Uitwerking toezeggingen college

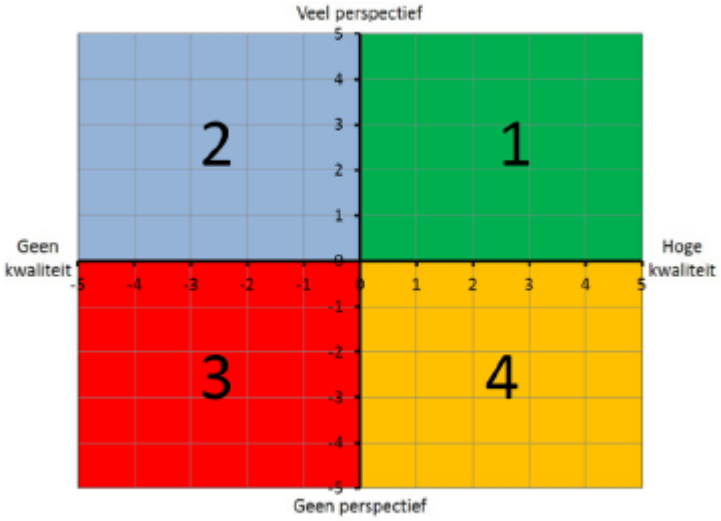
Datum	:	18 maart 2024
Onderwerp	:	Pilotproject “Vitale Vakantieparken” op buitenplaats de Hildenberg in Appelscha

Inleiding

In dit document wordt antwoord gegeven op de toezeggingen die het college heeft gedaan tijdens de raadscommissie ruimte van 12 maart en 14 maart 2024.

Vitaliteit

Een vakantiepark is vitaal wanneer het de kwaliteit biedt waar de bezoeker naar op zoek is en het perspectief voor de toekomst gunstig is. Met de vier onderstaande kwadranten van het vitaliteitsmodel voor verblijfsrecreatie is gekeken of de Hildenberg een vitaal park is.
Het vitaliteitsmodel verblijfsrecreatie kent twee assen: de horizontale as geeft de bedrijfsmatige kwaliteit weer en de verticale as het toekomstperspectief in verblijfsrecreatie.



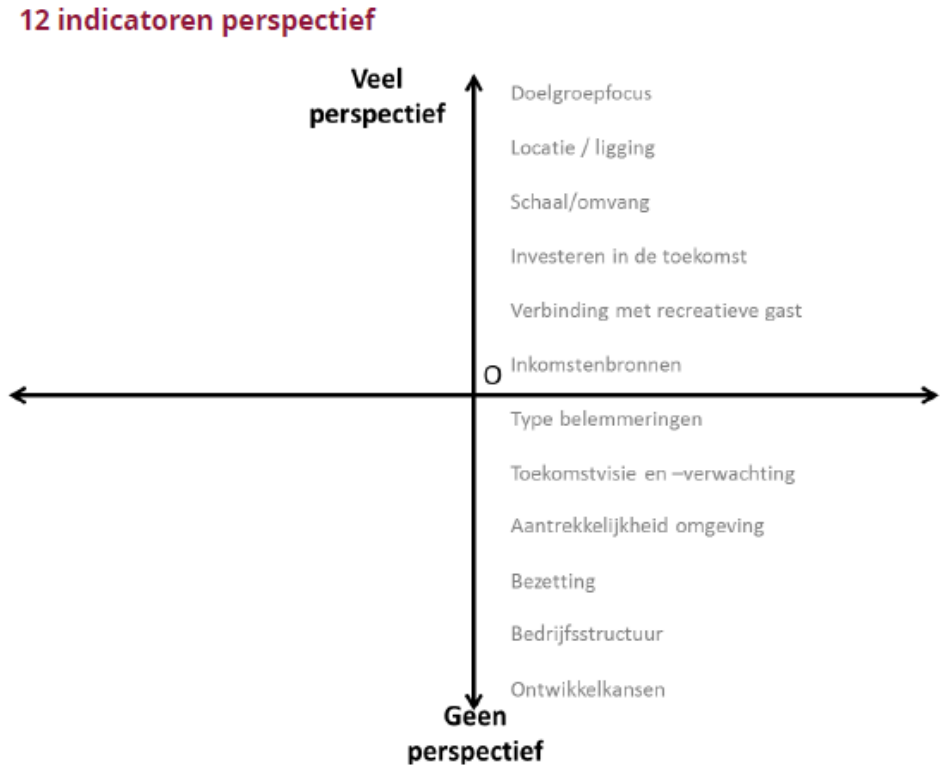
Figuur 4: De vier kwadranten van het vitaliteitsmodel voor verblijfsrecreatie

Bron: ZKA onderzoek 2017, gemeente Ooststellingwerf. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage.

