. De huurders maken ook gebruik van de plaatselijke toeristische sector en horeca.

Ook geeft men aan dat op deze plek, dicht naast kwetsbare natuur en buiten de bebouwde kom, nooit een woonwijk voorzien was. Vanuit die optiek zou het raar zijn wonen nu wel in hybride vorm toe te staan. Ook is men bang dat een hybride vorm van wonen uiteindelijk zal leiden tot totale permanente bewoning. In het kader van "rechtsgelijkheid" zal uiteindelijk iedereen permanente bewoning kunnen afdwingen. De bedoeling was een recreatief hoogwaardige recreatievoorziening, en dit past binnen het cluster Appelscha en binnen het geldende bestemmingsplan. Vanuit verharende eigenaren komt het geluid dat hier nog steeds behoefte aan is, maar dat de recreanten zich wel steeds meer op een woonwijk voelen recreëren. Het gedrag van permanente bewoners is anders dan dat van een recreant. Een recreatiepark heeft een andere dynamiek dan een woonwijk; dat merkt een huurder.

Men geeft aan dat de categorie mensen die nu bewoning legaal wil maken in feite nog maar enkele jaren eigenaar zijn op het park. De grote toename is begonnen medio 2020. Dit is een categorie bewoners waarvan er een aantal nog werken en vroeg de deur uit zijn. Hiermee is het sociaal contact en de onderlinge samenhang veel minder en geeft het werkverkeer een onangepaste onrust op het park. Meer bewoning betekent ook een ander intensiever gebruik. Zo komen er zonnepanelen op de woningen, illegale schuren en bouwsels. Er wordt op meerdere fronten afgeweken van het geldende beeld-kwaliteitsplan. Dit past niet in het karakter van het park.

Vanuit de groep wordt de zorg uitgesproken dat een hybride park het recreatieve beheer onrendabel gaat maken en het risico van nog meer permanente bewoning alleen maar zal bevorderen. En als er geen centraal beheer meer zou zijn, dan is er ook geen controle meer. Vooral voor eigenaren die op afstand wonen is dat heel onwenselijk. Denk hierbij b.v. aan controle na een calamiteit, zoals controle na een storm of blikseminslag.

In de periode rond 2012-2014 was er zo'n periode. Doordat de beheerder destijds de woning en schuur aan de voorzijde heeft gekocht en is gaan wonen, de toegangsweg aan de achterzijde van het park (oude bouw-weg via de Roggeberg) is afgesloten, er meerdere ongewenste bewoners van het park zijn verwijderd, is de onveiligheid structureel afgenomen. Dit was ruim voordat de Vereniging de Hildenberg opgericht werd. Men spreekt dus het argument van de vereniging tegen dat de hybride vorm zou leiden tot meer veiligheid. In tegendeel zelfs want wat te doen als het beheer weg zou vallen? Zoals ook in de vordering handhaving staat aangegeven, is ondermijning en andere criminele activiteiten vaak een groot risico bij permanente bewoning of andere woonvormen (hybride).

Verder geeft men aan voorstander te zijn van het strikt handhaven van de recreatieve bestemming en dat men hoopt dat de raad hier ook een verstandige afweging in maakt. Men heeft hierbij aan dat dit ook de wens is van de bewoners van Appelscha. Naar aanleiding van de avond op 5 september 2023 is er immers een poll geweest onder de bewoners te lezen op ['De gemeente moet streng handhaven op permanente bewoning op een recreatiepark' | stelling van de week - Nieuwe Ooststellingwerf](#)



De door de Vereniging de Hildenberg (VdH) voorgestelde hybride vorm voelt men niks voor. En ook, vindt men, schept dit een ongelijkheid tussen de eigenaren. Want waarom wel op de ene plek wonen toestaan en waarom niet het hele park. Dat gezegd hebbende wil de groep graag zien dat het park weer volledig recreatief zal worden, dit overeenkomstig de thans geldende recreatieve bestemming.

Niet alle eigenaren op het park zijn aangesloten bij een VvE. De groep vraagt zich af of in kaart is gebracht hoeveel eigenaren dat zijn en hoe die worden gehoord?

Beheer en eigenaren geven duidelijk aan, dat het gebruik van De Hildenberg als recreatiepark wordt ondersteund door Roompot en Summio. Zij hechten grote waarde aan het behoud van De Hildenberg als luxe vakantiepark. Als De Hildenberg geen recreatiepark meer zou zijn, zijn er dan in een nabije omgeving soortgelijke hoogwaardige recreatiewoningen?

