

Visie Toekomstbestendigheid Buitenplaats de Hildenberg¹



“Recreëren, Wonen en Golfen in het Groen”

¹ Een gezamenlijk initiatief van:

- Vereniging de Hildenberg (VdH)
- Eigenaar en management Golfpark de Hildenberg
- Vereniging van Eigenaren Buitenplaats de Hildenberg

Inhoudsopgave

	Pagina
Samenvatting	4
1. Inleiding & doel	5
2. Historisch perspectief van 2004 t/m 2022	6
3. Huidige ‘facts & figures’	8
3.1 Status aantal woningen	
3.2 Beeldkwaliteitsplan	
3.3 Een unieke situatie	
3.4 Structuur belanghebbenden	
3.5 Soorten eigenaren	
3.6 Beslissing Gemeente Ooststellingwerf: BdH wordt pilot Vitale Vakantieparken	
3.7 Nieuwbouwplannen Friso & M4 Vastgoed	
3.8 Enquête	
3.9 “Appelscha Hoog”; van agrarsiche – naar recreatiebestemming naar zonnepanelenveld	
3.10 Een complexe context	
3.11 Recreatiepark Brinckerduyn	
3.12 Recreatiewoningen toevoegen aan woningaanbod (aangenomen motie 27-09-22)	
3.13 Wijziging Omgevingswet m.i.v. 2024 biedt mogelijkheid voor hybride vorm	
3.14 Fusie Roompot en Landal leidt tot nieuwe verhuurpartner “Summio”	
3.15 De uitdaging	
4. Vitaliteitsmeting Buitenplaats de Hildenberg	15
4.1 Inleiding en uitleg ‘Vitaliteitsmodel’	
4.2 Quick scan Buitenplaats de Hildenberg	
4.3 Uitslag quick scan	
4.4 Voorlopige conclusie	
5. Visie, toelichting en conclusie	18
5.1 Doelgroepen	
5.2 Gemeenschappelijk doel	
5.3 Recreëren aan een golfbaan	
5.4 Wonen aan een golfbaan	
5.5 Golfen op ‘Golfpark de Hildenberg’	
5.6 Conclusie	
6. Randvoorwaarden	21
7. Strategie, eerste contouren plan van aanpak	22

- Beeldkwaliteitsplan 2003
- Bestemmingsplan 2004
- Bestemmingsplan 2007
- Bestemmingsplan 2017
- Handboek Vitaliteitsmeter Vakantieparken, 2021
- Startdocument "Pilot Vitalisering Buitenplaats De Hildenberg", januari 2022

Verantwoording versiebeheer:

Nr	Versie nr.	Besproken met	Op datum	Toelichting
1.	0.1	Bestuur VVdH	21 dec '21	N.a.v. input bestuur versie 0.1 bespreken in Cie VWH 29 dec. '21.
2.	0.2	Cie VWH	29 dec. '21	O.b.v. input tijdens Cie VWH 29 dec.'21: versie 0.2 Alle leden CieVWH geven input.
3.	0.3 en 0.4	Reactie Cie VWH	15 jan. '22	Reactie van leden Cie VWH: versies 0.3 en 0.4 middels track changes.
4.	0.5	Reactie diverse leden Cie VWH	17 jan. '22 1 febr. '22	O.b.v. input volgende versie 0.5 ter bespreking in Cie VWH 19 jan. '22.
5.	0.6	Afvaardiging Cie VWH	2 febr. '22	Bespreken met afvaardiging Cie VWH 10 februari '22.
6.	0.7	Afvaardiging Cie VWH	10 febr. '22	N.a.v. gevolgbespreking op 10 febr. '22 met zelfde afvaardiging Cie VWH.
7.	0.8	Afvaardiging Cie VWH	1 maart '22	Op verzoek van bestuur VdH quick scan vitaliteitsmeter vakantieparken toegevoegd.
8.	0.9	Bestuur	23 mei '22	Op verzoek van bestuur VdH toevoegen van verhuurorganisatie. En aanpassing aantal woningen.
9.	1.0	Bestuur	10 aug. '22	Schone versie + plaatje vitaliteitsmodel toegevoegd.
10.	1.1	- Bestuur - Leden VdH	-28 aug. '22 -2 sept. '22	Aanpassingen o.b.v. actuele gegevens en informatie (bijv. afgegeven bouwvergunning Ofslag, Zwaai en aanscherpingen n.a.v. een eerste gesprek met het bestuur VvE BdH).
11	1.2 t/m 1.5	- Bestuur VdH - Cie VWH - Bestuur VvE BdH	26 nov. '22	Check op binnen gekomen op- en aanmerkingen vanuit leden en golfbaaneigenaar (daarmee aanscherping visie Golfbaan). Actuele ontwikkelingen zijn eveneens opgenomen. En de reactie van het bestuur VvE BdH is verwerkt.
12	1.6	N.a.v. ALV 13 jan '23	23 jan '23	Aanscherping tekst Paragraaf 3.9 "Appelscha Hoog"
13	1.7	Bestuur VdH	Sept. '23	Aanpassingen actuele situatie v.w.b. aantallen en wetgeving. Verwijderen stuk tekst m.b.t. bezwaar nieuwbouw

Disclaimer: deze versie is tot stand gekomen op basis van de informatie die partijen kennen en weten. Mocht u fouten zien en/of suggesties hebben, mail deze dan naar infohildenberg@gmail.com

Samenvatting

Buitenplaats de Hildenberg in Appelscha bestaat nu ruim 18 jaar. De eerste woningen zijn begin 2005 opgeleverd.

Door de specifieke context van deze Buitenplaats is spraken van 135 individuele eigenaren wiens woningen aan een openbare weg liggen. Door een aantal ontwikkelingen bleek het in 2022 een mooi moment te zijn om met verschillende partijen in gesprek te gaan over de toekomstbestendigheid van Buitenplaats de Hildenberg.

Er zijn drie belangrijke partijen op de Hildenberg die op één lijn zitten voor wat betreft de Visie op de toekomstbestendigheid Buitenplaats de Hildenberg:

- (1) Eigenaar en management van Golfpark de Hildenberg,
- (2) Vereniging de Hildenberg² en
- (3) Vereniging van Eigenaren Buitenplaats de Hildenberg³

In deze notitie worden een aantal 'facts & figures' en de historie van Buitenplaats de Hildenberg geschetst.

Uit diverse gesprekken, enquêtes met eigenaren en golfers, is een heldere visie op de toekomstbestendigheid van Buitenplaats de Hildenberg geformuleerd. Te weten:

Buitenplaats de Hildenberg “Recreëren, Wonen en Golfen in het Groen”

Er is spraken van een natuurlijk ontstaan van 'gemeenschapszin'.

Een buitenplaats met een recreatieve uitstraling, die is en blijft. Een omgeving waar recreëren, wonen en golfen in harmonie en daarmee naar tevredenheid naast elkaar plaatsvindt. De verschillende belangen van eigenaren worden geacommodeerd.

² Circa 97 leden, eigenaar van 100 kavels

³ Circa 42 leden, waarvan er ook 8 lid zijn van Vereniging de Hildenberg en circa 28 woningen in de verhuur bij Summio

1. Inleiding en doel

Buitenplaats de Hildenberg bestaat nu ruim 18 jaar.

Begin 2005 zijn de eerste woningen van Buitenplaats de Hildenberg (BdH) opgeleverd.