Met de huidige situatie van 2024 hebben wij gekeken in welk kwadrant de Hildenberg uitkomt. De Hildenberg komt in het groene kwadrant uit. Zoals hieronder beschreven in de uitwerking 'indicatoren perspectief'. Parken in het groene kwadrant zijn goed functionerende bedrijven met doorgaand veel schaalgrootte en/of gezonde inkomstenmix en vaan een uitstekende toeristisch-recreatieve ligging in combinatie met strategisch ondernemerschap, zoals de golfbaan en het restaurant.

De indicatoren van perspectief

Vanuit de indicatoren perspectief is er naar de volgende onderdelen gekeken. Onder de afbeelding staat een korte uitleg van de uitkomsten op de Hildenberg. Niet ieder onderdeel is belicht, omdat er overlappingen zijn.



Doelgroepfocus:

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 deze doelgroepen. Sinds corona is deze behoefte versterkt. De recreanten zijn opzoek naar luxe. De Hildenberg straalt uit als park waar mensen graag verblijven. De recreatief hoogwaardige recreatievoorziening past binnen het cluster Appelscha.

Locatie/ligging:

Per vakantiepark verschilt de ligging ten opzichte van bestaande woonkernen. Grofweg kan wel onderscheid gemaakt worden tussen vakantieparken aangrenzend aan bestaande dorpskernen en afgelegen vakantieparken in het buitengebied. De afweging die bij dit punt gemaakt wordt, is of legalisatie van permanente bewoning leidt tot uitbreiding van bestaande woonkernen of dat een nieuwe woonkern gecreëerd wordt. Wanneer de ligging van een vakantiepark grenst aan bestaande woonkernen sluit dit normaliter beter aan op de omgeving en nabije voorzieningen, dan wanneer het vakantieparken niet grenst aan een bestaande woonkern. De afweging of een nieuwe woonkern in het buitengebied aanvaardbaar is, wordt gemaakt binnen de kaders van provinciaal en lokaal beleid.

Voor de provincie Fryslân is een nieuwe woonkern in het buitengebied niet wenselijk. De Hildenberg ligt dicht naast kwetsbare natuur en buiten de bebouwde kom. Combinatie golfbaan en recreatie was een goede aanvulling op het recreatief potentieel. Niet om een nieuwe woonwijk te creëren. Tevens geven het restaurant en de golfbaan aan dat zij geen restaurant en golfbaan zouden beginnen in een woonwijk.

Investeren in de toekomst:
Onzekerheid over de toekomst van het vakantiepark vermindert de welwillendheid van eigenaren en exploitanten om te investeren in de woningen en het vakantiepark. Hierdoor raken vakantieparken of recreatiewoningen langzaam in verval en heeft dit een negatieve invloed op de omgeving. Een einde maken aan onzekerheid biedt mogelijkheden om een impuls te genereren voor kwaliteitsverbetering van de woningen en daarmee de uitstraling van het park en omgeving. Hierover kunnen in het proces afspraken worden gemaakt met de eigenaren en/of exploitant.

Vanuit marketing bestaat er behoefte aan hoogwaardige voorzieningen met een duidelijke doelgroep. De wens is er om het cluster Appelscha verder recreatief te ontwikkelen. De Hildenberg als hoogstaand park kan bijdragen aan deze ontwikkelingen. Ook zijn het restaurant en de golfbaan bezig met uitbreidingen.

Summio ziet potentie in de Hildenberg. Het is van belang om op een park de beleving van recreatie in stand te houden. Summio verhuurt nu een klein deel van de huisjes op de Hildenberg. Zij zien ook onzekerheden waar zij geen invloed op hebben. Zoals de kwestie van de permanente bewoning die uw gemeenteraad nu voor ligt. Er is behoefte aan duidelijkheid.