In tegenstelling tot vaak is gehoord, zijn er naar onze mening geen gedoogvergunningen afgegeven. Dit wordt door eigenaren wel vaak gesuggereerd.

Op dit moment neemt de verhuur sterk af, doordat de permanente bewoning toeneemt. Het eigenlijke juiste gebruik wijkt in meer of mindere mate door een onjuist gebruik.

Volgt de gemeente Ooststellingwerf ook de richtlijnen van het Recreatieschap Drenthe en Vitale Vakantieparken? Ja, de gemeente Ooststellingwerf heeft daar contact mee, evenals Vitale Vakantieparken Friesland. Dit ligt ongeveer op dezelfde lijn.

Meerdere keren heeft gemeente bekend gemaakt dat permanente bewoning niet is toegestaan. Zie onder meer de brieven van de gemeente van 23 april 2023, 5 oktober 2021. Waarom kan de gemeente van eerdere besluiten zomaar gaan afwijken? Neen, alleen wordt er nu een nieuw raadsbesluit genomen dat goed onderbouwd moet worden.

Het is ook bij de gemeente bekend, dat eigenaren bewust op De Hildenberg gaan wonen. Zowel bij inschrijving als in de koopakte staat duidelijk opgenomen dat permanente bewoning niet is toegestaan. Het inschrijven van een burger staat geheel los van toestemming om ergens te gaan wonen. Dit wordt wel door eigenaren vaak zo uitgelegd. Er rust geen woonbestemming op het park, wel een onherroepelijk recreatiebestemming

Als excuus wordt vaak gesteld dat er een krapte op de woningmarkt is. Bekend is dat dit over het algemeen de starters betreft. Woningen op De Hildenberg zijn zeker geen starterswoning

Er wordt melding gemaakt van buurtpreventie op recreatiepark De Hildenberg. Hiermee wordt gesuggereerd dat er sprake is van een woonwijk. Voor de bebording, welke er al geruime tijd hangen - zeker langer dan drie maanden- is geen vergunning verleend. [REDACTED] zal hier nog navraag over doen.

Bij slechte verhuur door derden wordt de naam van het park in zijn algemeenheid negatief getroffen. Op dit moment zijn er naast Summio enkele verhuurbedrijven actief:

- Veluwe Verhuurbemiddeling (langhuur tot augustus 2024??)
- Blue Pillow
- Micazu
- Holland Vakantiehuis

Veluwe Verhuurbemiddeling verhuurt een woning, welke is geblokkeerd tot augustus 2024, dit is opmerkelijk daar de VVDH de langhuur van Roompot strijdig vond met de geldende regels. Langhuur wordt sinds de eerste bespreking tussen beheer en de gemeente (medio 2021) al niet meer toegepast.

Ook kan de gemeente niet voorbij gaan aan de diverse inschrijvingen van bedrijven op het vakantiepark, dat formeel de bestemming recreatie heeft, waardoor vestiging van een onderneming op een recreatiepark een economisch delict is.

Wil ook in de toekomst sprake zijn van een beheersbaar vakantiepark en wil men controle op permanente aanwezigheid controleerbaar hebben, zal men toegangscontrole moeten toepassen. Ter bescherming van privacyregels zullen daaromtrent nadere regels kunnen worden gesteld. In geval van toegangscontrole kan gebruik worden gemaakt van kentekenherkenning. De fysieke ruimte om deze vorm van controle mogelijk te maken is aanwezig.

Aanwezigen danken de wethouder Jan van Weperen en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] voor het open gesprek en de aandacht die men heeft voor de verhurende eigenaren en beheer op De Hildenberg.

VERSLAG	:	Gespreksverslag Evaluatie Hildenberg – VdH
Datum	:	22-11-2023
Locatie	:	Gemeentehuis Oosterwolde
Aanwezig	:	Bestuursleden: [REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Jan van Weperen (wethouder), [REDACTED] [REDACTED] (projectleider Vitale Vakantieparken), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (juridisch adviseur)
Notulist	:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Na een kort voorstelrondje vertelt [REDACTED] [REDACTED] waarom deze gesprekken zijn geagendeerd en wat het doel er van is, namelijk inzichtelijk te krijgen wat de verschillende opinies betreffende het toekomstperspectief van Buitenplaats de Hildenberg (BdH) zijn.

