



Samenvatting VISIE OP DE TOEKOMSTBESTENDIGHEID BUITENPLAATS DE HILDENBERG in 5 punten

(versie januari 2024)

Eén park, één plan

Vereniging de Hildenberg (VdH)¹ heeft – in samenwerking met de Vereniging van Eigenaren BdH (VvE BdH), het management van Golfpark de Hildenberg en de exploitant van Grandcafé/Restaurant de Hildenberg – een gezamenlijke toekomstvisie voor Buitenplaats de Hildenberg (BdH) opgesteld².

“Recreëren, Wonen en Golfen in het groen”

Een omgeving waar recreëren, wonen en golfen in goede 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 het met zich meebrengt door het recreëren en wonen op een golfbaan.**

Op de website – www.verenigingdehildenberg.nl – is o.a. de volgende informatie te vinden:

- De uitgebreide toelichting en onderbouwing van deze visie is te vinden in het document “Visie op de toekomstbestendigheid van Buitenplaats de Hildenberg”, versie 1.7;
- Verantwoordelijkheden voor eigenaren op BdH, versie januari 2024.

5 highlights uit de visie

(1) Buitenplaats de Hildenberg heeft van oorsprong een specifieke context

- In het bestemmingplan is toendertijd aangegeven dat De Hildenberg is ontwikkeld vanuit het volgende idee: “de woningen hebben voor de doelgroep vijftigplussers **vooral de functie van een tweede woning**. Vaak vindt geen verhuur plaats”. Dus van origine is het niet opgezet als een verhuurpark.
- En mocht een eigenaar toch zijn woning willen verhuren, dan mag hij **zelf bepalen** hoe hij dit doet.
- De oorspronkelijke woningen zijn gebouwd volgens het ‘**Bouwbesluit Wonen**’. Alle woningen staan op eigen grond, hebben een eigen postadres en hun eigen nutsvoorzieningen. Zij liggen aan een openbare weg. Er is **géén** sprake van enig gezamenlijk eigendom.
- Er is een duidelijk ‘**Beeldkwaliteitsplan** voor De Hildenberg’. Dit borgt de uitstraling zoals die van origine bedoeld is.

(2) De eigenaren van woningen willen de recreatieve uitstraling behouden

Deze wordt vooral geborgd door:

- De Golfbaan en het Grandcafé/Restaurant;
- Deze golfbaan heeft daarbij een sportieve en recreatieve functie voor veel eigenaren.
- De directe ligging aan het Drents-Friese Wold;
- Handhaving van het ‘**Beeldkwaliteitsplan**’;

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.

² Januari 2024 zijn 140 kavels verkocht. Ruim 90% van deze eigenaren staat 100% achter deze visie.

- En hoe we ons als eigenaren, gebruikers en huurders van woningen tot elkaar verhouden en waar we rekening mee moeten houden, is ook nog eens vastgelegd in het document ‘Verantwoordelijkheden voor eigenaren en huurders op BdH’.

(3) De visie staat voor een zgn. ‘hybride vorm’; ook wel een dubbelfunctie genoemd

- Vanaf 2005 heeft De Hildenberg zich op een organische manier naar deze functie getransformeerd: recreëren én wonen vindt in goede harmonie naast elkaar plaats.
- **Recreatie** vindt in twee vormen plaats:
 - Een groot aantal eigenaren heeft de woning voor eigen recreatief gebruik. Zij zijn met enige regelmaat op de Buitenplaats te vinden.
 - En een beperkt aantal woningen wordt verhuurd. En wat daarbij belangrijk is om te weten: iedere eigenaar is vrij om te bepalen hoe hij dit doet. Daardoor zijn er diverse verhuurbemiddelingsorganisaties actief.
 En voor alle duidelijkheid: er is dus géén parkeigenaar, parkbeheerder of parkexploitant.
- **Wonen** op De Hildenberg wordt sinds 2005 door de gemeente gedoogd. Deze groep verblijft dus vaak in de eigen woning waardoor er een permanente aanwezigheid van mensen en levendigheid is. En dat draagt bij aan de aantoonbare sociale cohesie en veiligheid.