Verbinding met recreatieve gast:
Het park staat in goede verbinding met hun toeristisch-recreatieve gasten en die met regelmaat investeren.

Inkomstenbronnen:
Het restaurant en de golfbaan op het park lopen goed. Het zou alleen maar drukker worden op de golfbaan als de vakantiewoningen recreatief worden gebruikt. Een recreatief impuls op de Hildenberg zou helpen om de parken in de omgeving ook gezond te houden. Dit is ook goed voor de marketing in de omgeving.

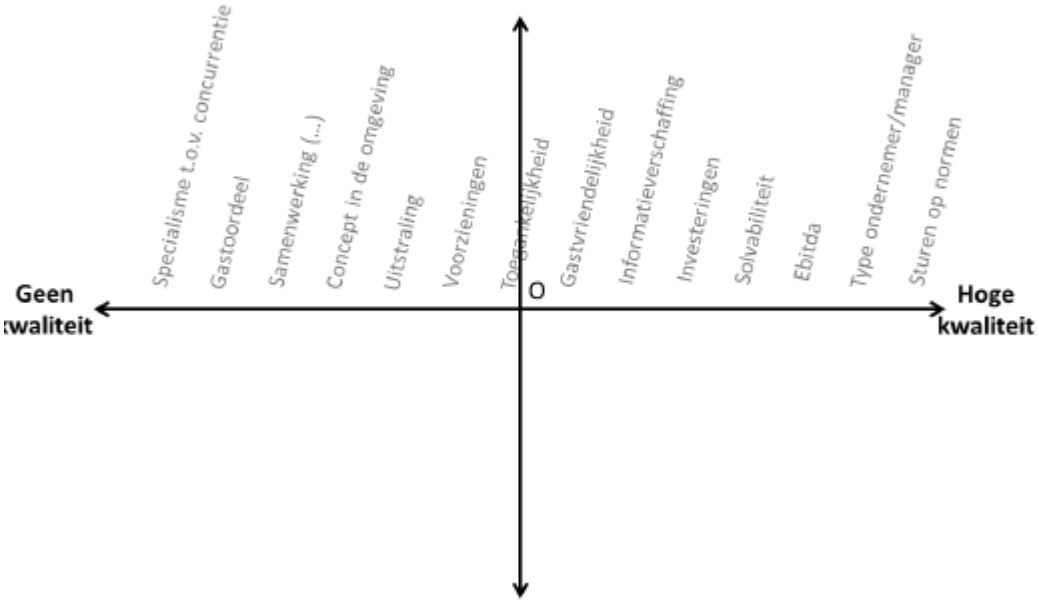
Als een vakantiepark (deels) permanent bewoond wordt, kan de aard en omvang van de investeringen die eigenaren gaan doen, veranderen. Er kan een groeiende mismatch ontstaan tussen de behoeften van de recreant/toerist en de bewoner.

Toekomstvisie- en verwachting:
Binnen de Hildenberg zijn verschillende toekomstvisies. Dit kunt u zien in de verslaglegging met de stakeholders. Eén park één plan ontbreekt. Voor omzetting van het bestemmingsplan is één toekomstvisie nodig op het park. Die ontbreekt op de Hildenberg.

Aantrekkelijkheid omgeving:
- Twee nationale parken in de omgeving
- Ideaal voor fiets- en wandeltochten
- Bezoek attractie zoals het Hunebedcentrum
- Steden zoals Assen en Heerenveen dichtbij

<u>De indicatoren van kwaliteit</u>
De indicatoren van kwaliteit worden gebruikt om te kijken of een park recreatieve potentie heeft.

14 indicatoren kwaliteit



Specialisme t.o.v. concurrentie:
Op de Hildenberg staan hoogwaardige recreatiewoningen waar toeristen naar op zoek zijn en sinds corona steeds meer behoefte aan is. Ook is er een golfbaan aanwezig op het park, wat het park onderscheid t.o.v. concurrentie.

Gastenoordeel:
De verhurende eigenaren zien in de gastenboeken dat mensen ook terugkeren naar de Huldenberg. Ze krijgen weinig klachten en wanneer die er zijn, dan wordt dat opgelost door de beheerder.

Uitstraling:
De Hildenberg is een mooi park gelegen in het groen. Het park heeft ook uitstraling.