[REDACTED] [REDACTED] vertelt over de laatste ontwikkelingen voor wat betreft de BdH. Hierin vertelt ze over de visie van BdH (bijlage 1), feiten in relatie tot functie van de Hildenberg en reactie op besproken scenario's (bijlage 2) en de huidige stand van zaken op de Hildenberg met betrekking tot kavels, eigenaren en gebruik van woning (bijlage 3).

Ter verduidelijking heeft [REDACTED] [REDACTED] de documenten naderhand toegezonden. Het betreffen de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: Korte samenvatting van de visie
- Bijlage 2: Feiten in relatie tot de recreatieve functie van de Hildenberg en reactie op besproken scenario's
- Bijlage 3: Twee documenten met een overzicht van de huidige stand van zaken op de Hildenberg met betrekking tot kavels, eigenaren en gebruik van de woning.

Daarnaast vertelt zij over de meer recente ontwikkelingen vanuit de overheid. Zoals bijvoorbeeld de nieuwe omgevingswet die met ingang van 1 januari a.s. ingaat. Ook wijst zij op het 'kwaliteits- en afweginskader' opgesteld door BKZ die gemeenten in samenspraak met partijen kunnen gebruiken om 'wonen' toe te staan op vakantieparken. [REDACTED] [REDACTED] zegt dit te kennen, maar geeft aan eerst de consultatieronde te doen en daarna de theorie erbij de halen.

Visie

[REDACTED] [REDACTED] vraagt hoe het draagvlak is binnen de VdH voor de visie van VdH. [REDACTED] [REDACTED] geeft aan dat alle leden achter de visie staan, de eigenaar en het management van Golfpark de Hildenberg en 80% van de VVE BdH ook. Circa 6 eigenaren, leden van VVE BdH, zijn tegen de toekomstvisie. 75% heeft destijds respons gegeven. De visie van VdH is: "Recreëren, Wonen en Golfen in het groen" en gaat uit van het behoud van de recreatieve uitstraling.

Recreëren, Wonen en Golfen in het groen

_____ vraagt of VdH nagedacht heeft hoe ze het voor zich zien als de gemeente ervoor zou kiezen om wonen toe te staan op BdH en/of ze al na hebben gedacht over aantallen en rechtsgelijkheid. _____ geeft aan dat ze nog niet hebben nagedacht over exacte getallen. Ze geeft daarbij wel een voorbeeld als er 150 huizen zouden zijn. 50 permanente woning, 50 huizen personen die het huis recreatief gebruiken maar niet verhuren en 50 huizen voor de verhuur. Maar omdat alle woningen in eigendom zijn van particulieren en gezien de juridische context op BdH is het niet mogelijk om hierop te sturen. Elke (nieuwe) eigenaar van een woning mag zelf bepalen of de woning wel of niet wordt verhuurd en via welke verhuurbemiddelingsorganisatie hij dat wil laten doen.

Handhaving op beeldkwaliteitsplan

_____ geeft aan dat er in het handhavingsverzoek ook gesproken wordt over handhaving op het beeldkwaliteitsplan. Hoe staat de vereniging hier tegenover?

_____ geeft aan dat de Vereniging achter de handhaving op het beeldkwaliteitsplan staat. Sterker nog, veel eigenaren ergeren zich aan de camperbussen, uitbouwen en schuttingen die geplaatst worden. Echter het bestemmingsplan voor het Buitengebied Ooststellingwerf van 2018 geeft ruimere kaders voor het plaatsen van bijgebouwen dan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is het zo dat veel van de huidige aanbouwen en bijgebouwen in het verleden gewoon door de gemeente zijn vergund. Ook ergert de vereniging zich aan de niet recreatieve verhuur aan bijvoorbeeld arbeidsmigranten.

_____ geeft aan dat een uitsterfconstructie rust geeft op korte termijn, maar dat dat geen oplossing is voor de toekomst van de Hildenberg. Het feit is dat, door dat er een bepaald deel van de woningen min of meer permanent bewoont wordt, er een veilig en saamhorigheid ontstaat, wat essentieel is voor het aantrekken van nieuwe eigenaren en recreanten.

Vereniging(en) BdH

Verder geeft VdH aan dat ze in de toekomst het liefst ziet dat er 1 vereniging op het park is om aanspreekpunt te zijn voor alle eigenaren en o.a. externe partijen. Daarbij zou het wenselijk zijn als alle eigenaren zich aansluiten, want alleen dan kun je elkaar ook aanspreken op zaken die overlast veroorzaken of bijvoorbeeld afbreuk doe aan de recreatieve uitstraling. De VdH geeft aan het jammer te vinden dat zij heeft bemerkt dat de VVE BdH niet meer wil samenwerken. Gelukkig wordt de toekomstvisie onveranderd onderschreven door 80% van hun leden.