(4) Het bestaansrecht van De Hildenberg kan alleen geborgd worden door deze robuuste toekomstbestendige visie

- Welke in samenwerking met de eigenaren tot stand gekomen;
- Die door ruim 90% van alle eigenaren wordt onderschreven;
- En 100% steun heeft van zowel het management van de Golfbaan als de exploitant van het Grandcafé/Restaurant.

(5) Transformatie naar deze hybride vorm is eenvoudig te bewerkstelligen

- De woningen – welke overigens levensloopbestendig zijn – zijn gebouwd conform het ‘Bouwbesluit Wonen’;
- Alle woningen en kavels zijn in **particulier eigendom**;
- En last but not least zijn er inmiddels veel **handreikingen vanuit de overheid** die de visie van De Hildenberg ondersteunen, c.q. faciliteren. De woningnood is hoog. En daarom zijn er vanuit overheidswege diverse mogelijkheden om recreatiewoningen toe te voegen aan het woonaanbod en/of te voorzien van een woonvergunning.

Bijlage

Er zijn diverse **handreikingen vanuit de overheid** die deze visie van BdH ondersteunen, c.q. onderschrijven. De woningnood is hoog. Daartoe geeft de overheid inmiddels een aantal handreikingen om recreatiewoningen toe te voegen aan het woningaanbod of te voorzien van een woonvergunning:

- Maart 2021: Vitale Vakantieparken gebruikt een "Vitaliteitsmeter vakantieparken". Een methodiek om de economische vitaliteit van recreatieparken te analyseren en te beoordelen. Kan een park vitaliseren tot een plaats voor hoogwaardige recreatie of moet het juist transformeren.
- Augustus 2021: BZK heeft een rapport opgesteld 'wonen in recreatiewoningen; een kwaliteits- & afwegingskader'. Een kader waarmee de gemeente in samenspraak een zorgvuldige, transparante afweging kan maken om eigenaren te voorzien van een woonvergunning. Daarmee wordt ook de samenhang met de vitaliteitsmeter aangegeven.
- September 2022: aangenomen motie in de Tweede Kamer om recreatiewoningen toe te voegen aan het woningaanbod.
- Januari 2024: de nieuwe omgevingswet maakt het voor gemeenten mogelijk om gedoogvergunningen af te geven voor permanente bewoning in een recreatiewoning. Deze gedoogvergunningen mogen met ingang van 1 januari 2024 worden toegekend aan recreatiewoningen die vóór 1 januari 2020 zijn gebouwd cf. het 'Bouwbesluit 2003 (2012) Wonen'.
- Verscheidene politieke partijen hebben het standpunt ingenomen dat recreatiewoningen toegevoegd moeten worden aan het woningaanbod.

Als je het 'kwaliteits- & afwegingskader' van BZK uit 2021 volgt, dan zal de conclusie zijn dat BdH bij uitstek geschikt is voor **een hybride vorm, c.q. een dubbelfunctie.**

➔ **Hoe zou dat er dan uit kunnen zien?**

Een hybride functie, waar persoonsgebonden permanente bewoning wordt toegestaan	Voordelen	Álerts
De Omgevingswet faciliteert gemeenten om gedoogvergunningen af te geven voor permanente bewoning in een recreatiewoning	<p>Voor gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast. ▪ Gemeente handhaaft – in samenspraak met VdH – 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' . 	<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 de voorwaarden zoals die er zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het 'Beeldkwaliteitsplan' ▪ Het koopcontract ▪ Het document 'verantwoordelijkheden eigenaren op BdH'. Wellicht als een formeel addendum op te nemen.

Nadere detailuitwerking zal in samenspraak uiteraard moeten plaatsvinden.