

INSPREEKNOTITIE 4 – Fred Stegman

EEN HYBRIDE BEWONING VAN DE HILDENBERG; EEN WIN-WIN VOOR IEDEREEN

Goedenavond voorzitter, commissieleden, wethouder en burgemeester, dank voor de mogelijkheid om in te spreken.

Mijn naam is Fred Stegman en ik ben eigenaar van een woning op De Hildenberg.

De Hildenberg heeft één gezamenlijke visie die door ruim 90% van de eigenaren wordt onderschreven. Tevens wordt deze gesteund door het management van Golfpark de Hildenberg en de exploitant van Brasserie de Hildenberg.

Deze visie luidt als volgt: **“Recreëren, Wonen en Golfen in het Groen”**.

Één park met één plan. Een win-win-situatie voor zowel de gemeente als voor alle eigenaren van de woningen op De Hildenberg.

Van het nut en de noodzaak van deze visie heeft u inmiddels voldoende kennis kunnen nemen. Ik wil vanavond nog 2 punten nadrukkelijk onder uw aandacht brengen:

(1) Hoe zou De Hildenberg in zijn hybride vorm eruit zien?

Op basis van het ‘Kwaliteits- & afwegingkader’ van het ministerie van BZK uit 2021 is De Hildenberg bij uitstek geschikt voor een hybride gebruiksvorm, een dubbelfunctie waar ‘recreëren’ en ‘wonen’ naast en met elkaar plaatvindt.

Ik vraag uw aandacht en verwijs u voor de geheel andere definitie van de hybride vorm die door de betreffende gemeenteambtenaar in haar stukken wordt gehanteerd.

Mede ingegeven door de woningsituatie faciliteert de landelijke overheid door wetgeving de mogelijkheden hiervoor. Met ingang van 1 januari 2024 geeft de nieuwe Omgevingswet gemeenten de mogelijkheid kavel- of persoonsgebonden vergunningen af te geven voor permanente bewoning in recreatiewoningen.

Een WIN-situatie voor eigenaren:

Deze uitwerking voldoet aan de gezamenlijke ‘Visie op de toekomstbestendigheid van Buitenplaats de Hildenberg’.

- Eigenaren die nu staan ingeschreven in de gemeente kunnen voor hun woning een ‘woonbestemming onder voorwaarden’ krijgen. De voorwaarden zijn bijvoorbeeld het houden aan het Beeldkwaliteitsplan zodat de recreatieve uitstraling gewaarborgd blijft.
- Eigenaren die hun woning voor eigen recreatief gebruik willen inzetten en/of geheel of gedeeltelijk willen verhuren worden ook geaccomodeerd.

Een WIN voor de gemeente:

- Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.
- Kavel- of persoonsgebonden vergunningen voor het wonen in een recreatiewoning kunnen worden afgegeven.
- De gemeente handhaaft op het beeldkwaliteitsplan zodat de recreatieve uitstraling volledig behouden blijft.
- En wellicht nog de belangrijkste: de gemeente draagt zorg voor een reductie van de woningvraag in haar gemeente.

(2) Wat zijn consequenties als de gemeente niet besluit tot deze hybride vorm?

Ik breng u nadrukkelijk een paar feitelijke consequenties onder ogen.

Als u ervoor kiest om de door u, de gemeente, geaccordeerde ingeschreven bewoners op De Hildenberg nu of binnen 3 jaar uit hun woning te zetten, zal De Hildenberg snel kunnen verworden tot een vrijplaats waar criminaliteit tot bloei komt zoals deze zich in het verleden al heeft voorgedaan met illegale prostitutie en huisvesting van illegale bewoners. Het zijn tot het ingrijpen van de politie een tijdje ook mijn burens geweest.

U, als gemeente krijgt, met de nog aanwezige al dan niet verharende eigenaren, mogelijk te maken met leegstand waardoor De Hildenberg minder aantrekkelijk wordt voor recreanten. Ook sociale verloedering en andere vormen van criminaliteit liggen op de loer. De beoogde vitaliteit neemt daardoor juist af. Dalende prijzen van de woningen zijn eveneens een logisch gevolg.

En waar krijgt u als gemeente nog meer mee te maken?

In hoofdlijnen:

- Een groot aantal huidige bewoners op De Hildenberg zal een beroep moeten doen op een sociale huurwoning. Wellicht komen ze in aanmerking voor de flexwoningen aan de Boslaan?
- Anderen zullen een betaalbare woning in de gemeente moeten kopen. Enkel en alleen om zich daar in te schrijven. Zij zullen veelal verblijven op De Hildenberg. Zij bezitten dan twee woningen die beiden voor de helft van het jaar leeg staan.
- Er komen niet vanzelfsprekend meer woningen voor de verhuur bij.
- De gemeente krijgt voorzienbaar te maken met langlopende, dure en energietrekkende bestuurs-rechtzaken.

Wij, het overgrote meerendeel van de eigenaren, willen dat niet. U wel?

Ik en met mij meer dan 90% van de huidige eigenaren zijn er van overtuigd dat de door de eigenaren benoemde hybride vorm, met behoud van de recreatieve mogelijkheden en uitstraling, voor De Hildenberg een WIN-WIN situatie is die - anders dan door koele handhaving - wél leidt tot een verhoogde vitaliteit. Zowel voor de eigenaren als voor de gemeente.

Ik wens u en de Raad veel wijsheid toe in het nemen van haar besluit.

Dank voor uw aandacht.

BIJLAGE

Een hybride functie, waar persoonsgebonden permanente bewoning wordt toegestaan	Voordelen	Alerts
<p>De Omgevingswet faciliteert gemeenten om gedoogvergunningen af te geven voor permanente bewoning in een recreatiewoning</p>	<p>Voor gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast. ▪ Gemeente handhaaft – in samenspraak met VdH – op het Beeldkwaliteitsplan zodat de recreatieve uistraling behouden blijft. <p>Voor eigenaren:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deze uitwerking voldoet aan haar ‘Visie op de toekomstbestendigheid van BdH’. ▪ Een ‘woonbestemming onder voorwaarden’. ▪ Eigen recreatie en verhuur blijft uiteraard gefaciliteerd. 	<p>Voor de gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Er zou in samenspraak met de eigenaren van BdH een afspraak gemaakt kunnen worden over een quotum. <p>Voor de eigenaren, zij houden zich aan de voorwaarden zoals die er zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het ‘Beeldkwaliteitsplan’ ▪ Het koopcontract ▪ Het document ‘verantwoordelijkheden eigenaren op BdH’. <p>Wellicht als een formeel addendum op te nemen.</p>

Nadere detailuitwerking zal in samenspraak uiteraard moeten plaatsvinden.