Voorzieningen:
- 9 Holes golfbaan
- Restaurant

Gastvriendelijkheid:
De relatie met de beheerder wordt als uitstekend gekwalificeerd.

Juridische paragraaf

1. Handhaving

a) Beginselplicht tot handhaving

Een bestuursorgaan is bevoegd handhavend op te treden, maar niet verplicht op te treden tegen de illegale situatie. Er is dus enige beleidsvrijheid af te zien van handhaving. Die beleidsvrijheid is beperkt door de bestuursrechter, in die zin dat bij overtreding van wettelijke voorschriften een beginselplicht tot handhaving bestaat. Alleen in bijzondere omstandigheden zou handhaving in strijd kunnen zijn met de algemene beginselen van bestuur.

b) gedogen

Een bestuursorgaan hoeft in een uitzonderlijke situatie niet tot handhaving over te gaan. Indien sprake is van een rechtvaardigingsgrond en ingevolge van een bijzondere situatie in strijd met regelgeving gedoogd dient te worden, dan kan het bestuursorgaan geen sanctie opleggen. Er geldt dan in feite een wettelijke gedoogplicht. Er zijn dan zodanige zwaarwegende belangen dat de belangenafweging met zich meebrengt dat een beslissing tot gedogen genomen dient te worden.

Wanneer is gedogen toegestaan?

Bij gedoogsituaties dient te worden aangesloten bij de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

"*Slechts onder bijzondere omstandigheden. Dat kan zich bijv. voordoen als sprake is van concreet zicht op legalisatie. Ook kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien*".

Dat zijn echter niet de enige uitzonderingen op de beginselplicht tot handhaving. In grote lijnen moet de overheid afzien van handhaving als:

- de situatie binnenkort legaal wordt (concreet zicht op legalisering);
- handhaven onredelijk zou zijn (evenredigheidsbeginsel);
- handhaven oneerlijk is omdat in andere gevallen niet gehandhaafd wordt (gelijkheidsbeginsel);
- de overtreder is toegezegd dat wat hij deed mocht (vertrouwensbeginsel)

Zolang de gemeenteraad geen besluit heeft genomen om het omgevingsplan op het punt van permanente bewoning van recreatiewoningen (op de Hildenberg) aan te passen, is er geen concreet zicht op legalisatie. Nog sterker: zelfs als er een ontwerpbestemmingsplan van die strekking ter inzage ligt, is daarvan nog steeds geen sprake, omdat de raad naar aanleiding van ingebrachte zienswijze nog kan besluiten af te zien van de wijziging.

Van het vertrouwensbeginsel is hier ook geen sprake, De gemeente heeft voortdurend en consequent bewoners er op gewezen dat permanente bewoning niet is toegestaan. Dat er jarenlang niet feitelijk handhavend is opgetreden is onvoldoende voor een beroep op gerechtvaardigd opgewekt vertrouwen dat er gedoogd zou worden.

Een beroep op het gelijkheidsbeginsel acht de gemeente ook kansloos, omdat de gemeente nooit gedoogbeschikkingen heeft afgegeven voor permanente bewoning van recreatiewoningen, en ook in dit geval tegen alle overtreders op gelijke wijze wordt opgetreden.

Gezien de aard en omvang van de overtreding is ook geen sprake van schending van het evenredigheidsbeginsel. Daarvoor moet de overtreding namelijk van "*geringe aard en ernst*" zijn. Een ander criterium is als het handhavend optreden "*anderszins onevenredig is*". In die gevallen kan de overheid in het geheel afzien van handhaving. Dan gaat het echter meestal om minuscule overtredingen waar niemand last van kan hebben.