KvK-inschrijvingen

_____ vraagt hoe ze aankijken tegenbedrijvigheid op BdH, c.q. de KvK inschrijvingen. Volgens _____ ligt dit genuanceerd, omdat dit mogelijk pensioen B.V's zijn en ZZP'ers die advies werkzaamheden doen en slechts een computer thuis hebben. Dan is er natuurlijk geen sprake van het gebruik van het gebouw voor andere doeleinden dan waar het voor bestemd is. Dit is niet alleen gekoppeld aan de permanente bewoning, maar gaat bijvoorbeeld ook over de B.V's die zijn opgericht voor de verhuur van woningen..

Overige besproken zaken

_____ geeft aan dat de afgelopen drie jaar er juist voornamelijk inwoners van de gemeente Ooststellingwerf en de aanpalende gemeenten op de Hildenberg woningen hebben gekocht. Dit omdat huizen die levensloopbestendig zijn, nl. alle faciliteiten gelijkvloers en rolstoel toegankelijk, vrijwel niet elders in de regio beschikbaar zijn. Indien deze mensen dus gedwongen worden hun huizen te verlaten dan zullen velen weer een beroep moeten doen op de WMO om andere woningen te laten aanpassen op basis van hun gezondheidsbeperkingen.

Slot

_____ licht tot slot het proces toe dat in de komende tijd gevolgd zal worden. Op 13 december 2023 is er een informatieve themaraad. Dit kan online en live in het gemeentehuis worden gevolgd. Het onderdeel betreffende de Hildenberg wordt van 20:00uur tot 20:45 uur behandeld. Hierna zal begin 2024 een formeel besluit in de raad genomen worden.

Bijlage 1 – Samenvatting van de visie op de toekomstbestendigheid van Buitenplaats de Hildenberg (BdH)

24 november 2023

➔ Uw vraag is: hoe ziet Vereniging de Hildenberg (VdH) de recreatieve toekomst voor zich?

➔ Ons antwoord hiernavolgend:

De leden van VdH¹ hebben een gezamenlijke toekomstvisie voor Buitenplaats de Hildenberg opgesteld. Kort en goed luidt deze als volgt:

“Recreëren, Wonen en Golfen in het groen”²

Een omgeving waar recreëren, wonen en golfen in harmonie en daarmee naar tevredenheid naast elkaar plaatsvindt. Met als belangrijkste kernwaarden: **gemeenschapszin, het zgn. ‘Mienschip’, veiligheid, respect voor elkaar en de natuur en de verantwoordelijkheden die je hebt door het recreëren en wonen op een golfbaan.**

Onze visie gaat dus verder dan alleen een visie op de recreatieve functie. Een recreatieve toekomst kan alleen in samenhang worden gezien met ‘wonen’ en uiteraard ‘golfen’. Waarom?

- **De bezettingsgraad van woningen in de verhuur is altijd laag geweest (corona periode uitgezonderd) en zal laag blijven;**
- **Veel eigenaren die hun woningen voor eigen gebruik hebben, zijn slechts beperkt aanwezig;**
- **Daarom is het essentieel dat een aantal woningen permanent bewoond zijn. Dit moet je koesteren. Omdat permanente bewoning in combinatie met recreëren zorgt jaarrond voor een natuurlijke levendigheid en veiligheid op BdH.**
- **Blijft deze combinatie niet dan zal BdH afglijden naar een plek, waar criminaliteit weer een basis krijgt (zoals in het verleden).**

Uitgebreide toelichting en onderbouwing van deze visie is te vinden in het document “Visie op de toekomstbestendigheid van Buitenplaats de Hildenberg”, versie 1.7. Deze is bij u bekend en anders te vinden op de website: www.verenigingdehildenberg.nl

Een aantal highlights uit de visie:

- (1) BdH is van oorsprong ontwikkeld vanuit de volgende visie: “de woningen – met prijzen in het boven segment van € 200K tot € 400K (toenmalig prijsniveau) hebben voor de doelgroep vijftigplussers vooral de functie van een tweede woning. Vaak vindt geen verhuur plaats”.
Van origine is het dus niet opgezet als (commercieel) verhuur park. En dat is gezien het zeer beperkte aantal woningen dat (nog) in de verhuur is, dus ook nu nog steeds van toepassing.
- (2) De recreatieve uitstraling en functie wordt geborgd door vooral:
 - Golfpark de Hildenberg en het Grandcafé/Restaurant de Hildenberg;
 - En het in stand houden en borgen van het zgn. ‘Beeldkwaliteitsplan’.
 - De directe ligging aan het Drents-Friese Wold met uitgebreide wandel- en fietsmogelijkheden
- (3) Golfpark de Hildenberg – met haar meer dan 500 leden - heeft een sportieve en recreatieve functie voor uiteraard de eigenaren van BdH, die veelal lid zijn van de golfvereniging. En daarnaast ook zeker voor inwoners uit de wijde omgeving. Daarbij is zij een belangrijke, stabiele en lokale werkgever.