Op dit moment⁴ zijn er:

- 135 - van de oorspronkelijk geplande 156 - woningen opgeleverd⁵
- 130 woningen cf. het beeldkwaliteitsplan; bouwbesluit Wonen
- 5 woningen afwijkend van het beeldkwaliteitsplan; bouwbesluit Recreatie
- En er zijn 2 onbebouwde kavels aan de Ofslag aan één eigenaar verkocht, die voornemens is er één woning op te zetten.
- En 3 onbebouwde kavels aan de Koele zijn eveneens gekocht door één eigenaar. Hij is voornemens om er 3 woningen te bouwen.

Friso/M4 Vastgoed heeft een ontwerp gemaakt voor de nog onbebouwde kavels aan de Ofslag en de Zwaai. Meer woningen dan oorspronkelijk bedacht, met een andere uitstraling en op kleinere kavels. Vijf van de 31 aangevraagde woningen zijn inmiddels opgeleverd, waarvan 4 verkocht.

De gemeente Ooststellingwerf heeft november 2021, zonder overleg met de eigenaren, besloten BdH aan te wijzen als pilotproject Vitale Vakantieparken.

Mede door bovengenoemde ontwikkelingen is het een goed moment om terug te kijken hoe de afgelopen jaren BdH zich heeft ontwikkeld en in gezamenlijkheid een visie op de toekomstbestendigheid van deze buitenplaats te formuleren.

'Vereniging de Hildenberg' (VdH) heeft in dat kader in oktober 2021 een enquête gehouden onder haar leden. De resultaten van deze enquête zijn begin december 2021 geplaatst op de website van de vereniging: www.verenigingdehildenberg.nl.

Het doel van dit rapport is tweemaal:

- (1) Het komen tot een gedeelde visie op de toekomstbestendigheid van Buitenplaats de Hildenberg. Op basis van uitkomsten van een enquête, gesprekken met woningeigenaren, recreanten en golfers komen we tot de volgende

Visie op de Toekomstbestendigheid Buitenplaats de Hildenberg “Recreëren, Wonen en Golfen in het Groen”

De onderbouwing hoe tot deze visie is gekomen, is opgenomen in dit document. Tevens wordt er een doorkijkje gegeven voor de vervolgstategie. Wat zou de manier kunnen zijn om tot een gezamenlijk plan van aanpak te komen; “Buitenplaats de Hildenberg, één plan”.

- (2) Dit rapport is tevens de input, c.q. de inzet van de initiatiefnemers van deze visie om met externe partijen in gesprek te gaan. Denk hierbij aan de gemeente Ooststellingwerf, de projectmanager van Vitale Vakantieparken en de provincie Fryslân.

⁴ Januari 2023

⁵ In 2007 bijgesteld naar 165

2. Historisch perspectief van 2004 t/m 2023

Vanaf 2004 heeft de verkoop en bouw van de verschillende woningen in verschillende fasen, cf. het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1), plaatsgevonden. Zes typen woningen met een golfbaan, slingerend door het park, en een clubhuis.

De crisis in 2008 heeft ertoe geleid dat de verkoop stagneerde en de bouw van de laatste fasen (Ofslag en Zwaai) niet zijn afgerond. Op de kavel aan het begin van de Koele die nu te koop staat, waren in het oorspronkelijke plan geen woningen bedacht.

Het oorspronkelijke bestemmingsplan van 2004 (bijlage 2) had een beoogd aantal woningen van 156. De gemeente heeft in 2007 het bestemmingsplan (bijlage 3) aangepast. Het toegestane aantal woningen werd toen gesteld naar 165. Die aanpassing heeft plaats gevonden nadat de kavels voor de te bouwen woningen reeds waren vergeven, gebaseerd op 156 woningen. Wél met die kanttekening dat er maximaal 7 woningen op 1 hectare mogen komen op een totaal van 27 hectare.

Er zijn de afgelopen jaren enkele opvallende ontwikkelingen geweest op dit van origine 100% recreatiepark.

De situatie is nu als volgt:

- Eigenaren van de woningen zijn vrij om te kiezen hoe zij hun woning willen gebruiken:
 - Verhuren (geheel of gedeeltelijk) via – de huidige contractpartner – Summio
 - Verhuren (geheel of gedeeltelijk) onder eigen regie⁶
 - Volledig eigen gebruik
- Vanaf het begin heeft de gemeente Ooststellingwerf permanente bewoning gedoogd.
- Hoewel het beeldkwaliteitsplan duidelijke voorschriften geeft hoe de eigenaren met de bouw van schuren, carports, tuin(afscheidings), e.d. op hun kavel om moeten gaan, heeft de gemeente, met verleende bouwvergunningen, toegestaan dat hiervan werd afgeweken.
- De beginjaren van BdH kende een onrustige periode voor wat betreft het eigenaarschap van de golfbaan en het beheer van de in verhuur zijnde woningen⁷.
- Sinds 2018 is de golfbaan in handen gekomen van de heer F. Dijk. Deze eigenaar heeft in 2020 geïnvesteerd om van een negenholes baan met “B-status” zich te ontwikkelen tot een golfbaan met een “A-status”. Het is daarmee een volwaardige wedstrijdbaan met zeer mooie oefenfaciliteiten.
- Er zijn meerdere verhuurorganisaties actief op Buitenplaats de Hildenberg.
- Het oorspronkelijke clubhuis van de golfbaan heeft zich ontwikkeld tot een Grandcafé-Restaurant.
- Buitenplaats de Hildenberg bestaat ruim 18 jaar. Helaas neemt niet iedere eigenaar het onderhoud van zijn/haar woning en tuin even serieus. Dit zijn vooral eigenaren die hun woning in de verhuur hebben en geen persoonlijke binding met BdH hebben, anders dan rendement. Verwaarlozing, verloedering ligt op de loer.

⁶ In het arrest van het Gerechtshof in deze zaak ‘al dan geen verplichte verhuur via contractpartner’ heeft deze bepaald, dat de woningeigenaar niet verplicht is tot het lidmaatschap van de VvE BdH om reden dat de VvE BdH geen orgaan zoals genoemd in het Burgerlijk Wetboek als het gaat om het appartementsrecht. De VvE BdH valt onder het reguliere verenigingsrecht. Een woningeigenaar kan zich dus afmelden als lid van de VvE BdH. Anderzijds heeft het Gerechtshof ook bepaald dat de betrokken woningeigenaar niet gehouden is aan de betreffende overeenkomsten en derhalve de verhuur zelf ter hand mag nemen.

Naar aanleiding van dit arrest zijn er meerdere eigenaren die de verhuur buiten Roompot om zijn gaan organiseren. In de meeste gevallen wordt de woning voor langere tijd verhuurd, in een enkel geval wordt de woning recreatief verhuurd.

⁷ De verhuur werd in eerste instantie verzorgd door de organisatie van de Quality Golf Compagnie (ook toenmalig eigenaar van de golfbaan). Spoedig bleek dit geen goede partij, noch voor de verhuur, noch voor het park als geheel. Korte tijd daarna is de verhuur en het beheer in handen geweest van de organisatie van RCN De Roggenberg. Na enige voorbereiding heeft het toenmalige bestuur met instemming van de leden gekozen voor Hogenboom Vakantieparken. Het “beheer van de te huren woning via deze contractpartij” is toentertijd, ook via Hogenboom, in handen gekomen van de huidige beheerorganisatie ‘Hildenberg Beheer’. Het Hogenboom-label is door ontwikkelingen binnen die organisatie zelf vervangen door het Roompot-label.

- Er worden regelmatig woningen verhuurd aan arbeidsmigranten wat ten kosten gaat van de recreatieve uitstraling.
- Genoemde factoren dragen niet bij aan een prettige (recreatieve) omgeving en uitstraling.