Gedogen kan aanvaardbaar zijn als het achterliggende belang, dat een norm primair beoogt te beschermen, in uitzonderingsgevallen, die de wetgever niet heeft voorzien, beter gediend is met (tijdelijk) al dan niet onder voorwaarden afzien van handhaving. Ook kan een zwaarder wegend belang gedogen soms rechtvaardigen. Rechtsbeginselen kunnen er toe leiden dat ook andere belangen dan het door de norm te beschermen belang moeten worden meegenomen in de afweging. Eén van deze beginselen is een gerechtvaardigd opgewekt vertrouwen door ofwel concrete toezeggingen of een gedoogbeschikking, dan wel een lange periode van gedogen. Op grond van jurisprudentie levert bijna 20 jaar gedogen bijv. een bijzondere omstandigheid op, die handhaving in de weg staat. Daarbij was overigens wel van belang dat de verzoeker geen zwaarwegend belang had bij handhaving. (ABRS 06-

11-2002, GS 7182-56). In dit geval is in de meeste gevallen pas sprake van (aantoonbare en kenbare) overtredingen van een paar jaar, terwijl zowel de verzoeker om handhaving als de gemeente zelf een zwaarwegend belang bij handhaving hebben.
Voor al deze omstandigheden geldt dat zij slechts geldt in uitzonderingsgevallen en onder zorgvuldige belangenafweging.

Grensvlak tussen handhaven en gedogen
De overgang tussen handhaven en gedogen is vloeiend. Wanneer houdt handhaving op en begint gedogen? Er is sprake van gedogen wanneer een bestuursorgaan, hoewel bevoegd om tegen een hem bekende overtreding handhavend op te treden, daarvan toch afziet. Dat kan op verschillende manieren: door expliciet te verklaren dat een overtreding wordt gedoogd of door (impliciet) feitelijk niet op te treden zonder dit uitdrukkelijk te benoemen. Het is nu eenmaal een gegeven dat het de meeste gemeenten aan voldoende toezicht- en handhavingscapaciteit ontbreekt om tegen alle bestaande overtredingen op te treden. Daarmee zal ook rekening moeten worden gehouden wanneer handhavings/gedoogbeleid wordt opgesteld. Zolang een gemeente aannemelijk kan maken dat het niet handhavend optreden slechts een kwestie is van het ontbreken aan tijd of menskracht, en niet van wil, geldt het niet als gedogen. Dit onderscheid is overigens verder van ondergeschikt belang, omdat de duur van het vermeende gedogen niet zo lang is geweest dat daardoor sprake is van een gerechtvaardigd opgewekt vertrouwen dat er niet handhavend zou worden opgetreden.

Waarom heeft de gemeente niet eerder handhavend opgetreden?
In dit geval was de omvang van permanente bewoning in de beginjaren van de ingebruikname van De Hildenberg zodanig beperkt, dat het onder de radar bleef. Vanwege de beperkte middelen die de gemeente qua toezicht en handhaving ter beschikking staat, moeten ook keuzes worden gemaakt welke overtreding met prioriteit worden aangepakt, en welke niet. Overtredingen waarbij de Openbare orde, veiligheid of volksgezondheid in het geding zijn krijgen daarom meestal voorrang. Bij andere overtredingen wordt normaliter een meer afwachtende rol ingenomen, en is optreden vaak afhankelijk van een concrete klacht, melding of een handhavingsverzoek. In dat laatste geval is het bestuur zelfs verplicht daarop binnen een bepaalde termijn te reageren.

Omdat het aantal overtreding aanvankelijk beperkt leek, en er geen klachten waren, had het onderzoeken of er überhaupt sprake was van permanente bewoning op de Hildenberg een lage prioriteit. In de laatste jaren was er een enorme toename van het aantal personen dat in de Basisregistratie personen (BRP) op de Hildenberg stond ingeschreven. Zo'n inschrijving is een directe indicatie dat er permanent wordt gewoond (= hoofdverblijf hebben), hetgeen niet toegestaan is.

Omdat dit echter in dezelfde periode viel dat de Pilot Hildenberg werd gestart, was het starten van een handhavingstraject niet opportuun. Doordat de looptijd van de Pilot vertraging opliep, werd deze periode van "bewust" niet handhaven ook langer dan gepland. Het jarenlang gedogen of niet handhavend optreden levert echter geen opgewekt vertrouwen op (ABRS 17-11-2004, GS 7226-49), en is daarom onvoldoende om te spreken van een gedoogplicht..