¹ Deze visie wordt door alle leden van VdH onderschreven: eigenaren van meer dan 100 woningen/kavels op BdH (van de in totaal 140 verkochte kavels). Deze eigenaren hebben hun woning:

- Of voor eigen recreatief gebruik
- Of wonen er
- Of hebben hun woning (al dan niet gedeeltelijk) in de verhuur via diverse verhuurbemiddelingsorganisaties.

- (4) In de loop der jaren (BdH bestaat nu zo'n 19 jaar) is deze Buitenplaats op een natuurlijke manier getransformeerd naar een hybride vorm (dubbelfunctie).
- (5) Een groot aantal eigenaren heeft de woning voor eigen recreatief gebruik. Zij zijn met enig regelmaat op BdH te vinden. Zij zullen hun woning niet gaan verhuren.
- (6) Wonen op BdH wordt vanaf het begin (2005) door de gemeente gedoogd. Deze bewoners hebben hier hun eigen sociale leven opgebouwd. En een aantal ook een werkkring. Deze relatief kleine groep verblijft dus vaak in de eigen woning. Waardoor er permanent een soort levendigheid is. Daarnaast zorgt dit voor veiligheid. Zij houden een oogje in het zeil. Niet alleen naar elkaar, maar ook naar heel BdH. Heel belangrijk omdat het overgrote merendeel van de woningen leeg staat. Ook zij zullen hun woning niet gaan verhuren.
- (7) Ten opzichte van het totaal aantal woningen, wordt een beperkt aantal woningen verhuurd. Iedere eigenaar is vrij om te bepalen hoe hij dit doet. Er zijn diverse verhuurbemiddelingsorganisaties op BdH. Het blijkt wel dat het aantal woningen in de verhuur nog steeds afneemt. Het bezettingspercentage en het te behalen rendement is voor veel eigenaren (te) laag ten opzichte van de investeringen in de relatief dure woningen. Bovendien is de doelgroep beperkt. Door de ligging van de woningen op een golfbaan is het niet veilig om kleine kinderen zonder toezicht van volwassenen te laten spelen op BdH.
- (8) Het blijkt dat deze verschillende groepen prima in harmonie met én naast elkaar kunnen leven.
- (9) De oorspronkelijke zes woningmodellen op BdH zijn gebouwd volgens het 'bouwbesluit Wonen'. De woningen staan op eigen grond en ieder heeft zijn eigen nutsvoorzieningen. Zij liggen aan een openbare weg. Er is geen sprake van enig gezamenlijk eigendom. En de kavels zijn 100% uitgepond.
- (10) Het handhaven van het beeldkwaliteitsplan wordt als belangrijk gezien. Maar ook zaken als het verbod op plaatsen van schuttingen, het parkeren van auto's alleen op de eigen grond.
- (11) Er is door een enkeling kritiek op bij- en/of aanbouwen. De gemeente heeft als het goed is de aanvragen voor deze bij- en/of aanbouwen zelf goed gekeurd.
- (12) Handreikingen vanuit de overheid ondersteunen/onderschrijven de visie die VdH heeft op BdH. De woningnood is hoog. Daartoe geeft de overheid inmiddels een heel aantal handreikingen om recreatiewoningen toe te voegen aan het woonaanbod:
 - Maart 2021: Vitale Vakantieparken gebruikt een "Vitaliteitsmeter vakantieparken". Een methodiek om de economische vitaliteit van vakantieparken te analyseren en te beoordelen. Kan een park vitaliseren of moet het juist moet transformeren.
 - Augustus 2021: BKZ heeft een rapport opgesteld 'wonen in recreatiewoningen; een kwaliteits- & afwegingskader'. Een kader waarmee de gemeente in samenspraak een zorgvuldige, transparante afweging kan maken. Waarbij de samenhang met de vitaliteitsmeter wordt aangegeven.
 - September 2022: aangenomen motie om recreatiewoningen toe te voegen aan het woonaanbod.
 - Januari 2024: de nieuwe omgevingswet maakt het gemeenten mogelijk om gedoogvergunningen af te geven voor permanente bewoning in een recreatiewoning. Deze gedoogvergunningen mogen met ingang van 1 januari 2024 worden verstrekt aan recreatiewoningen die voor 1 januari 2020 zijn gebouwd cf. het 'bouwbesluit Wonen'.
 - Diverse politieke partijen hebben het standpunt ingenomen dat recreatiewoningen toegevoegd moeten worden aan het woonaanbod.
- (13) De opzet en uitstraling van BdH is nog slechts voor een beperkte doelgroep aantrekkelijk. Het sluit niet aan bij de eisen en wensen van de jongere huurders en jonge gezinnen.
- (14) En last but not least: de eerdergenoemde 'visie op de toekomstbestendigheid op BdH' is ook volledig onderschreven door de eigenaar en het management van Golfpark de Hildenberg en door 80% van de leden van VvE BdH.
- (15) Er zijn slechts 2 handhavingen verzoeken: (1) van de facilitair beheerder van de woningen die alléén in de verhuur zijn via Summio en (2) van twee eigenaren, waarvan er één inmiddels zijn woning in de verkoop heeft staan en de tweede persoon die recentelijk is toegetreten tot het bestuur van VvE BdH.
- (16) Laat de stem van een zeer, zeer, zeer kleine minderheid de toekomstbestendigheid van BdH niet frustreren.