Eigenaren onderschrijven overigens het belang van de afbouw van de onbebouwde kavels op Buitenplaats de Hildenberg.

3. Huidige 'facts & figures'

3.1 Status aantal woningen

- Volgens het bestemmingplan van 2007 mogen er maximaal 165 woningen op BdH komen. Met een maximum van 7 woningen op 1 hectare (zie beeldkwaliteitsplan van 2004).
- Momenteel zijn 135 woningen gebouwd, c.q. opgeleverd.
- Twee kavels aan de Ofslag zijn aan één eigenaar verkocht.
- Drie kavels aan (het begin van) de Koele zijn verkocht aan één eigenaar.
- De gemeente Ooststellingwerf heeft 15 augustus jl. de aanvraag voor het bouwen van 31 recreatiewoningen aan de Ofslag en Zwaai goedgekeurd. Waarvan er nu 5 zijn opgeleverd.

Er zijn inmiddels 140 kavels toegekend aan individuele eigenaren; erbij opgeteld de 26 woningen aan de Ofslag en Zwaai komt het totaal op 166 kavels, c.q. woningen.

3.2 Beeldkwaliteitsplan

Bij de bouw van BdH is een bindend beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De huidige situatie laat de afgelopen jaren wel een diversiteit aan bouwwerken zien die daarmee in strijd is. Het betreft carports, schuurtjes en aanbouwen en bijvoorbeeld afwijkende hoogte van heggen bij tuinafscheidingen.

Voorbeelden die afbreuk doen aan het betreffende beeldkwaliteitsplan.

De gemeente Ooststellingwerf heeft dit (deels) toegestaan middels o.a. het afgeven van bouwvergunningen en/of anderzijds heeft zij niet gehandhaafd.

3.3 Een unieke situatie

- Er zijn 130 woningen zijn gebouwd cf. het 'bouwbesluit Wonen' voor permanente bewoning
- De nieuwbouwwoningen aan de Ofslag en Zwaai worden gebouwd cf. het 'bouwbesluit Recreatie'.
- Alle woningen liggen op eigen grond.
- De woningen liggen aan de openbare weg.
- Eigenaren hebben in circa € 50 miljoen geïnvesteerd om BdH te realiseren. Middels een forse toeslag op de toenmalige koop van de woningen is de golfbaan gefinancierd en kon daarmee worden gerealiseerd.
- Iedere woning heeft zijn eigen postadres en zijn eigen nutsvoorzieningen.
- De wegen, bermen en verlichting aan de openbare weg vallen onder het eigendom en beheer van de gemeente.
- Iedere woningeigenaar krijgt daarmee ook van de gemeente de daarbij behorende reguliere belastingaanslagen.
- Er is géén sprake van enig 'gemeenschappelijk eigendom'.
- Indertijd is door de gemeente het volgende geschreven: "Het boven segment van € 200.000,- tot circa € 400.000,-(prijsniveau 2009) heeft de functie van tweede woning en is voorzien van alle luxe. Vaak vindt geen verhuur plaats. Men maakt veelvuldig gebruik van deze woning en ziet het vaak als vrijetijdswoning. De locatie is daarbij zeer belangrijk. De vraag naar woningen in dit segment zal alleen maar toenemen. Dit is gekoppeld aan de generatie van vijftigplussers met een duidelijk vermogensperspectief. Het planconcept Buitenplaats De Hildenberg levert een bijdrage aan de diversificatie en daarmee de aantrekkelijkheid van Appelscha als recreatiegebied. Een nieuwe groep recreanten wordt aan de bestaande populatie toegevoegd, hetgeen de lokale bedrijvigheid zal versterken en nieuwe bedrijvigheid mogelijk maakt."(zie bestemmingsplan).

- Bij de start van BdH heeft de gemeente permanente bewoning gedoogd⁸.

3.4 Structuur belanghebbenden

De volgende belanghebbende partijen zijn te onderscheiden:

Twee verenigingen

BdH kent twee verenigingen:

(1) Vereniging de Hildenberg (VdH)

- In februari 2012 opgericht als Vereniging Villapark de Hildenberg met als doel het algemeen belang van woningeigenaren te behartigen. In 2022 is deze vereniging omgevormd tot Vereniging de Hildenberg (VdH).
- Doelgroep: eigenaren die hun woning volledig voor eigen recreatief gebruik hebben, of er permanent wonen of hun woning onder eigen regie (gedeeltelijk) verhuren.
- VdH heeft op dit moment circa 97 leden (100 kavels). En een heel aantal overige eigenaren en partijen die de vereniging volgen via de website over het reilen en zeilen op BdH.

(2) Vereniging van Eigenaren BdH (VvE BdH) in combinatie met contractpartner Summio

- Tot februari 2012 de enige vereniging van eigenaren op Buitenplaats de Hildenberg.
- Doelgroep: vooral eigenaren die hun woning (geheel of gedeeltelijk) via Summio in de verhuur hebben. Als een eigenaar zijn woning via Summio wil verhuren, moet hij lid zijn van deze VvE.
- Begin 2023 zijn er circa 28 woningen (geheel of gedeeltelijk) in de verhuur. Het aantal woningen in de verhuur via Summio neemt af.
- De eigenaren die hun woning verhuren via Summio hebben een contract met deze partij. Summio heeft voor wat betreft receptiewerkzaamheden, schoonmaak en linnen- en lakenpakketten een overeenkomst met 'Beheer de Hildenberg'.

Eigenaar Golfpark de Hildenberg en eigenaar van 'Grandcafé Restaurant De Hildenberg'

Firma Ferry Dijk is de eigenaar van de golfbaan en daarmee een belangrijke partner in het geheel.

Exploitant/huurder 'Grandcafé Restaurant De Hildenberg' (pand is in eigendom van F. Dijk)

Grandcafé de Hildenberg vervult een centrale plek op BdH.

Positie Friso

Friso heeft vijf woningen al dan niet via Summio in de verhuur en is eigenaar van de nog onbebouwde kavels aan de Ofslag en Zwaai. Friso is lid van VvE BdH en onderschrijft overigens deze visie.

3.5 Soorten eigenaren

BdH kent eigenaren met een divers palet aan gebruik van hun woning(en):

- 1) Eigenaren die geheel of gedeeltelijk hun woning verhuren via Roompot, al dan niet in combinatie met eigen gebruik.
- 2) Eigenaren die geheel of gedeeltelijk hun woning zelfstandig verhuren, al dan niet in combinatie met eigen gebruik. Of voor langere periode aan huurders die staan ingeschreven in de gemeente.
- 3) Eigenaren die hun woning geheel voor eigen recreatief gebruik hebben.
- 4) Eigenaren die permanent in hun woning wonen.

⁸ Eigenaren of huurders die zich vanaf oktober 2021 hebben ingeschreven hebben van de gemeente een brief gekregen dat zij binnen een half jaar hun woning als permanente woning moeten verlaten en zich moeten laten uitschrijven. Besluitvorming van deze wijziging in beleid is tot op heden niet terug te vinden.

- 5) Eigenaar van de (nog) niet verkochte & (nog) niet bebouwde percelen.