2. WAT ZIJN DE (JURIDISCHE EN PRAKTISCHE) GEVOLGEN VAN DE DRIE SCENARIO'S?

Scenario 1
Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Voor het wijzigen van een omgevingsplan moet een gemeente altijd de uniforme openbare voorbereidingsprocedure volgen. Die procedure is grofweg in te delen in 3 procedurestappen:

1. Vóór het ontwerp-omgevingsplan
   De gemeente maakt bekend dat ze het omgevingsplan gaat wijzigen en stelt eventueel een milieueffectrapport (MER) op.
2. Ontwerp-omgevingsplan
   De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan en legt het ter inzage. Iedereen kan daarna zienswijzen inbrengen.
3. Vaststellen omgevingsplan
   De gemeente stelt het omgevingsplan vast.

Die procedure kan jaren duren en kost al snel enkele tienduizenden euro's. Als er bezwaar wordt gemaakt tegen deze planwijziging zullen de kosten nog hoger worden en de procedure nog langer duren. Deze kosten zijn bij benadering niet te ramen en hangen af van de vorm en het aantal bezwaren.

Rol Provincie
De provincie kan in bijzondere situaties ingrijpen na de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan door de gemeente. Dit heet een reactieve interventie (artikel 16.21 Omgevingswet). Het inzetten van de reactieve interventie kan alleen als dat nodig is voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet er sprake zijn van een provinciaal belang dat de provincie in een openbaar document heeft aangegeven.
In dit concrete geval is het de verwachting dat de Provincie gebruik zal maken van dit recht. Het toevoegen van 100 tot 130 extra woningen in het buitengebied, direct naast een Natura-2000 gebied ligt erg gevoelig. In Friesland is de gebiedsgerichte stikstofaanpak namelijk een belangrijk onderdeel van het Provinciaal uitvoeringsprogramma. Dit programma moet zorgen voor een verbetering van de condities in de gebieden direct rondom stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in Fryslân.

Gevolgen voor Appelscha en de rest van de gemeente
Als de Provincie het plan al goedkeurt, is de kans groot dat qua woningbouw Ooststellingwerf jarenlang op slot gaat, zodat (door)starters niet meer in deze gemeente terecht kunnen, en bewoners met hun roots in deze gemeente gedwongen worden elders woningen te zoeken. Bovendien zullen deze woningen dan niet meer beschikbaar zijn voor recreatie en moeten recreanten elders een recreatiewoning moeten zoeken.

Gevolgen voor de Hildenberg zelf
Met een woonbestemming zullen ook de mogelijkheden voor het realiseren van bijgebouwen toenemen. Dit kan bijdragen tot een verrommeling. Daar staat tegenover dat bij permanente bewoning vaak meer zorg wordt besteed aan beheer, onderhoud en uiterlijk.
Verder kent het Bouwbesluit voor recreatiewoningen andere bouwnormen dan voor reguliere woningen. Dat zou kunnen betekenen dat – na wijziging van de bestemming - sommige panden niet voldoen aan de bouwbesluit-normen voor woningen, en (fikse) investeringen nodig zijn om deze woningen aan te passen.

Scenario 2
Dit komt in twee smaken: het toestaan van bewoning op een deel van het park middels gedoogbeschikking, dan wel een bestemmingsplanwijziging. Voor dat laatste geldt hetzelfde als bij scenario 1 wat duur, kosten en haalbaarheid betreft.
De gemeente heeft nooit permanente bewoning van recreatiewoningen toegestaan. Het is ook hoogst twijfelachtig of het verlenen van ca. 120 gedoogbeschikking de rechterlijke toets zal kunnen doorstaan. Gedogen mag immers alleen in uitzonderingsgevallen. Als er meer dan 100 gedoogbeschikkingen worden afgegeven, is niet meer sprake van uitzonderlijke gevallen, maar van structurele besluitvorming en gedoogbeleid. Voor dergelijke (omvangrijke) situaties is de wijziging van de bestemming de voorgeschreven procedure. De rechter zal deze besluiten om die reden hoogstwaarschijnlijk vernietigen.

Ook in dit scenario zullen er kosten ontstaan door bezwaarprocedures. De hoogte is afhankelijk van het aantal bezwaren.

Gevolgen voor Appelscha en de rest van de gemeente
Door het afgeven van gedoogbeschikkingen c.q. het aanpassen van een deel van de bestemming vermindert het (potentiële) aanbod aan recreatiewoningen. Door de corona-pandemie is de binnenlandse vraag naar toeristisch-recreatief verblijf in vakantieparken alleen maar toegenomen. Vooral de soort recreatiewoningen die op de Hildenberg staan.