Bijlage 2

(1) Een aantal feiten voor wat betreft de recreatieve toekomst van Buitenplaats de Hildenberg (BdH); feiten waarom BdH géén vitaal vakantiepark kan en zal worden.

(2) Mogelijke reactie op twee aangedragen scenario's door de gemeente

Versie 231124

(1) Aantal feiten

Recreatieve functies:

- Belangrijkste recreatieve functie van Buitenplaats de Hildenberg voor de toekomst is de golfbaan en het restaurant. Hier is een golfclub met ruim 500 leden. Daarbij trekt zij ook veel dagrecreatie aan door de nieuwe "pitch en put" die gerealiseerd is in 2023.
- De eigenaar van de golfbaan en het restaurant heeft nog veel plannen voor investeringen in het restaurant (uitbreiding met extra zalen om bedrijven te trekken voor vergader/golf arrangementen) en golfbaan (één van de mooiste en duurzaamste 9 holes in Nederland).
- De golfbaan en restaurant zijn werkgever voor ongeveer 40 fte.
- Door de aanwezigheid van de golfbaan is het niet veilig om kleine kinderen zonder toezicht van volwassenen te laten spelen op het terrein van Buitenplaats de Hildenberg. Dit maakt dat het niet aantrekkelijk is voor gezinnen met opgroeiende kinderen, zeker omdat er geen verdere voorziening zijn voor deze kinderen, anders dat een klein speeltuintje.

Recreatieve verhuur:

- Er zijn verschillende verhuurbemiddelingsorganisaties op Buitenplaats de Hildenberg actief, geen van alle hebben ze de exclusiviteit op de Hildenberg. Op dit moment loopt een klacht tegen de uitingen van Summio Parcs op de Hildenberg omdat zij het beeld creëren dat de Hildenberg een park uitsluitend Summio Parcs is.
- Er zijn nog vier andere verhuurbemiddelingsorganisaties actief op de Hildenberg. Deze exploiteren specifieke woningen aan een specifieke doelgroep. Deze vorm van verhuur is rendabeler voor eigenaren dan de wijze waarop Summio Parcs de woningen in de markt zet.
- Summio Parcs is uitsluitend een verhuurbemiddelingsorganisatie op basis van contracten met individuele eigenaren. Er is geen sprake van een contractuele relatie tussen Summio Parcs en Beheer de Hildenberg. Deze facilitair dienstverlener is verantwoordelijk voor o.a. sleutelbeheer, linnen- & lakenpakketten en schoonmaak voor alleen die woningen die in de verhuur zijn via Summio.
- De bezettingsgraad in het seizoen 2023 was de slechtste ooit. Maximaal 10 tot 15 van de 30 woningen, die recreatief verhuurd worden via Summio Parcs, waren per week bezet. Er zijn dus meer woningen beschikbaar voor de recreatieve verhuur dan dat er daadwerkelijk gemiddeld verhuurd worden. Het aanbod is vele malen groter dan de vraag met uitschieters in de stille periode (november en februari tot half april)
- Het aantal woningen voor de recreatieve verhuur neemt af, er staan momenteel vijf woningen die voorheen verhuurd werden te koop en een aantal daarvan is ook actief uit de verhuur gehaald.
- Van de vier nieuwgebouwde recreatiewoningen worden er slechts twee (gedeeltelijk) voor verhuur aangeboden. Beide verharende eigenaren hebben veel klachten over de wijze waarop Summio Parcs voor deze woningen de verhuurbemiddeling organiseert.
- Summio Parcs richt zich op het middensegment van de recreatieve verhuurmarkt. Daarom hebben zij de prijzen van de 'oudere' vakantiewoningen significant verlaagd. Hierdoor is het nog minder een fatsoenlijk rendement te verkrijgen met de relatief dure woningen (zowel in aanschaf als in onderhoud) die op de Hildenberg zijn gebouwd.
- Eigenaren (nu nog maar zo'n 23 eigenaren) van de woningen die verhuurd, worden hebben weinig binding met Buitenplaats de Hildenberg, al was het maar omdat ze er vrijwel nooit verblijven.

