

Bestuursnotitie Mooi Schipborg

Aanleiding: bespreking Gemeente Aa en Hunze dd 1-9-2017

Onderwerp: visie Mooi Schipborg

Datum: 29-8-2017

Auteur: M.M. Weitering, secretaris

Versie: def.

Inleiding

Het terrein Mooi Schipborg is inmiddels een aantal jaren in gesprek over het bestemmingsplan van het terrein. Op 17 november 2016 heeft de raadscommissie Leefomgeving Aa en Hunze gesproken over het onderwerp permanente bewoning van recreatiewoningen. Tijdens deze vergadering is extra aandacht gevraagd voor de parken aan de Holle Drift te Schipborg en Eexterkoele te Eext. Als gevolg hiervan is een onderzoek opgestart om te verkennen of er voor de betrokken parken een goed perspectief is om als recreatiepark te dienen.

In de afgelopen maanden heeft het onderzoek plaatsgevonden en de resultaten zijn tijdens de raadsvergadering dd 6 juli 2017 gepresenteerd. Naar aanleiding van de vergadering heeft de gemeente aangegeven verder in gesprek te willen met de vereniging Mooi Schipborg over toekomstige scenario's.

Onderzoek ZKA

Met verbazing hebben we tijdens de raadsvergadering kennisgenomen van het onderzoek en het advies. Verhelderende vragen die we hebben gesteld konden onvoldoende beantwoord worden. Na afloop van de vergadering stellen we het volgende vast:

1. Het onderzoek is niet constructief en niet consistent is uitgevoerd; een beperkt aantal leden is bevraged (1 interview mondeling uitgevoerd (lid Vlieland), 2 telefonisch nadat bewoners zelf hebben gebeld). In vergelijking met de onderzoeken die op de andere locaties zijn uitgevoerd is een geheel andere aanpak gehanteerd (geen brieven naar individuele bewoners, geen gesprek met afvaardiging van de vereniging etc.). We constateren dat het onderzoek niet deugdelijk is uitgevoerd.
2. Het bestuur is niet geraadpleegd inzake de ontwikkelingen en de visie van Mooi Schipborg.
3. Geconstateerd moet worden, dat er geen valide data is verzameld waarop het advies is gestoeld, niet anders dan een persoonlijke schouw van het terrein en een beperkte enquête. De opvattingen van de bewoners zijn niet meegenomen.
4. De onderbouwing van het advies mist, alsmede de consequenties van de voorgestelde keuzes en deze worden ook tijdens de raadsvergadering niet gegeven.

Ontwikkelingen van het terrein Mooi Schipborg

De afgelopen 10 jaren is Mooi Schipborg veranderd. Waar tot voor ongeveer 20 jaar er nog werd gerecreëerd, is de bestemming van het terrein en het gebruik van de huisjes in de loop van de jaren gewijzigd. Het terrein is netjes en er zijn voor de kinderen wat spel en speel mogelijkheden (trampoline, zandbak, klimrek, glijbaantje, volleybalnet en voetbaldoel). Het wordt echter steeds duidelijker dat het terrein niet meer voldoet aan de eisen die heden ten dage gesteld worden aan een recreatie- of vakantie terrein. Dit wordt tevens bevestigd door Recron (vereniging van recreatieondernemers).

De gevolgen hiervan zijn inmiddels zichtbaar. Het merendeel van de huisjes wordt door eigenaren bewoond of (langdurig) verhuurd. Een aantal huisjes wordt recreatief gebruikt. Er is weinig geld en ondernemerszin om de huisjes of het terrein een upgrade te geven richting een meer eigentijds vakantiepark. Dit is overigens ook niet wat de leden van de vereniging willen. Kleinschaligheid en eigen gebruik of verhuur is de behoefte waarin op dit moment wordt voorzien. Dit is een trend die zal doorzetten en dat heeft vooral te maken met het feit dat ook de nieuwe eigenaren de huizen vooral verwerven met het oog op permanente bewoning (verhuur). De bereidheid (en de mogelijkheid) om te investeren in de versterking van het recreatiepark is er niet.

Feitelijke situatie Mooi Schipborg

Op dit moment bestaat de vereniging uit eigenaren van in totaal 37 huisjes. Er is een bestuur dat gekozen is door de leden van de vereniging. Het bestuur ziet toe op naleving van het huishoudelijk reglement en de statuten en dit verloopt uitstekend. Er wordt gezamenlijk voor het terrein gezorgd.

Van de 37 huisjes worden er 25 langer dan 5 jaar langdurig bewoond, hetzij door eigenaren, hetzij door huurders.

8 Huizen worden langdurig, maar niet het hele jaar door eigenaren recreatief gebruikt (worden dus niet verhuurd).

2 Huizen staan langdurig leeg, waarvan één al tijden in de verkoop staat en de andere een eigenaar heeft die het huis wel weer gaat gebruiken.

2 Huizen worden incidenteel voor een paar weken per jaar verhuurd aan derden.

Toekomstvisie Mooi Schipborg

De vereniging wil graag het park kleinschalig en netjes houden en voornamelijk voor eigen gebruik inzetten. Onder eigen gebruik dient permanente (eigen of huur) bewoning en recreatie verstaan te worden. De instandhouding van de bestaande karakteristieke waarden wordt nagestreefd.

De huidige kantine zal worden gesloopt aangezien deze niet meer in een behoefte voorziet. Er is geen behoefte aan andere of meer luxere voorzieningen. Door de ruimte die ontstaat na sloop van de kantine kunnen een aantal huisjes worden verplaatst zodat dit de leefbaarheid en veiligheid ten goede komt.

Door het terrein een zogenaamde dubbelbestemming te geven kan tegemoet gekomen worden aan de wensen van alle eigenaren. Het is wenselijk om naar de toekomst toe voorwaarden te scheppen waardoor uiteindelijk alle woningen permanent bewoond kunnen worden. Het bestuur zal blijven toezien op de kleinschaligheid en ordentelijkheid. Jaarlijks zal onderhoud plaatsvinden op het terrein (zoals nu ook al wordt gedaan) en eventuele aanpassingen verlopen via het bestuur.

Door wijziging van de de bestemming denkt de vereniging tegemoet te komen aan de behoefte van veel mensen om kleiner, betaalbaarder en meer duurzamer te gaan wonen. De ontwikkelingen rond bijv. Tiny Houses in Drenthe (zie bijv. art DvhN dd 15 aug 2017) is hier een goed voorbeeld van. Kleinere en betaalbare woningen zoals op Mooi Schipborg bieden ook voor mensen met een kleinere beurs de mogelijkheid om te wonen in een prachtig stuk natuurlandschap. De leden van de vereniging zijn hier heel eenstemmig over, vandaar dat het ook in onze statuten is opgenomen.

Na bestemmingswijziging van het terrein, kunnen bewoners individueel beslissen of zij een permanente woonstatus willen aanvragen op basis van de wettelijk geldende bouwvoorschriften.

Het verwachte effect van de mogelijkheid om permanent te wonen is o.a. een grotere investeringsbereidheid en –mogelijkheid van de eigenaren. Dit omdat de mogelijkheid van het aangaan van een hypotheek dan kan worden aangeboden. Deze impuls levert een gedifferentieerd woningaanbod op in dit mooie gebied en een heel bijzondere woonkwaliteit.