Gevolgen voor de Hildenberg zelf
Een gedoogbeschikking betekent dat de bestemming zelf onaangetast blijft, inclusief de daarbij behorende bouw- en gebruiksregels. Zo is het niet toegestaan een garage te bouwen, of bedrijfsactiviteiten vanuit deze woning uit te oefenen. Dit zal de waarde van de woning nadelig beïnvloeden.

Verder is het lastig bij dit scenario te bepalen welke woningen wel, en welke niet gedoogd of inbestemd worden. Het risico van willekeur of rechtsongelijkheid ligt op de loer. Het “bevriezen” van de huidige situatie, gekoppeld aan een uitsterfbeleid, lijkt een optie, maar is lastig te handhaven en leidt tot nog meer rechtsongelijkheid. Bovendien verandert er op deze manieren niets aan de omstandigheden die

nu als kritiek/signaal zijn afgegeven door de verzoekers c.s, namelijk dat recreanten het onaantrekkelijk vinden tussen permanente bewoners te moeten recreëren. Die kritiek kan slechts ondervangen worden door de gedoogde bewoning en recreatief gebruik per (deel van een) straat te scheiden. Omdat dan echter sommige (maar welke?) bewoners gedwongen zouden moeten worden hun huidige woning te verruilen voor een woning elders (op het park) is dit geen reële optie.

Scenario 3

Als de gemeente kan aantonen dat er sprake is van permanente bewoning, kan het handhavingstraject worden opgestart. Tegen besluiten in dit traject zullen waarschijnlijk bezwaar- en beroepsprocedures worden gestart. Dit gehele proces kan jaren duren en tonnen kosten.

Procedure / termijn van drie jaar

Conform het handhavingsbeleid bestaat elk handhavingstraject uit drie stappen: eerst een waarschuwingsbrief (incl. een zgn. begunstigingstermijn om de overtreder in de gelegenheid te stellen om de overtreding te beëindigen), dan een voornemen tot het opleggen van een dwangsom, en tenslotte een definitieve last onder dwangsom (met nogmaals een begunstigingstermijn).

Een begunstigingstermijn mag op grond van artikel 5:32a Awb niet wezenlijk korter of langer worden gesteld dan noodzakelijk is om de overtreding te kunnen opheffen. Volgens jurisprudentie wordt bij illegale bewoning normaliter een termijn gehanteerd van 6 maanden. Als er echter meerdere overtreders tegelijkertijd worden aangeschreven, moet deze termijn opgerekt worden.
In een uitspraak van 05-08-205 (nr. 201405033) waarbij 8 overtreders tegelijkertijd werd gelast om binnen 10 jaar de permanente bewoning te beëindigen, oordeelde de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State als volgt:

"De rechtbank heeft terecht overwogen dat de in artikel 3, tweede lid, van de beleidsregels opgenomen begunstigingstermijn van 10 jaar niet in overeenstemming is met de strekking van artikel 5:32a, tweede lid, van de Awb dat een begunstigingstermijn niet wezenlijk langer mag zijn dan noodzakelijk is om de overtreding te kunnen opheffen. Zij heeft eveneens terecht geen aanleiding gezien voor het oordeel dat objectieve aanknopingspunten bestaan om bewoners, tevens eigenaren van recreatiewoningen, een termijn van 10 jaar te gunnen voor het vinden van vervangende woonruimte. Voor het voldoen aan de last is immers, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 2 juli 2014, in zaak nr. 201311513/1/A1), niet vereist dat de recreatiewoning wordt verkocht. Voor zover de bewoners aanvoeren dat zij in financiële moeilijkheden raken omdat zij niet de middelen hebben om naast de recreatiewoning alternatieve woonruimte te bekostigen, dient die omstandigheid voor hun rekening en risico te blijven, nu dit het gevolg is van hun keuze een recreatiewoning te kopen ten behoeve van bewoning. De omstandigheid dat de overtreding reeds lange tijd heeft voortgeduurd, is voorts niet van belang voor de termijn waarbinnen de overtreding kan worden beëindigd. Ook de overige omstandigheden waarop het college en de bewoners in dit verband hebben gewezen, zoals de slechte economische omstandigheden en het langdurige legalisatietraject, doen er niet aan af dat de begunstigingstermijn van 10 jaar wezenlijk langer is dan nodig is om de overtreding te kunnen beëindigen."
Onder verwijzing naar de uitspraak van 2 juli 2014, overweegt de Afdeling vervolgens dat een begunstigingstermijn van 1 jaar, te rekenen vanaf de dag van verzending van de uitspraak van de rechtbank, redelijk is.