Nieuwbouw van recreatiewoningen:

- Hoewel er nu een vergunning ligt op de bouwplannen van nieuwe recreatieve woningen (met als doorlooptijd april 2024 t/m oktober 2026) worden er nauwelijks woningen verkocht. Dit heeft de volgende oorzaken:
 - Verhoging van de belasting op het fictief rendement uit een tweede woning.
 - Verhoging van de hypotheekrente.
 - Onzekerheid omtrent economische ontwikkelingen.
 - Kavels worden als te klein ervaren (nu al is er een kavel gekocht door twee huidige eigenaren om hun perceel te vergroten).
 - ENEVA-model heeft een ongunstige prijs/kwaliteit verhouding. Nog geen enkele woning van dit model is in de afgelopen 2,5 jaar verkocht.
 - Bouwkosten lopen op door snelle toename van de prijs van materialen.
- De verkoop stagneert mogelijk ook door de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,2%
- Het is niet voorspelbaar hoeveel van de nieuw te bouwen huizen uiteindelijk voor verhuur worden aangeboden. Van de huidige vier die verkocht zijn worden er slechts twee (gedeeltelijk) voor verhuur aangeboden. Mogelijk worden deze nog uit de verhuur genomen omdat de eigenaren zeer ontevreden zijn over de dienstverlening vanuit Summio Parcs.
- Op de Koele ontwikkelt een projectbureau drie woningen. Deze zullen alle drie in eigen beheer voor verhuur worden aangeboden. Deze huizen komen dus niet beschikbaar voor Summio Parcs en/of Beheer de Hildenberg.
- De nieuw te bouwen woning op Ofslag 10 wordt niet voor verhuur aangeboden.
- Sterke concurrentie van vakantiepark Brinckerduyn waardoor onzekerheid bestaat over verhuurpotentieel

Eigen recreatief gebruik van de woningen:

- Het grootste deel van de eigenaren van woningen op de Hildenberg gebruikt de woning uitsluitend voor eigen recreatief gebruik (tweede huis). Dit betekent dat alle woningen op de Hildenberg zijn geïndividualiseerd, of te wel ze zijn zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant (inclusief tuin) aangepast aan de smaak en wensen van de eigenaren. Dit leidt tot een heterogene uitstraling van de woningen (mede ook door het feit dat er veel verschillende type woningen op de Hildenberg zijn gebouwd).
- Deze eigenaren zijn regelmatig op de Hildenberg en dragen als grootste groep het meeste bij aan de uitstraling en kwaliteit van de woningen en tuinen op de Hildenberg. Vrijwel al de eigenaren zijn uitsluitend lid van de Vereniging de Hildenberg.
- De sociale cohesie die deze groep creëert op de Hildeberg is belangrijk, niet alleen omdat ze frequent gebruikmaken van de golfbaan en restaurant (lid van de golfclub), maar zij spelen ook de belangrijkste rol in de economische bijdrage van de Hildenberg aan Appelscha en de omliggende recreatieve voorzieningen (zwembad, restaurants, markten enz.).
- De meeste bezetting van de woningen op de Hildenberg komt vanuit deze groep eigenaren. (ongeveer 50 tot 70 bezette woningen per week in vergelijking tot 10 tot 15 verhuurde woningen per week).
- De juridische realiteit op Buitenplaats de Hildenberg is dat er geen verplichting is om de woningen voor verhuur aan te bieden, de woningen liggen aan de openbare weg, er is geen gezamenlijk eigendom en er is geen organisatie die zeggenschap heeft over de inrichting/indeling/faciliteiten op Buitenplaats de Hildenberg. Alle eigenaren zijn zelfstandig bevoegd te beslissen over de wijze van gebruik van de woning en grond die in hun eigendom zijn.

(2) Mogelijke reacties op aangedragen scenario's door de gemeente

Het mag duidelijk zijn dat de toekomstvisie van BdH het scenario is van: transformeren naar een hybride functie.

Echter er werd ook de vraag gesteld hoe wij denken over 2 andere scenario's. Zie hieronder onze reactie.

	Aangedragen scenario door de gemeente	Mogelijke reactie?
1.	Handhaven op permanente bewoning.	Vraag hierbij is: wat wil/denkt de gemeente hiermee te bereiken? Eerste reactie: dit is zeer onverstandig Waarschuwingen voor effect op korte-middellange termijn: - Door grote leegstand woningen wordt BdH een onaantrekkelijke vakantieomgeving en het risico op onveiligheid is groot. Woningen zullen nl. niet in de verhuur komen. - Groot risico op (ondermijnende) criminaliteit. - Verdere achteruitgang verhuur (die er nog is), vanwege sfeer die niet past bij een vakantiegevoel. - Achteruitgang door vermindering van sociale cohesie en de daarbij behorende kenmerken. - Verloedering. - Onderhoud wordt onvoldoende gepleegd. - Verhuur aan arbeidsmigranten, prostituees (zoals in het verleden), actoren in de ondermijnende criminaliteit. - Claims van eigenaren m.b.t. waardevermindering van hun woning - Grote kans op procedures: • Waarom maakt de gemeente geen gebruik van de inmiddels ook wettelijke mogelijkheden? • Waarom laat de gemeente zich leiden/ 'gijzelen' door 2 handhavingsverzoeken? Beiden komen vanuit één bron (zichzelf noemend als parkbeheerder, -eigenaar. Echter deze partij is slechts contractpartner voor facilitair beheer voor alléén de woningen in de verhuur via Summio; voor VvE BdH. - Waarom gaat een gemeente – zeker gezien de grote woningnood – niet mee in de gezamenlijke visie op BdH? Deze wordt door 95% van de eigenaren en het management van Golfpark de Hildenberg onderschreven? Het niet meegaan is contraproductief voor het oplossen van het woningtekort en gaat bovendien regelrecht in tegen het overheidsbeleid. - 2^e Kamerverkiezingsuitslag laat duidelijk zien dat overheid meer moet luisteren naar de burgers. - Mensen die nu permanent wonen zullen zich inschrijven bij de gemeente als woningzoekenden. - Gemeente is verantwoordelijk voor passende woning als mensen uit hun woning worden gezet. - Eigenaren kopen een woning in Appelscha of omgeving en gaan daar samen in wonen. - Gemeente werkt willens en wetens mee aan burgerlijk ongehoorzaam gedrag van eigenaren. Zij schrijven zich elders noodgedwongen in, maar verblijven op BdH.

		➔ Handhaven leidt niet tot meer (commerciële) verhuur. Het zal geen vitaal vakantiepark worden. Dit gezien de specifieke context van BdH.
2.	Uitsterfconstructie; gedoog huidig aantal ingeschreven, maar bij vertrek/overlijden houdt de gedoogconstructie op.	Ook hierbij is de vraag: wat wil/denkt de gemeente hiermee te bereiken? Wellicht op korte termijn 'rust'. En de tijd zal zijn werk doen. Echter woningen - waar gedoogconstructie aan gekoppeld is – en die in de verkoop komen, zullen niet verkocht worden voor verhuur.

Bijlage 3 - Cijfers Buitenplaats de Hildenberg (BdH)

Peildatum november 2023

Twee verenigingen zijn actief op BdH

	Vereniging de Hildenberg	VvE Buitenplaats de Hildenberg	Opmerkingen
Aantal leden	99	45	13 eigenaren zijn lid van beide verenigingen
Eigenaar van aantal kavels	103	46	13 kavels van eigenaren die van beide verenigingen lid zijn.
Waarvan:			
Aantal verhuurorganisaties	5	1	
Woningen (gedeeltelijk) in de verhuur	5	25	excl. 3 woningen voor lang verhuur via Beheer de Hildenberg (5 woningen staan nu in de verkoop, waarvan 3 uit de verhuur zijn gehaald voor 2024)
			Circa 7 eigenaren zijn géén lid van deze verenigingen