3.6 Gemeente Ooststellingwerf beslist dat BdH de pilot wordt in het kader van “Vitale Vakantieparken”

November 2021 heeft de gemeente Ooststellingwerf besloten dat BdH dé pilot wordt in het kader van “Vitale Vakantieparken”. Binnen de gemeente Ooststellingwerf is BdH nog één van de weinig kwalitatief goede parken die (kunnen blijven) voldoen aan de wensen/eisen die recreanten tegenwoordig stellen. De gemeente denkt/hoopt door o.a. te gaan handhaven tegen permanente bewoning dat het aantal woningen dat beschikbaar komt voor recreatieve verhuur toeneemt. De gemeente gaf aan dat zij dacht dat ze dit had gedaan in afstemming met dé parkeigenaar. Inmiddels is hen duidelijk dat er geen sprake is van een parkeigenaar. Er is sprake van 135 woningeigenaren en 2 eigenaren die inmiddels 5 kavels hebben gekocht. Ook is nadrukkelijk aangegeven dat de eigenaren die hun woning voor eigen recreatief gebruik hebben of permanente bewoning hun woning in de toekomst niet in de verhuur zullen doen. Ook is door de VdH gesteld dat zij het zonde vindt dat er zoveel gemeenschapsgeld in dit project wordt gestopt (€75.000,00 door de provincie en € 70.000,00 door de gemeente zelf).

De toenmalig verantwoordelijke wethouder Jager heeft in de commissie vergadering van november 2021 toegezegd dat haar plan van aanpak december 2021 publiceert zou worden en er begin 2022 een informatieavond voor alle eigenaren komt. Januari 2022 is er een is er een zgn. “Startdocument ‘Pilot Vitalisering Buitenplaats De Hildenberg’ opgeleverd. In dit startdocument wordt niet ingegaan op de aanpak en de methodiek van Vitale VakantieParken. Deze aanpak is om eerst een analyse te maken om daarna te bepalen welke transformatie het meest geschikt is. Echter er wordt juist enkel veel aandacht gevraagd voor het terugdringen van permanente bewoning.

Op voorhand van de uitslag van deze pilot blijken inmiddels eigenaren en/of huurders die zich vanaf oktober 2021 hebben laten inschrijven bij de gemeente een brief hebben gehad dat zij er maximaal zes maanden mogen wonen en zij zich na die datum uit moeten laten schrijven (uitspraak van Jager: “de kraan is dicht”). De datum waarop dit besluit is genomen en het daaraan gekoppelde toenmalige handhavingsbeleid is het bestuur van VdH niet bekend, c.q. vindbaar. Een paar maanden later is het versturen van deze brieven aan mensen die zich lieten inschrijven weer teniet gedaan. Zij werden als vanouds van harte welkom geheten in de gemeente.

Dinsdag 5 september heeft de gemeente eigenaren en andere belangstellenden uitgenodigd voor een informatieavond ‘Handhaving Vakantiepark de Hildenberg. Handhaving is uitgesteld tot 2024.

3.7 Onbebouwde kavels op BdH

Er zijn aan de Ofslag, de Zwaai en de Koele nog onbebouwde kavels.

Kavels aan het begin van de Koele (1970 m2)

- Op de oorspronkelijke tekeningen waren op dit stuk grond geen woningen voorzien.
- De gemeente heeft augustus 2023 de vergunning verleend voor de bouw van 3 woningen.

Kavels aan Ofslag en Zwaai

- Op 30 november 2021, is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 36 vrijstaande recreatiewoningen (op oorspronkelijk 24 kavels).
- Eind februari 2022 deed het gerucht de ronde dat de gemeente de vergunningsaanvraag voor het plan voor de ontwikkeling van woningen aan de Ofslag en Zwaai zou hebben ingetrokken. De reden zou zijn dat BdH niet zou voldoen aan de eis dat minimaal 75% van de woningen commercieel kon worden geëxploiteerd en de provincie Friesland de nieuwbouw daarom niet zou toestaan.

- Begin 2022 werd het aantal bijgesteld naar 31 woningen.
- 15 augustus 2022 heeft de gemeente de vergunning verleend voor het bouwen van 31 recreatiewoningen op Buitenplaats de Hildenberg.
- Het besluit en de bijbehorende stukken zijn eind augustus door diverse eigenaren opgevraagd en bestudeerd. Medio oktober 2022 is er door een aantal eigenaren – onderbegeleiding van een jurist en een architectenbureau - bezwaar ingediend. Dit alles vanuit de gedachte om de kwalitatieve uitstraling van Buitenplaats de Hildenberg te behouden.

Feiten:

- (1) In totaal komt het aantal woningen uit 166 kavels/woningen.
- (2) En een aantal eigenaren is van mening dat de beoogde nieuwbouw aan de Ofslag en Zwaai niet voldoet aan het beeldkwaliteitsplan.
- (3) En zoals al eerder gesteld is, onderschrijven eigenaren het belang van de afbouw van de onbebouwde kavels op Buitenplaats de Hildenberg.

3.8 Enquête

VdH heeft met een enquête in oktober 2021 een eigen scan gemaakt. Een samenvatting van de uitslag:

“Samenvatting en duiding van de onderzoeksresultaten van de enquête, welke in oktober onder eigenaren en bewoners van de Buitenplaats de Hildenberg (BdH) is gehouden over de vitaliteit van de buitenplaats en het gebruik van de woningen.

De ‘Commissie Vitaal Wonen de Hildenberg’ is blij met de grote belangstelling die er was om deel te nemen aan de enquête die we in oktober hebben uitgestuurd. Er hebben ongeveer 75 eigenaren gereageerd. Van ongeveer 72% (54) is een ingevuld formulier ontvangen. Deze waren allemaal afkomstig van eigenaren van minimaal 1 woning op BdH (95%). Dit geeft aan dat de meeste eigenaren op BdH slechts 1 woning bezitten en er een kleine minderheid is die meerdere huizen bezit. Deze kleine minderheid behoort vooral bij de verhurende eigenaren. Deze groep eigenaren wordt in principe vertegenwoordigd door de ‘VvE de Buitenplaats de Hildenberg’. Van de 75 respondenten op de enquête waren er vijf lid van deze VvE BdH. De uitkomsten van de enquête zijn hieronder weer gegeven (zie www.dehildenberg.com), maar wellicht goed om de meest opvallende resultaten hieronder samen te vatten.

1) Het gebruik & eigendom

Opvallend is dat de helft van de huidige eigenaren pas sinds twee jaar een woning op de Hildenberg bezit. Het overgrote merendeel van de eigenaren (87%) gebruikt zijn woning voor eigen gebruik.

De overige eigenaren kiezen voor korter (5%) of langdurige verhuur onder eigen regie (8%). Het kleine aantal eigenaren dat kiest voor korte recreatieve verhuur past bij het feit dat slechts vijf leden van de ‘VvE de Buitenplaats de Hildenberg’ belangstelling voor de enquête hebben getoond.

Van de eigenaren die nu nog alleen recreatief gebruikmaken van de woning overweegt 56% in de toekomst wel permanent te gaan wonen. De eigenaren die permanent op BdH wonen zijn ingeschreven in de gemeente Ooststellingwerf en 28% van de eigenaren heeft ook een bedrijf geregistreerd op een adres op de Hildenberg. Dit varieert van een ZZP-bedrijf tot een verhuur B.V. of een pensioen B.V. Dit past bij het beeld dat er veel (gepensioneerde) ondernemers zijn onder de eigenaren van de woningen.

Opvallend is dat de recente aanwas van eigenaren vooral afkomstig is uit de provincie Friesland (en Groningen en Drenthe). Hieruit blijkt dat de BdH een regionale woonfunctie invult. Zeker omdat deze eigenaren vaak grotere eengezinswoningen op de markt achterlaten en bijdragen aan de zo gewenste doorstroming op de huidige krappe woningmarkt.