Omdat ook hier sprake is van een vergelijkbare situatie, gaat de gemeente bij elke stap een begunstigingstermijn hanteren van 1 jaar, dus in totaal 3 jaar. De kans bestaat dat de rechter deze werkwijze gaat afwijzen, omdat de termijn zo te lang wordt. Het is namelijk niet gebruikelijk om ook bij de tweede stap (voornemen opleggen last onder dwangsom) een begunstigingstermijn op te leggen. Door dat wel te doen wordt de totale termijn ietwat kunstmatig opgerekt.
Daar staat tegenover dat het aantal gevallen hier beduidend groter is dan in de casus van bovenstaande uitspraak (minimaal 44 i.p.v. 8), zodat het nog moeilijker is voor iedereen vervangende woonruimte te vinden. Een totale termijn van drie jaar achten wij daarom toch redelijk.
Bovendien gaat deze termijn uit van de ultieme oplossing (verhuizen), terwijl er ook andere oplossingen denkbaar zijn, waarvoor minder tijd nodig is. Als een bewoner er voor kiest om de woning uitsluitend recreatief te gebruiken (= max. 4 maanden per half jaar), dan hoeft alleen voor de resterende periode van twee maanden ander onderdak te worden gezocht. Het is denkbaar dat daarvoor een kortere begunstigingstermijn redelijk is.

Een langere termijn dan drie jaar zal door een rechter echter naar alle waarschijnlijkheid als verkapt gedogen worden beschouwd, hetgeen niet toegestaan is.

Kosten handhaving

Een deel van de werkzaamheden in het handhavingstraject vallen onder de reguliere taken en begroting van VTH en kosten de gemeente Ooststellingwerf dus niets extra. De grootste kostenpost betreft het feitelijk onderzoek en de bewijsvoering. In die gevallen waarbij personen staan ingeschreven op een adres op de Hildenberg is geen nader onderzoek meer nodig. In alle andere gevallen waar de gemeente het vermoeden heeft dat sprake is van permanente bewoning, moet echter langdurig en (arbeids)intensief onderzoek worden gedaan. Dit kan vanwege de omvang van deze klus niet binnen het bestaande budget van VTH. Voor het aantrekken of vrijmaken van voldoende menskracht is waarschijnlijk ca. 1 ton extra nodig.

Kosten procedures

Nadat het gehele traject is doorlopen en er definitieve handhavingsbesluiten zijn genomen, kan daartegen bezwaar en beroep worden ingesteld. Indien het aantal bezwaren beperkt is, kan dit binnen het beschikbare budget van VTH worden afgehandeld. Als er massaal bezwaar wordt gemaakt zal er extra geld beschikbaar moeten worden gesteld. De hoogte is afhankelijk van het aantal en het “gewicht” van de bezwaren. Vanwege de doorlooptijd van de begunstigingstermijnen zullen deze kosten op zijn vroegst in 2028 optreden. Omdat ook bij de scenario’s 1 en 2 – zij het in minder grote aantallen - bezwaarprocedures mogelijk of zelfs te verwachten zijn, zijn niet alle juridische kosten op te voeren als extra kosten.

Gevolgen voor de Hildenberg, Appelscha en de rest van de gemeente

Onzekerheid over de toekomst van het vakantiepark vermindert de welwillendheid van eigenaren en exploitanten om te investeren in de woningen en het vakantiepark. Doordat er onduidelijkheid is op het park zien de investeerders dat de net nieuw gebouwde huizen niet allemaal verkocht worden. Hierdoor raken vakantieparken of recreatiewoningen langzaam in verval en heeft dit een negatieve invloed op de omgeving. Een einde maken aan onzekerheid op de Hildenberg biedt mogelijkheden om een impuls te genereren voor kwaliteitsverbetering van de woningen en daarmee de uitstraling van het park en omgeving. Hierdoor ontstaat er weer een bloeiend vakantiepark. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol.