

MOTIVERING

Behoeft nieuwe recreatiewoningen op Landgoed 't Wildryck

1. Inleiding

Bij besluit van 4 maart 2014 heeft de raad van de gemeente Westerveld het bestemmingsplan "Recreatiepark Landgoed 't Wildryck te Diever" vastgesteld. Het plan voorziet in een geactualiseerde bestemmingsregeling voor recreatiepark Landgoed 't Wildryck gelegen ten noordoosten van Diever. Het plan maakt tevens de bouw van 80 nieuwe recreatiewoningen mogelijk, waarvan maximaal 38 recreatiewoningen zijn voorzien ter plaatse van een onbebouwd bosperceel in het noordwestelijke deel van het plangebied. De overige 42 recreatiewoningen zijn voorzien in het oostelijke deel van het plangebied en dienen ter vervanging van de thans ter plaatse aanwezige standplaatsen voor kampeermiddelen en bouwwerken voor recreatief nachtverblijf in de vorm van stacaravans en boschalets.

Tegen dit vastgestelde bestemmingplan hebben een viertal appellanten, allen woning-eigenaar op het Landgoed 't Wildryck, beroep aangetekend. De Raad van State heeft samengevat het volgende overwegen in het uitspraak van 17 juni 2015:

Uitspraak 201402853/1/R4

Datum van uitspraak: woensdag 17 juni 2015

Tegen: de raad van de gemeente Westerveld

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Groningen

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:1908

201402853/1/R4.

Datum uitspraak: 17 juni 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

- 1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], beiden wonend te [woonplaats],*
- 2. [appellant sub 2A], wonend te [woonplaats], en [appellant sub 2B], wonend te [woonplaats],*
- 3. [appellant sub 3], wonend te [woonplaats], en anderen,*
- 4. [appellant sub 4A] en [appellante sub 4B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 4]), beiden wonend te [woonplaats],*

en

*de raad van de gemeente Westerveld,
verweerder.*

Procesverloop

Bij besluit van 4 maart 2014 heeft de raad het bestemmingsplan "Recreatiepark Landgoed 't Wildryck te Diever" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], [appellant sub 3] en anderen en [appellant sub 4] beroep ingesteld.

Nut en noodzaak

6. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], [appellant sub 3] en anderen en [appellant sub 4] betwisten het nut en de noodzaak van het plan. Volgens hen heeft de raad niet onderkend dat geen behoefte bestaat aan de in het plan voorziene recreatiewoningen. Hiertoe voeren zij aan dat van de reeds bestaande recreatiewoningen in het plangebied de afgelopen jaren slechts 50% is verhuurd en waarvan de bezettingsgraad op jaarbasis minder is dan 45%. Tevens stellen zij dat meer dan een kwart van de bestaande recreatiewoningen in het plangebied al gedurende lange tijd te koop staat. De reden voor de lage bezettingsgraad en de moeilijke verkoopbaarheid van de recreatiewoningen is volgens hen onder meer gelegen in de financiële crisis waardoor minder vraag naar recreatiewoningen bestaat in combinatie met de reeds bestaande overcapaciteit aan recreatiewoningen in onder meer de provincie Drenthe, in welke provincie het plangebied is gelegen. Ter onderbouwing van hun betoog verwijzen [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] naar cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: CBS) alsmede naar het rapport "De Nederlandse markt voor recreatiewoningen" van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (hierna: NVM) van december 2014 waaruit volgens hen blijkt dat de bezettingsgraad van recreatiewoningen in Nederland de laatste jaren een dalende trend laat zien. Bovendien is volgens [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] in de provincie Drenthe in andere vastgestelde bestemmingsplannen ook voorzien in de realisatie van nieuwe recreatiewoningen waarmee rekening had moeten worden gehouden. Gelet op het voorgaande zal de bouw van de in het plan voorziene recreatiewoningen leiden tot leegstand, tot een duurzame ontwrichting van de bestaande recreatiesector en daarmee tot een waardedaling van hun bestaande recreatiewoningen, aldus [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], [appellant sub 3] en anderen en [appellant sub 4].

Voorts betogen zij dat voor zover al behoefte zou bestaan aan de realisatie van nieuwe recreatiewoningen in het plangebied, niet is onderzocht of in deze behoefte kan worden voorzien binnen het bestaande kampeerterrein in het oostelijke deel van het plangebied door bestaande kampeerplaatsen in te ruilen voor nieuwe recreatiewoningen. Het bestaande bosperceel in het noordwestelijke deel van het plangebied, waar in het plan de uitbreiding met 38 nieuwe recreatiewoningen is voorzien, moet volgens hen gevrijwaard blijven van nieuwe bebouwing gelet op de landschappelijke waarden van dit perceel.

6.1. In de plantoelichting (bladzijde 9 en 14) wordt onder verwijzing naar het "Advies Landgoed 't Wildryck" van het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie van 22 juni 2009 gesteld dat sprake is van een terugloop van de vraag naar toeristisch kamperen op het recreatiepark Landgoed 't Wildryck, welke terugloop kan worden gecompenseerd door het omzetten van een groot deel van de plekken voor toeristisch kamperen op het park naar recreatiewoningen. Tevens staat in de plantoelichting (bladzijde 40) dat als gevolg van de realisatie van nieuwe recreatiewoningen op het recreatiepark de kwaliteit van het recreatiepark verbetert, de concurrentiepositie van het park als geheel sterker wordt en de duurzame exploitatie van de centrumvoorzieningen beter wordt gewaarborgd. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting blijkt echter niet dat de raad zich bij de beoordeling van de vraag of behoefte bestaat aan de voorziene uitbreiding van het aantal recreatiewoningen rekenschap heeft gegeven van de gestelde lage bezettingsgraad en de moeilijke verkoopbaarheid van de bestaande recreatiewoningen in het plangebied. Voorts is niet gebleken dat rekening is gehouden met het bestaande aanbod aan recreatiewoningen in de regio waarvan het plangebied deel uitmaakt en met de in bestaande bestemmingsplannen in de regio van het plangebied reeds voorziene uitbreiding van dit aanbod en of onder ogen is gezien of gelet hierop in de regio mogelijk reeds sprake is van een overaanbod aan recreatiewoningen. Gelet op het vorenstaande is de Afdeling van oordeel dat de raad onvoldoende onderzoek heeft verricht naar de behoefte aan de realisatie van nieuwe recreatiewoningen in het plangebied. Gelet hierop bestaat aanleiding voor het oordeel dat de raad nut en noodzaak van het plan onvoldoende heeft gemotiveerd. Het betoog slaagt.

6.2. Voor zover [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], [appellant sub 3] en anderen en [appellant sub 4] in het bijzonder het nut en de noodzaak betwisten van de realisatie van nieuwe recreatiewoningen op het bestaande bosperceel in het noordwestelijke deel van het plangebied vanwege de landschappelijke waarden van dit perceel, overweegt de Afdeling dat een beoordeling van dit betoog pas mogelijk is nadat het hiervoor onder 6.1 geconstateerde gebrek is hersteld. Gelet hierop zal de Afdeling dit betoog in de einduitspraak beoordelen.

.. . . .

Bestuurlijke lus

13. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen het in 6.1 geconstateerde gebrek in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen. De raad dient daartoe met inachtneming van hetgeen hiervoor onder 6.1 is overwogen:

- hetzij, zo nodig na het verrichten van nader onderzoek, alsnog deugdelijk te motiveren dat behoefte bestaat aan de in het plan voorziene 80 nieuwe recreatiewoningen. De raad dient zich in deze motivering rekenschap te geven van de door [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], [appellant sub 3] en anderen en [appellant sub 4] gestelde lage bezettingsgraad en moeilijke verkoopbaarheid van de bestaande recreatiewoningen in het plangebied. Tevens dient de raad in de motivering het bestaande aanbod aan recreatiewoningen in de regio van het plangebied te betrekken alsook de vraag of bestaande bestemmingsplannen in de regio van het plangebied reeds voorzien in de uitbreiding van het bestaande aanbod aan recreatiewoningen en of gelet hierop in de regio mogelijk reeds sprake is van een overaanbod aan recreatiewoningen;

- hetzij het besluit te wijzigen door het vaststellen van een nieuwe planregeling. Voor het vaststellen van een nieuwe planregeling behoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Het nieuwe besluit dient op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te worden gemaakt en te worden medegedeeld. Proceskosten

14. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Westerveld op om binnen 26 weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

1. met inachtneming van overweging 13, zo nodig na het verrichten van nader onderzoek, alsnog deugdelijk te motiveren dat behoefte bestaat aan de in het plan voorziene nieuwe recreatiewoningen, dan wel het besluit te wijzigen door het vaststellen van een nieuwe planregeling. In het laatste geval dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te worden gemaakt en te worden medegedeeld;

2. de uitkomst aan de Afdeling mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. J. Kramer en mr. B.P.M. van Ravels, leden, in tegenwoordigheid van mr. H.E. Postma, griffier.

w.g. Scholten-Hinloopen w.g. Postma

voorzitter griffier

De Raad van State oordeelt aldus dat de nut en noodzaak van 80 nieuwe recreatiewoningen op het Landgoed 't Wildryck onvoldoende vaststaat althans onvoldoende of onvolledig is gemotiveerd. Specifiek:

Uit de stukken en het verhandelde ter zitting blijkt echter niet dat de raad zich bij de beoordeling van de vraag of behoefte bestaat aan de voorziene uitbreiding van het aantal recreatiewoningen rekenschap heeft gegeven van de gestelde lage bezettingsgraad en de moeilijke verkoopbaarheid van de bestaande recreatiewoningen in het plangebied. Voorts is niet gebleken dat rekening is gehouden met het bestaande aanbod aan recreatiewoningen in de regio waarvan het plangebied deel uitmaakt en met de in bestaande bestemmingsplannen in de regio van het plangebied reeds voorziene uitbreiding van dit aanbod en of onder ogen is gezien of gelet hierop in de regio mogelijk reeds sprake is van een overaanbod aan recreatiewoningen. Gelet op het vorenstaande is de Afdeling van oordeel dat de raad onvoldoende onderzoek heeft verricht naar de behoefte aan de realisatie van nieuwe recreatiewoningen in het plangebied.

Onderhavige notitie beschrijft het onderzoek dat is verricht alsmede geven de uitkomsten van dat onderzoek een nadere motivering van nut en noodzaak terzake van de voorgenomen realisering van deze 80 woningen.

2. Inleiding

Recreatieterrein 't Wildryck is gelegen ten noordoosten van de plaats Diever en ligt in het buitengebied van de gemeente Westerveld. Het terrein wordt ontsloten door de Groningerweg, welke aansluit op de N371 (de Rijksweg), de weg tussen Assen en Meppel.

Het recreatiepark ligt aan de rand van het Nationaal Park Drents-Friese Wold, dat bestaat uit bos, heide, stuifzand en beekdalgraslanden. De oostelijke begrenzing van het Nationaal Park, ter hoogte van het Landgoed, wordt gevormd door de Groningerweg. Ten oosten van de Groningerweg ligt een stroomdallandschap met houtwallen die vanaf de hoger gelegen gronden haaks het beekdal insteken.

Het terrein wordt door een openbare (zand)weg gesplitst, in een westelijk en oostelijk deel. Het westelijk deel is ingericht met recreatiewoningen. Ten oosten van de zandweg liggen de centrum-voorzieningen, de stacaravans en de campingplaatsen. In het noorden van het terrein ligt een bosperceel.

Het park bestaat uit toeristische kampeerplaatsen met eigen sanitair en circa 120 jaar- en seizoenplaatsen. Daarnaast staan op het terrein mobiele bungalows en boschalets en 147 recreatiewoningen. Het Landgoed biedt in planologisch opzicht ruimte voor 235 kampeermiddelen, inclusief mobiele bungalows en boschalets.

De voorzieningen, waaronder een restaurant, een zaalruimte en een zwembad, liggen geclusterd bij de openbare route door het park en zijn openbaar toegankelijk.

Het park is in mei 2015 aangekocht door de families Bergsma (Bergsma Recreatie BV) en De Haan (De Haan Holding BV). De nieuwe eigenaren wensen het park voor de long-term rendabel te maken, hetgeen zij trachten te doen met doelgerichte en duurzame investeringen in de infrastructuur van het park en de centrumvoorzieningen. De centrumvoorzieningen bestaan uit diverse speelterreinen, klein-dier-veldje, sportvelden (tennis, voetbal, jeu-de-boules, tafeltennis), overdekt zwembad, speelzolder, vergaderruimte, receptie en restaurant met cafetaria. De infrastructuur uit diverse asfaltwegen, semi-verharde wegen, nutsvoorzieningen, parkeerterreinen en ca 10 ha bospark.

Om deze voorzieningen rendabel te maken zijn directe en indirecte inkomsten uit verhuur van woningen noodzakelijk. De directe opbrengsten bestaan uit een percentage van de verhuursommen, waarbij het grootste deel ten goede komt aan de verhuurorganisatie Hogenboom. De indirecte opbrengsten bestaan uit fietsverhuur, broodjesverkoop, restaurantbestedingen etc.etc. Doel van de nieuwe eigenaren is om de hoeveelheid verhuurbare woningen te laten toenemen door deels bestaande woningen weer te laten verhuren (na upgrading) en deels nieuwe marktsegmenten van verhuur aan te boren bestaande uit groeps- en familiehuizen.

Voor de instandhouding van de infrastructuur en centrumvoorzieningen van het park is deze toename in verhuurbare woningen, als ook de differentiatie in het segment, van eminent belang. De laatste jaren (2010-2014) was de winst van het park zeer gering, reden waarom vervangingsinvesteringen achterwege zijn gebleven. Vanuit bedrijfseconomische perspectief

is de toevoeging van nieuwe woningen van eminent belang, omdat het niet zal lukken 30 tot 35 bestaande woningen aan het verhuursegment toe te voegen. Om de vervangingsinvesteringen blijvend op niveau te houden en verder te kunnen innoveren zijn ca 100 verhuurbare woningen noodzakelijk, zijnde hetzelfde aantal als waarmee het park in de periode 2000 tot 2010 zijn verhuur deed. Met 100 verhuurbare woningen wordt een stabiele bedrijfseconomische basis voor het park gerealiseerd, hetgeen onmogelijk is zonder nieuwbouw. Daarbij is differentiatie ten opzichte van de huidige 4 tot 6 persoonshuizen ook van belang. Er is veel marktvraag – zowel vanuit beleggingsperspectief als vanuit de recreanten – naar grotere groeps- en familiehuizen. Die grotere groepen gaan in verhouding meer gebruik maken van de overige voorzieningen van het park - ontbijtservice, fietsverhuur, restauranten etc. - . Ook de andere nieuwbouwwoningen zullen gedifferentieerd zijn dan het huidige bestand, veel meer 8 persoonshuizen of juist 2 persoonshuizen met meer luxe.

3.1 Beoordeling

Het bestemmingsplan is bij de beoordeling door de Raad van State gestrand op het ontbreken van een goede onderbouwing van nut en noodzaak van de 80 nieuw te realiseren recreatiewoningen. De Raad van State heeft hier de Ladder-toets, bekend uit stedelijke-ontwikkeling op gebied van industrieterreinen en volkshuisvesting , van toepassing verklaart. De Raad van State heeft daarbij zelf een aantal criteria genoemd die van belang zijn in deze beoordeling. Deze criteria zijn:

- a) hoe is de bezettingsgraad van de huidige woningen;
- b) is er sprake van een moeilijke verkoopbaarheid van de bestaande recreatiewoningen;
- c) Hoe is het bestaande aanbod aan recreatiewoningen in de regio;
- d) Zijn er bestaande bestemmingsplannen in de regio met reeds voorziene uitbreiding;
- e) Is er in de regio mogelijk reeds sprake is van een overaanbod aan recreatiewoningen.

In de verdere beoordeling zullen deze 5 criteria worden besproken en worden toegelicht.

a) hoe is de bezettingsgraad van de huidige woningen;

De bezettingsgraad van Landgoed 't Wildryck, laat een positief beeld zien ten opzichte van andere regio's en parken. In Nederland heeft een gemiddeld park een bezettingsgraad jaarrond van iets minder dan 35%. In Drenthe bij een gemiddeld park is dat tussen de 35 tot 40% (figuur 1). De verhuurwoningen van Landgoed 't Wildryck kennen een bezettingsgraad van tussen de 55 en 61% (figuur 2). Dit komt vanwege de goede ligging van het park, de sfeer en de aanwezige voorzieningen.

Afgelopen zomerperiode kende het park een aantal weken waarin een 100% bezetting aanwezig was, waarbij woningen soms op zaterdag werden vrijgegeven, vanwege een

annulering, doch daags erop weer gereserveerd waren. Er is vraag en de vraag naar accommodatie op onderhavig park is voldoende om tot een hoger dan gemiddelde bezettingsgraad te komen. Met het realiseren van een nieuwe eigen website en met nieuwe afspraken met verhuurorganisatie Hogenboom, nog meer doelgerichte marketing, zal de bezettingsgraad alleen maar toenemen.

7.2.6 Slaapplaatsbezettingsgraad in Nederlandse logiesaccommodaties

	2012	2013
Soort accommodatie		
Kampeesterreinen	10,5	10,8
Huisjesterreinen	34,5	34,5
Groepsaccommodaties	21,4	20,2
Hotels, pensions en jeugdaccommodaties	42,9	42,8
Provincie		
Groningen	35,5	32,1
Friesland	34,5	33,2
Drenthe	37,3	39,0
Overijssel	38,0	37,8
Flevoland	35,6	38,4

Bron: CBS, Statistiek Logiesaccommodaties

Figuur 1.1

't Wildryck overzicht verhuur 2014 Landhuizen

	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december	Gemiddelde bezetting
Landhuis A4	35%	54%	53%	51%	60%	74%	87%	94%	76%	69%	35%	50%	61%
Landhuis A4 Plus	37%	45%	37%	51%	56%	79%	82%	93%	70%	70%	48%	61%	61%
Landhuis C4	39%	43%	25%	72%	66%	63%	92%	89%	71%	69%	28%	41%	58%
Landhuis C6	21%	25%	32%	61%	60%	75%	87%	94%	67%	56%	43%	42%	55%
Mindervalide woning 6	16%	18%	29%	43%	100%	90%	100%	82%	90%	68%	17%	42%	58%

Bron: Hogenboom vakanties gemiddelde bezetting (incl blokkeringen) Landgoed 't Wildryck 2014

Figuur 1.2

b) is er sprake van een moeilijke verkoopbaarheid van de bestaande recreatiewoningen;

De voorraad te koop staande woningen is het eerste half jaar van 2015 met ca 8 stuks afgenomen. Er zijn meer dan 8 woningen verkocht, maar er zijn ook nieuwe woning in de verkoop gekomen. Stonden er begin 2015 nog ca 35 woningen te koop, dit zijn er thans nog ca 27. De hoeveelheid verkochte woningen neemt toe en gedurende de zomermaanden zijn nog een aantal potentiële kopers op het park verbleven, die in de tweede helft van dit jaar een woningen zullen kopen. Het park staat goed aangeschreven en kent goede beoordelingen op diverse beoordelingssites. Een en ander heeft geleid tot een zilver award van Zoover.

Oftewel van de gestelde moeilijke verkoopbaarheid is thans geen sprake, de economische neergang heeft de laatste jaren in combinatie met het uit de verhuur halen van diverse woningen geleid tot een toename van de te koop staande woningen, deze voorraad neemt sinds halverwege 2014 gestaag af.

De nieuwe eigenaren hebben samen de makelaars die het grootste deel van de woningvoorraad in portefeuille hebben, een open-huizen-dag gepland voor november, met als doel een verdere afname van de verkoopvoorraad.

c) Hoe is het bestaande aanbod aan recreatiewoningen in de regio;

In een straal van ca 10-15 kilometer rondom Diever staan totaal ca 157 (incl. 27 van 't Wildryck) recreatiewoningen te koop. Van de overige 130 woningen die elders te koop staan, zijn er veel verouderd (jaren 70 en 80) en staan de meeste op parken zonder voorzieningen en vrijstaande in de natuur zonder bijkomende voorzieningen. Het grootste deel van die woningen zijn alleen voor eigen gebruik geschikt en niet voor commerciële verhuur.

Wat verder is te destilleren uit de gegevens op Funda is dat recreatiewoningen op het Landgoed 't Wildryck waardevaster zijn dan op andere parken met minder voorzieningen. Op vakantiepark De Witte Bergen te IJhorst staan dezelfde type woningen als op onderhavige Landgoed, welke over het algemeen een ca 25% lagere waarde genereren. Dat komt door de specifieke ligging en sfeer van het park, maar met name door de aanwezige voorzieningen.

(bron: funda.nl)

d) zijn er bestaande bestemmingsplannen in de regio met reeds voorziene uitbreiding;

Volgens navraag bij de gemeente Westerveld en de direct omliggende gemeenten, zijn er thans geen bestemmingsplannen in ontwikkeling of recent vastgesteld die mogelijkheden bieden tot het realiseren van nieuwe recreatiewoningen. Op dat gebied wordt de lokale markt thans niet overstroomd met nieuwe te koop staande recreatiewoningen.

Op een afstand van ca 15 kilometer wordt in het dorpje Ansen in de gemeente De Wolden, nieuwbouw te koop aangeboden, op een geheel nieuw te realiseren terrein.

Vanuit 't Wildryck zal ook niet eerder met de bouw worden gestart dan nadat er particuliere of andere beleggers/investeerders zijn, die nieuwbouw woningen wensen te kopen. Aldus zal de markt niet worden overvoert met leegstaande woningen, maar die recreatiewoningen zullen pas gerealiseerd worden op het moment dat de markt daar de behoefte aan heeft, zowel in de vorm van koop als verhuur.

e) Is er in de regio mogelijk reeds sprake is van een overaanbod aan recreatiewoningen.

Met op grond van hetgeen onder sub c) is beschreven, is er geen overaanbod van goede recreatiewoningen op parken met voldoende voorzieningen. Dat blijkt ook uit de waarde-vastheid van de woningen op 't Wildryck. De lokale makelaars bevestigen dat. Waar wel een groot aanbod van is, zijn verouderde woningen, die solitair staan zonder voorzieningen.

Goed aanbod aangevuld met goede voorzieningen is prima te vermarkten. De verschillen zijn in de markt te zien. Het Landgoed 't Wildryck is voornemens om eerst te starten met de bouw van andere type woningen dan het huidige bestand, zijnde eerst de grotere groeps- en familiehuizen en vervolgens 8 tot 10 persoonshuizen en kleine 2 persoonshuizen met veel luxe. Dat segment staat thans nog niet op het park. Dat segment geeft veel reuring en extra indirecte inkomsten. Dat segment biedt tevens de mogelijkheid tot de zakelijk verhuursegment, zijnde 1 of 2 nachten in combinatie met een heisessie of bedrijfsuitje.

3.2 verdere analyse

De laatste jaren is het aantal verhuurde woningen op het Landgoed 't Wildryck gestaag vermindert van ca 95 naar thans 75 woningen. De verhuurorganisatie Hogenboom stelt als eis dat er minimaal 70 woningen voor de verhuur aanwezig dienen te zijn. Deze terugloop heeft te maken met een tweetal oorzaken. Ten eerste de leeftijd en levensfase van de eerste investeerders in het park. Het park is ontwikkelt tussen 1998 en 2001. Een groot deel van de mensen was toen net gepensioneerd en loopt thans tegen de tachtig of is mid tachtig. De andere oorzaak is dat een recreatiewoning up-to-date dient te blijven, eigenaren dienen blijvend te investeren om mee te doen in de verhuurmarkt. Dat is voor sommigen lastig, mede vanwege hun levensfase of de fase van tijdelijk liquiditeiten tekort vanwege de economische neergang van de laatste jaren. Om die reden zijn er ca 15 tot 20 woningen preventief uit de verhuur gezet, omdat deze eigenaren niet wensten mee te investeren in het up-to-date houden van de verhuurwoningen.

De verhuurbare woning zijn thans alleen 4 tot 6 persoonshuizen en 1 mindervalide woning. Met nieuwbouw wordt primair ingezet op gedifferentieerde nieuwe recreatiewoningen. In eerste instantie de grotere groeps- en familiehuizen en verder 8-persoonshuizen of juist kleinere 2-persoonshuisje met meer luxe. Ook meer woningen die toegankelijk zijn voor minder-valide recreanten.

Het park gaat tezamen met de VVE 't Hertenspoor alsmede Hogenboom overleg voeren omtrent de invulling van de uitbreiding in recreatiewoningen, welke typen en op welke termijn. Het staat vast dat een en ander gefaseerd zal worden uitgevoerd. Het staat ook vast

dat gezien de bezettingsgraad en de hoeveelheid verhuurbare woningen dat er behoefte in de markt is naar nieuwe recreatiewoningen in deze omgeving.

Ten zake van de te realiseren 38 woningen in het bos (noordelijke deel plangebied) kan worden aangenomen dat dit plan niet eerder bouwrijp wordt gemaakt dan dat er zicht is verkoop van minimaal 1/3 deel, behoudens eventueel nieuwbouw aan reeds bestaande wegen.

Bij het verdere ontwikkelingen van deze motivering voor de 80 woningen, heeft de directie eind september 2015 besloten om eerst af te zien van de realisatie van de 38 woningen in het bosgebied. De directie heeft hiertoe besloten om dat realisatie binnen de termijn van 10 jaar van het bestemmingsplan waarschijnlijk niet reëel is alsmede om aan de bezwaren van appellanten tegemoet te komen en eerst rust cq goede verhoudingen op het park te realiseren. De directie zal de gemeenteraad vragen het bestemmingsplan dienaangaande aangepast vast te stellen alsmede appellanten verzoeken hun bezwaren tegen het bestemmingsplan, na vaststelling door de gemeenteraad, in te trekken.

Landgoed 't Wildryck B.V. heeft sinds 1 mei 2015 nieuwe eigenaren. Deze nieuwe eigenaren hebben in tegenstelling tot de afgaande eigenaar – Tadema vastgoed c.s., een bouwonderneming – een long-term gedachte bij onderhavig recreatiepark. Aan bouwen an sich heeft het park niets, het park heeft behoefte aan een permanente verhoging van het bezoekersaantal op het park. Elke parkbezoeker betaalt een bedrag per dag alsmede ontvangt het park een percentage van de verhuursom per boeking. Van belang is dus dat het aantal boekingen en bezoekers elk jaar toeneemt, om op die wijze het park vitaal te maken en vervolgens te houden.

De huidige omzet van het park staat onder druk als ook de winstmarge. De terugloop aan vervangingsinvesteringen en achterblijven van nieuwe investeringen heeft, in combinatie met de economische dip, geleid tot een teruggang in de verhuuropbrengsten als ook de inkomsten uit horeca en bijkomende zaken. Met het plegen van goede vervangingsinvesteringen en nieuwe investeringen in het park, wordt een basis geschapen voor een verdere toename van het bezoekersaantal en zal de behoefte naar nieuwe verhuurwoningen verder toenemen.

De voorgenomen bouw mogelijkheden van de 4 tot 6 persoonshuizen zullen eerst niet worden gebouwd, eerst zullen de grotere woningen (de woningen van ca 100m²) worden gebouwd. Deze markt is een trend-in-wording (zie o.a. rapport verblijfsrecreatie in Drenthe 2014) op dit moment. Dit type woningen brengt veel reuring met zich mee en biedt perspectieven voor parken, vanwege de toename van bezoekers, hetgeen goed is voor de centrumvoorzieningen (o.a. horeca).

3. Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de hoeveelheid te koop staande woningen afneemt en dat gezien de bezettingsgraad van de verhuurbare woningen er behoefte is aan uitbreiding van verhuurbare recreatiewoningen op het park. In de directe omgeving, straal van ca 10 kilometer, zijn er thans geen andere ontwikkelingen met de bouw van recreatiewoningen. De nieuwe eigenaren staan een long-term investment voor, inhoudende dat het aantal recreatie-woningen op Landgoed 't Wildryck gefaseerd en in diversiteit aan vormen zal worden uitgebreid, naar gelang de behoefte van de markt. De beleggings- en recreatiemarkt vraagt om woningdifferentiatie. Met de voorgenomen realisatie van 42 woningen in het oostelijke plandeel kan in die behoefte voorzien, waarmee een blijvende goede bedrijfseconomische basis voor het park kan worden gerealiseerd. Zoals gemeld ziet de huidige directie af van realisatie van de 38 woningen in het bosgebied in het westelijke deel van het park, nu de nut een noodzaak van die hoeveelheid binnen de planperiode van 10 jaar minder hard is te maken.



Mr. ing. E. Oostra RT, raadgever ruimtelijke omgeving

Ysbrechtum, 9 oktober 2015