2) Het wonen

Om te toetsten hoe de veiligheid en leefbaarheid op BdH ervaren wordt, is dat ook bevraagd in de enquête. Het overgrote deel van de eigenaren ervaart de Hildenberg als een veilige en zeer prettige omgeving om te recreëren en/of te wonen. Een zeer groot aantal eigenaren investeert in zijn woning/tuin voor kwaliteitsbehoud. Van de eigenaren maakt een ruime meerderheid gebruik van het restaurant en de golfbaan. Hieruit blijkt dat er sprake is van een gezonde economische exploitatie van de voorzieningen die op BdH aanwezig zijn.

3) Nieuwbouwplannen op de Ofslag en de Zwaai

Het overgrote deel van de eigenaren vindt dat de voorliggende schetsontwerpen van de nieuwbouwplannen afbreuk doen aan de kwaliteit en uitstraling van BdH (73%). Zowel qua soort woningen als de voorgestelde kavelgrootte.”

3.9 “Appelscha Hoog”: een aanpassing van recreatiebestemming naar een zonnepanelenveld

Appelscha Hoog, gelegen aan de oostzijde van BdH, had een recreatieve bestemming. Diverse schetsontwerpen zijn een aantal jaren geleden de revue gepasseerd. Dit in combinatie met het afgraven van zand dat zou kunnen worden hergebruikt voor de verbreding van de N381. Echter er was géén enkele ondernemer te vinden die wilde investeren in het beoogde recreatieve plan.

De gemeente Ooststellingwerf ging daarom over op een ander plan: een zonnepanelenveld. De besluitvorming in 2017 omtrent de aanleg van het zonnepanelenveld kan op zijn minst betiteld worden als zeer ondoorzichtig en incorrect. In de eerste plaats werden geen enkele bewoner, noch de beide verenigingen op BdH op de hoogte gesteld van de inspraakavonden over mogelijke locaties van zonnepanelen in de gemeente Ooststellingwerf. Daardoor konden de omwonenden van andere beoogde locaties zonder weerwoord van BdH ‘nee’ zeggen en bleef “Appelscha Hoog” over. Toen er –overigens te laat omdat de Provincie “Apelscha Hoog” al had aangewezen – wél gesprekken met de Gemeente en Groenleven hierover plaatsvonden, werden ter afscheiding van het veld en haar omgeving damwanden toegezegd aan zowel de Tilgrupsweg als aan de kant van BdH. Besturen van beide verenigingen zijn niet vooraf geïnformeerd over gewijzigde besluitvorming met betrekking tot de damwanden en werden geconfronteerd met een voldongen feit: géén damwand aan de kant van BdH.

Sommige eigenaren hebben een planschadeclaim bij de gemeente ingediend. Deze claims zijn afgewezen. Niet duidelijk is in hoeverre het zonnepanelenveld invloed heeft op de waarde van de woningen en de verhuurmogelijkheden. Maar zoals nu aangelegd bevordert het in ieder geval niet de recreatieve uitstraling.

De gemeente heeft de grond voor 15 jaar verhuurd aan Groenleven. De bestemming is nog altijd recreatie. Onduidelijk is wat er na deze 15 jaar gebeuren gaat. Het belang van de gemeente Ooststellingwerf voor uitbreiding van kwalitatieve recreatie speelde toen dus niet.

En daarbij speelt uiteraard de volgende vraag. Gemeente Ooststellingwerf ziet zichzelf als een gemeente die recreatie hoog in het vaandel heeft. Zij constateert zelf dat nagenoeg alle recreatieparken in haar gemeente niet meer te transformeren zijn naar een aantrekkelijk park voor recreatieve verhuur. “Appelscha Hoog” bood bij uitstek de mogelijkheid om een aantrekkelijke omgeving te creëren voor recreanten. De gemeente moet zich afvragen waarom er geen ondernemer te vinden was om te investeren. Het antwoord is overigens duidelijk: er is onvoldoende potentieel om rendement te maken.

3.10 Een complexe context

Uit het voorgaande blijkt dat de context van BdH complex is, in ieder geval afwijkend van reguliere recreatie-, c.q. vakantieparken.

- BdH is al vanaf het begin **géén verhuurpark**. Door de oorspronkelijke opzet van BdH was door de gemeente vooraf al gesteld dat de woningen vooral voor 55+-ers en voor eigen (recreatief) gebruik zouden zijn. De hoge aankoopprijs maakt het realiseren van een attractief rendement uit verhuur uitdagend. Zie in dit kader het bestemmingsplan 2007.
- BdH is minder geschikt voor families met (klein)kinderen. Hoewel er in de directe omgeving veel attractieve voorzieningen voor kinderen zijn en het Beheer op de BdH ook een speelhal voor kinderen heeft gerealiseerd is met het oog op afzwaaiende ballen van de golfbaan altijd oplettendheid geboden.

- **“140 eigenaren, 140 belanghebbenden”** Er is géén sprake van enig gezamenlijk eigendom en er is géén verplichte deelname aan een vereniging (van eigenaren).
- Door gerechtelijke uitspraken is ook vastgesteld dat, indien een eigenaar (al dan niet gedeeltelijk) wil verhuren, hij zelf kan bepalen hoe hij dit wenst te doen.
- Diverse factoren zijn een bedreiging voor de luxe uitstraling van de Buitenplaats. BdH bestaat ruim 18 jaar. Niet iedere eigenaar onderhoudt zijn/haar woning en/of tuin op een wijze, die voldoet aan de luxe uitstraling die in het beeldkwaliteitsplan wordt beoogd. Verhuur aan arbeidsmigranten, het verzaken van de gemeente ten aanzien het handhaven van niet geoorloofde bouwkundige voorzieningen dragen niet bij aan de uitstraling die BdH beoogt.
- **Handhaving tegen permanente bewoning leidt niet tot (meer) recreatieve verhuur.** De gemeente Ooststellingwerf leeft in de veronderstelling dat handhaving van het verbod op permanente bewoning (automatisch) leidt tot het beschikbaar komen van meer woningen voor recreatieve verhuur. Dit is echter niet het geval. Ook is dit nogmaals duidelijk aangegeven op de informatiebijeenkomst van 5 september 2023.

3.11 Recreatiepark Brinckerduyn

Aan de kant van de Zwaai zijn vanaf de zomer 2022 zeer luxe, duurzame recreatiewoningen opgeleverd onder de noemer: Brinckerduyn. Deze woningen zijn in het bezit van een groep investeerders. En zijn voor 100% bestemd voor verhuur. Het park heeft een aantal eigen recreatieve voorzieningen zoals een padelbaan.

Het lijkt een gedegen concurrent voor verharende eigenaren via Roompot op BdH.

3.12 Recreatiewoningen toevoegen aan het woningaanbod (aangenomen motie 27-09-2022)

In september is door de tweede kamer de motie aangenomen om – onder voorwaarden – specifieke recreatieparken zorgvuldig te transformeren naar woonwijken.

Minister De Jonge heeft gemeld dat hij via de provincies een inventarisatie laat doen, welke recreatieparken voor transformatie in aanmerking komen. Het bestuur van Vereniging de Hildenberg heeft de provincie Friesland laten weten dat Buitenplaats de Hildenberg in aanmerking komt voor transformatie. Echter uit de inventarisatie van medio 2023 is gebleken dat provincie Friesland als enige provincie geen parken heeft aangemerkt en doorgegeven aan het ministerie.

3.13 Wijziging in de Omgevingswet met ingang van 2024 biedt mogelijkheden voor hybride vorm

Met de aanpassing in de Omgevingswet ingaande januari 2024, wordt de gemeente de mogelijkheid geboden om gedoogvergunningen te verstrekken aan eigenaren van recreatiewoningen die vóór 1 januari 2020 zijn gebouwd.

De bestemming verblijfsrecreatie blijft in tact in combinatie met de voorgestelde hybride vorm

WOO verzoek

Omdat het maar niet duidelijk wordt waaróm de Gemeente Ooststellingwerf BdH als pilot voor Vitale Vakantieparken heeft gekozen, heeft het bestuur VdH een WOO verzoek ingediend.

De stukken zijn eind oktober 2022 ontvangen en bestudering levert een goed beeld over de gang van zaken.

3.14 Fusie Roompot en Landal leidt tot nieuwe contractpartij voor verhuur: Summio

Oktober 2022 blijkt het bestuur dat april 2022 de Europese Commissie akkoord is gegaan met de aangekondigde fusie tussen Roompot en Landal. Maar de Autoriteit Consument & Markt (ACM) vreest dat Roompot met de fusie een te grote marktpositie krijgt in Nederland. Nu eist de

toezichthouder dat er eerst 34 vakantieparken worden afgestoten. In de noordelijke provincies gaat dit om 15 vakantieparken, waar Buitenplaats de Hildenberg er één van is. Deze 34 vakantieparken worden onder de noemer “Hogenboom Vakantieparken” als eenheid in de markt gezet.

Geïnteresseerde kopers konden zich melden.

De berichtgeving in de verschillende media deed vermoeden dat Roompot zelf mag bepalen aan wie zij BdH wil “verkopen”. Maar Roompot bezit helemaal niets op BdH. De VvE BdH (verhuurders van hun woning via Roompot) hebben een contract met Roompot. De leden van deze VvE BdH beslissen uiteindelijk zelf of ze de nieuwe contractpartner al dan niet accepteren. Het bestuur van VvE BdH heeft dit ook aan Roompot laten weten.

Het bestuur van VdH heeft 17 oktober 2022 Roompot een aangetekende brief gestuurd om onnodige misverstanden in de toekomst te voorkomen. En eveneens een brief naar de gemeente om hen te attenderen op een aantal zaken.

Medio 2023 is bekend geworden dat Dormio het verhuurcontract van Roompot overneemt. Omdat de woningen in de verhuur niet voldoen aan het high-end label van Dormio, is besloten de woningen onder het zgn. B-label Summio in de markt te zetten.

Het contract loopt t/m eind 2024. Vóór 1 april 2024 moeten eigenaren laten weten of zij hun contract al dan niet willen verlengen met Summio.

Het rendement was in het verleden altijd al laag. Tijdens de coronacrisis was het op een redelijk niveau gekomen. Nu neemt het rendement weer af. Het huidige bezettingspercentage ligt tussen de 30% - 50%.

3.15 De uitdaging

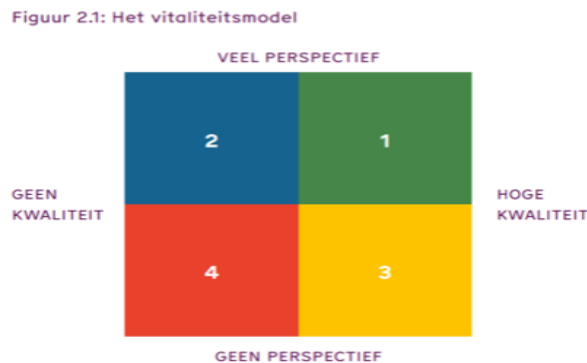
Dit alles overziend, is de uitdaging “Hoe komt je met elkaar tot één gezamenlijk toekomstbestendig plan?”.

4. Vitaliteitsmeting Buitenplaats de Hildenberg

4.1 Inleiding en uitleg Vitaliteitsmodel

In het programma Vitale Vakantieparken is afgesproken dat er voor elk park een concreet toekomstperspectief wordt opgesteld (één park, één plan). Daartoe is een methodiek ontwikkeld om de economische vitaliteit van vakantieparken in beeld te brengen⁹.

Vitaliteitsmodel:



De vier kwadranten geënt op twee variabelen:

- Kwaliteit. Wat is de toeristische kwaliteit van het park?
- Perspectief. Wat is het toekomstig perspectief van een park?

⁹ In deze methodiek wordt uitgegaan van het 'vitaliteitsmodel verblijfsrecreatie' zoals die door het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd wordt gehanteerd in haar onderzoek.

Uiteindelijk krijgt ieder park – en in dit geval BdH – een eigen plek in het vitaliteitsmodel: een plek in één van de kwadranten:

GROEN Vitale bedrijven, de bedrijven met een positieve kwaliteit en toekomstperspectief

- Gasten zijn tevreden, eigentijds, goed verzorgd
- Ondernemer heeft een visie voor de toekomst, investeert gericht
- Park heeft een positief bedrijfsresultaat

BLAUW Parken met belangrijke aandachtspunten op het gebied van kwaliteit

- Kwaliteit laat te wensen over (bijv. achterstallig onderhoud), maar er is nog wel degelijk een toekomstperspectief (bijv. overname nieuwe generatie, gunstige ligging)
- Bij investeringen in kwaliteit kan het bedrijf weer vitaal worden.

GEEL Bedrijven met belangrijke aandachtspunten op het gebied van perspectief.

- Bedrijven bieden vaak wel een goede kwaliteit (mooi gelegen, ruime kavels)
- Maar er zijn zorgen over toekomstperspectief voor wat betreft recreatieve functie (veel permanente bewoning, park is volledig uitgepand)

ROOD Parken met een slechte kwaliteit én toekomstperspectief

- Kwaliteit blijft achterwege
- Van toeristische toekomst is geen sprake meer met onomkeerbare verwachting
- Transformatie naar een nieuwe functie ligt voor de hand

“Een park is vitaal als het de kwaliteit biedt die een toerist zoekt en er geen zorgen zijn over het recreatieve toekomstperspectief.”

4.2 Quick Scan Buitenplaats de Hildenberg

Omdat dit model gebruikt wordt, is door de Commissie Vitaal Wonen Hildenberg een zgn. ‘quick scan’ uitgevoerd om te bekijken in welk veld BdH scoort op het gebied van kwaliteits- en toekomstperspectief.

Belangrijkste bevindingen:

- Zie de paragraaf ‘facts & figures’. En in aanvulling:
- De woningen op BdH zijn over het algemeen (nog) goed onderhouden en bieden een kwalitatieve uitstraling.
- Door opzet en context is er géén ondernemer. Er zijn 140 woning/kavel-eigenaren die zelf kunnen beslissen wat zij met hun woning willen doen.
- BdH is volledig – 100% - uitgepand. De kavels zijn in bezit van individuele eigenaren; dit geldt zowel voor de grond als de woning. De grond is niet in het bezit van bijv. één ondernemer. Er daarmee is geen ondernemer of eigenaar die sturing kan houden op BdH als geheel.
- Het overgrote merendeel van de eigenaren verhuurt zijn woning niet (meer). Zij hebben de woning voor eigen (recreatief) gebruik en zullen/willen dit in de toekomst ook niet veranderen.
- Het aantal eigenaren die hun woning uit de verhuur haalt, groeit elk jaar. Belangrijke redenen: eigenaren vinden het, gezien hun levensfase en/of de huidige tijdsgeest, verstandig om hun woning te verkopen; of zij halen onvoldoende rendement uit de verhuur door bijvoorbeeld blijvende investeringen en de hoge energieprijzen.

4.3 Uitslag quick scan, c.q. eerste indruk van de score

Buitenplaats de Hildenberg scoort **GEEL**:

- Kwalitatief is het (nog) redelijk op orde.
- Het perspectief voor een (volledige) recreatieve functie is niet aanwezig.

Toelichting:

Score kwaliteit BdH: -1,5

Parameter	-2	-1	-0,5	0	+0,5	+1	+2
Onderhoud					+0,5		
Eigentijdsheid				0			
Gastoordeel				0			
Ondernemerschap	-2						
Verandering gasten				0			
Informatieverschaffing				0			
Uitstraling							+2
Doelgroepen	-2						

Score perspectief BdH: -8

Parameter	-2	-1	-0,5	0	+0,5	+1	+2
Uitponding	-2						
Gebruik (permanent, langdurig)		-1					
Bedrijfsresultaat verleden		-1					
Bedrijfsresultaat toekomst		-1					
Bezetting (gemiddelde)				0			
Belemmeringen	-2						
Ligging						+1	
Ondernemerschap	-2						

4.4 Voorlopige conclusie

De volgende voorlopige conclusie kan getrokken worden:

- ➔ BdH is geschikt voor een hybride functie: zowel voor wonen en (hoewel in beperktere mate) voor (commerciële) recreatieve verhuur.
- ➔ Met als belangrijkste uitdaging: behoud van levendigheid, samenhang, veiligheid en kwalitatief onderhoud cf. beeldkwaliteitsplan.

5. Visie, toelichting en conclusie

Als men op BdH vertoeft, wandelt of bewoners of recreanten spreekt, krijg men van iedereen de reactie ‘wat een prachtig goed onderhouden buitenplaats is dit!’. Het is een levendige omgeving in die zin van: waar de mensen met respect voor elkaar recreëren en wonen en hun woning en tuin onderhouden cf. het beeldkwaliteitsplan. En er vindt geen of nauwelijks criminaliteit plaats; recreanten en bewoners voelen zich veilig. De meeste woningen worden goed onderhouden en er wordt geïnvesteerd om de woningen duurzaam te maken, c.q. te houden.

Door de diversiteit aan gebruik van de woningen, zijn er altijd huizen bewoond. En dat geeft een sociaal coherente situatie. Hierdoor is er ook een vorm van sociale controle. Een aantal eigenaren – met name verhurende – heeft wel commentaar geleverd op de diversiteit aan schuren, carports die gebouwd, campers en aanhangwagens die op eigen terrein zijn geplaatst, het plaatsen van afwijkende beplanting. Dit doet afbreuk aan de recreatieve uitstraling. Daar zal met de gemeente over gesproken moeten worden.

De vraag is hoe kan het goede worden behouden en waar kan worden geëxcelleerd?

Op basis van de enquête uitslagen en de vele gesprekken die zijn gevoerd, wordt de visie op de toekomstbestendigheid:

Buitenplaats de Hildenberg “Recreëren, Wonen en Golfen in het Groen”

Een natuurlijk ontstaan van ‘gemeenschapszin’.

Een buitenplaats met een recreatieve uitstraling, die is en blijft. Een omgeving waar recreëren, wonen en golfen in harmonie en daarmee naar tevredenheid naast elkaar plaatsvindt. De verschillende belangen van eigenaren worden geacommodeerd.

Hiernavolgend wordt deze visie nader uitgewerkt.

5.1 Doelgroepen

Overall zijn er drie hoofdgebruikers op BdH te onderscheiden:

- *Recreanten* aan een golfbaan
- *Bewoners* aan een golfbaan
- *Golfers* zowel recreanten als mensen uit de omgeving en wedstrijd golfers

Zij hebben allen een gemeenschappelijk doel en per doelgroep spelen er natuurlijk specifieke wensen.

5.2 Gemeenschappelijke doel onder de noemer “leefbaarheid”

De diverse gebruikers hebben allemaal het volgende gedeelde doel:

- Behoud van een kwalitatief aantrekkelijke BdH cf. het beeldkwaliteitsplan.
- Respect voor elkaar, c.q. de diverse doelgroepen op BdH.
- Begrip van de verantwoordelijkheden die je hebt voor het recreëren en wonen aan een golfbaan.
- Respect voor de natuur.

- Handhaving van het beeldkwaliteitsplan. Waaronder: geen auto's parkeren op de wegen, maximaal twee auto's parkeren op eigen terrein, behoud zichtlijnen, geen schuttingen, e.d.
- Professionele ondernemers acteren op BdH voor het behoud van kwaliteit: de golfonderneming, het grandcafé/restaurant, de verhurende organisatie.
- Eigenaren die hun woning en tuin goed onderhouden cf. beeldkwaliteitsplan. Eigenaren die hun burens erop aanspreken als dit niet gebeurt en een gemeente die handhaaft op afwijkingen bij aanvragen.
- Eigenaren die verhuren, doen dit aan recreanten. En niet aan bepaalde doelgroepen zoals arbeidsmigranten, prostituees, e.d. En eigenaren houden zich verre van criminele praktijken. Dit alles doet namelijk afbreuk aan de recreatieve uitstraling.
- Sociale interactie en zorg voor elkaar ("*mienskip*"). Denk hierbij aan maandborrels; een informatiesite voor recreanten en bewoners, waar ook ondernemers zich kunnen presenteren; wijnproeverijen; meerdere faciliteiten vanuit het clubhuis (bijv. kapper, schoonheidsspecialiste), e.d.
- Een "goede buur" zijn voor bewoners, ondernemers in de omgeving.

5.3 Recreëren aan een golfbaan

Doelgroep: golfers en 55+ ers (golfers, wandelaars, fietsers)

De recreant en bewoner aan een golfbaan moeten zich realiseren dat dit bepaalde verplichting en verantwoordelijkheden met zich meebrengt. Denk hierbij aan het vroegtijdig beginnen van het onderhoud van de golfbaan wat lawaai met zich mee kan brengen; dat de golfbaan geen wandel- en/of fietspad is en bunkers geen zandbak voor kinderen.

BdH is – door haar ligging aan een golfbaan – minder geschikt voor (kleine) kinderen zonder toezicht van een ouder als zij buiten zijn.

Gezien de investeringen in woningen vallen deze woningen voor wat betreft de verhuur in het hogere segment. Belangrijk is dat de professionele verhuurmaatschappij zich dit realiseert en hier ook de service en prijzen op afstemt. Zodat behoud van kwaliteit en voldoende rendement voor eigenaren/investeerders geborgd is en blijft.

Door de voorgenomen fusie van Roompot met Landal, en daarmee de eis van de ACM dat Roompot parken moet afstoten, biedt dit kansen om ook zelf naar een professionele verhuurorganisatie te zoeken.

Daarbij zie je de tendens dat professionele verhuurorganisaties rechtstreeks met woningeigenaren een verhuurcontract aangaan.

BdH is gebaat bij een professionele verhuurder die weet hoe je het juiste recreatieve publiek tegen de juiste huurprijzen weet aan te boren; woningen gesitueerd op een golfbaan.

5.4 Wonen aan een golfbaan

Doelgroep: golfers en 55+ ers.

Belangrijke uitgangspunten zijn dat de bewoners zorg voor elkaar dragen; er is sociale cohesie, c.q. het "*Mienskip*". Een ieder houdt een oogje in het zeil voor wat betreft de veiligheid op en rondom de woningen en de golfbaan.

De (permanente) bewoning zorgt voor een levendige buitenplaats, een veilig gevoel en een meer dan prettige sfeer om te verblijven, te recreëren en te golfen.

5.5 Golfen; Golfpark de Hildenberg

Doelgroep: (wedstrijd)golfers; van jong tot oud.

Missie

Golfpark de Hildenberg is een trekpleister zijn voor beginnende en geoefende golfers, die zich verder willen bekwamen in de golfsport, zowel voor de inwoners regionaal (30-40 km rond Appelscha) als voor gasten van Buitenplaats de Hildenberg en omgeving als dagactiviteit.

Het is een zeer aantrekkelijke én laagdrempelige golfbaan, waar men binnen een betrekkelijk korte tijd en voor een redelijke prijs een ontspannen en actieve ronde kan spelen.

Motto

Het motto is “Appelscha actief!”

Visie

Golfpark de Hildenberg wil de voordeligste baan in het noorden zijn, goed onderhouden en uitdagend voor ieder golfniveau en met uitstekende openbare oefenfaciliteiten. Zij is laagdrempelig en gemoedelijk en straalt uit dat de golfsport betaalbaar is.

Golfpark de Hildenberg voelt zich maatschappelijk betrokken en wil hiertoe ook mogelijkheden bieden aan mensen die buiten de doelgroep vallen om actief buiten te zijn onder begeleiding van vrijwilligers, ondersteund door de golfpro.

A-Status met fantastische faciliteiten

Golfpark de Hildenberg is een 9-holes golfbaan met A-status (wedstrijdbaai) met unieke oefenfaciliteiten en een 9-holes pitch & put.

Deze golfbaan heeft een vereniging: vereniging Golfclub de Hildenberg.

Het belang van het behoud en groei van leden is essentieel. Professioneel onderhoud en beheer is en blijft belangrijk. Met de eigenaar F. Dijk is dit geborgd in samenhang met de prettige en professionele baanmanager.

Sociale controle op de golfbaan is mede geborgd door de mensen die wonen op BdH.

Het Grandcafé de Hildenberg is een belangrijke ontmoetingsplek voor golfers. En als café en/of restaurant voor recreanten, bewoners en mensen uit de omgeving. En is daarboven op ook actief als thuiscafé.

5.6 Conclusie: Buitenplaats de Hildenberg is buitengewoon geschikt voor recreëren & wonen met in achtneming dat de woningen aan een golfbaan liggen

BdH is buitengewoon geschikt voor de combinatie van de functies ‘recreëren’ én ‘wonen’. Zeg maar een zgn. ‘hybride vorm’.

Voornaamste argumentatie hiervoor is:

- Qua oorspronkelijke opzet en context is het altijd een buitenplaats geweest voor 55+-ers die er vooral zélf willen recreëren of verblijven. En dus géén echt verhuurpark.
- Door de unieke combinatie met de golfbaan, zijn de woningen interessant voor een specifieke doelgroep: golfers en mensen die willen genieten van de natuur en rust.
- Deze hybride vorm zorgt voor veiligheid en sociale cohesie.
- En last but not least het verlicht de druk op de lokale woningmarkt.

6. Randvoorwaarden

Recreëren, wonen en golfen op BdH is niet vrijblijvend. Hier zijn ook verantwoordelijkheden, c.q. plichten aan verbonden:

- Eigenaren onderhouden hun woning en tuin cf. beeldkwaliteitsplan en het koopcontract. En **duurzaam** waar dat kan.
- Eigenaren onderschrijven **de visie van recreëren, wonen en golfen in het groen**.
- **Behoud van levendigheid, veiligheid en gemeenschapszin zijn de kernwaarden** van BdH; c.q. het Friese Mienskip.
- **Onderhoud en beheer van de “Buurtpreventieapp De Hildenberg”**.
- Verhurende eigenaren doen dit óf zelf óf via een **professionele verhuurorganisatie** aan de doelgroep *recreanten*. En daarmee nadrukkelijk niet aan arbeidsmigranten of ‘spoedzoekers’, want dat komt de vakantiebeleving en recreatieve uitstraling op BdH niet ten goede.
- Als eigenaren, (ver)huurders en/of recreanten zich niet aan houden de afspraken, worden zij hierop aangesproken door de burens en/of door de voorzitters van één van de verenigingen, de golfbaanexploitant en/of de gemeente. **Er is lef om elkaar aan te spreken**.
- Eigenaren worden **éénduidig en transparant geïnformeerd** over ontwikkelingen op en rondom BdH door VdH en VvE BdH.
- Gemeente Ooststellingwerf **handhaaft cf. het beeldkwaliteitsplan**.
- Ieder gedraagt zich als een **“goede buur”**. Daarnaast kun je denken aan de volgende aspecten:
 - Wij ondersteunen de lokale ondernemers, c.q. wij kopen lokaal daar waar mogelijk
 - De gemeente heeft een beperkt aantal duidelijke aanspreekpunten
- De opzet van een **eenvoudig huishoudelijk reglement** gebaseerd op de afspraken van het koopcontract en het beeldkwaliteitsplan is denkbaar.

7. Strategie, vervolg plan van aanpak

Vanuit de eigenaren (ruim 95%) is er commitment voor deze hybride vorm van recreëren en wonen aan een golfbaan.

Januari 2023 is deze toekomstvisie onderschreven door:

- 100% van de leden van Vereniging de Hildenberg
- 100% door de eigenaar en management van Golfpark de Hildenberg en Restaurant, Grandcafé de Hildenberg
- 80% van de leden van Vereniging van Eigenaren Buitenplaats de Hildenberg

Het doel is om een duurzaam, kwalitatief hoogwaardig en leefbare buitenplaats met een recreatieve uitstraling voor recreanten en bewoners te zijn en te blijven; voor nu en in de toekomst.

Er zal een aanpassing moeten komen in het bestemmingsplan: van recreatieve bestemming naar woonbestemming. Waarbij het eigenaren vrij staat om hun woning (gedeeltelijk) al dan niet recreatief te verhuren. Wellicht biedt de gewijzigde Omgevingsvisie die met ingang van 2024 ingaat nog andere opties.

Een plan van aanpak maak je in gezamenlijkheid met alle belanghebbenden.

November 2022 is een gesprek geweest met wethouder Van Weperen. Hij heeft kennis genomen van de toekomstvisie vanuit de eigenaren van BdH. Tevens is gesproken over de aangenomen motie in september 2022.

Mei 2023 zijn Walter Buis, teamleider Ruimte en de nieuwe projectleider Geesje Swinkels, op uitnodiging van de verenigingen geïnformeerd over de visie en hebben zij een rondgang over de buitenplaats gehad.

Juni 2023 werden eigenaren verrast met een uitnodiging van de gemeente voor dinsdag 5 september 2023: een informatiebijeenkomst handhaving Vakantiepark de Hildenberg.

Deze avond werd duidelijk hoe het proces van handhaving er uit ziet. Echter op de vele vragen, werd geen antwoord gegeven ander dan "hier gaan wij niet over, daar gaat de raad over".

Dat heeft er toe geleid dat de raad uitgenodigd wordt voor een informatiebijeenkomst op vrijdag 22 september a.s.

Wordt vervolgd.

Bijlagen

- Beeldkwaliteitsplan 2003
- Bestemmingsplan 2004
- Bestemmingsplan 2007
- Bestemmingsplan 2017
- Handboek Vitaliteitsmeter Vakantieparken, 2021
- Startdocument "Pilot Vitalisering Buitenplaats De Hildenberg", januari 2022

Zie hiervoor de website: www.verenigingdehildenberg.nl

[E-mailadres: infohildenberg@gmail.com](mailto:infohildenberg@gmail.com)

Disclaimer: deze versie is tot stand gekomen op basis van de informatie die partijen kennen en weten. Mocht u fouten zien en/of suggesties hebben, mail deze dan naar infohildenberg@gmail.com