

Streefbeeld Oosterduinen (mei 2022)

1. Streefbeeld Oosterduinen

Dit Streefbeeld Oosterduinen legt vast in welke richting wij, als eigenaren en bewoners van de Oosterduinen, de transformatie van de Oosterduinen vorm willen geven. Op die richting leggen we ons nu vast. In dit Streefbeeld blijkt dat we nog advies verwachten van de Stichting Landschapsbeheer Drenthe. Ook moet scherper in beeld komen wat de mogelijke financiële consequenties van bepaalde keuzes zijn. Op basis daarvan maken we later (in het kader van het Transformatieplan) meer definitieve keuzes.

We hebben gepoogd het Streefbeeld voldoende concreet te maken om richtinggevend en aansprekend te zijn. Tegelijkertijd past het niet in het stappenplan van Vitale Vakantieparken om allerlei zaken nu al heel precies en gedetailleerd vast te leggen. We onderkennen dat sommigen teleurgesteld zijn omdat ze veel zaken nu al veel concreter geregeld hadden willen zien, maar daar is het nu helaas nog te vroeg voor: daarvoor zijn de volgende stappen bedoeld.

Na een korte schets van de voorgeschiedenis en de totstandkoming van dit Streefbeeld, gaan we eerst beknopt in op het waarom en hoe van de transformatie en op de vraag wanneer we verdere stappen gaan zetten.

Daarna gaan we uitgebreid in op wat de inhoud van de transformatie wordt.

We sluiten af met enkele opmerkingen over de rol van de VvHO, over het blijven zoeken naar participatie en draagvlak, over de mogelijke financiële consequenties en over verdere communicatie.

2. Voorgeschiedenis en totstandkoming Streefbeeld

Al in 2015 is het bestuur van de Vereniging van Huiseigenaren Oosterduinen (VvHO) begonnen met het opstellen van een toekomstvisie voor het gebied. Deze toekomstvisie *'Oosterduinen, daar wil ik (ver)blijven'* is in 2016 uitgebracht. Sinds die tijd werkt de VvHO samen met de gemeente aan het project *'Versterking van de Oosterduinen'*.

In 2017 leidde dat tot een belangrijke bijdrage aan de *'Expeditie Norgerduinen'* met een daarin geformuleerde transformatieopdracht. Via de *'Expeditie Norgerduinen'* is onze toekomstvisie ook gemeentelijk beleid geworden.

In de jaren daarna hebben we geprobeerd een maximaal draagvlak voor onze aanpak te creëren, onder andere via de enquête van eind 2020, waar alle bewoners en eigenaren aan konden deelnemen.

Deze voorgeschiedenis en de uitkomsten van deze enquête zijn bepalend geweest bij het opstellen van dit Streefbeeld. Het Streefbeeld is opgesteld door de zogeheten Bosclub, uitdrukkelijk met de bedoeling om een breed gedragen richting te verwoorden. Een eerder concept van dit Streefbeeld is (eind 2021) aan alle bewoners en eigenaren voorgelegd. Iedereen is daarmee ruimschoots in de gelegenheid geweest om zijn/haar voorkeuren naar voren te brengen. In dit definitieve Streefbeeld

hebben we zo zorgvuldig mogelijk rekening gehouden met de ontvangen reacties. Al met al kunnen we stellen dat er brede steun is voor de hoofdlijnen van dit Streefbeeld, ook al blijkt (uiteeraard) niet iedereen zich in de hoofdlijnen te kunnen vinden. Op een enkel punt waar de meningen uiteenlopen, komen we nog terug.

Deze aanpak rond de Oosterduinen is min of meer parallel verlopen met de gedachtevorming op provinciaal niveau. De provinciale aanpak 'Vitale Vakantieparken Drenthe' biedt inmiddels het kader dat we graag benutten. Daarom volgen wij nu ook zo veel als mogelijk het stappenplan van 'Vitale Vakantieparken' (zie bijlage). Het opstellen van dit 'Streefbeeld Oosterduinen' past daarin.

3. Het waarom, het hoe en het wanneer

De aanpak die we hebben gekozen, vloeit voort uit twee belangrijke overwegingen.

De eerste overweging is dat we de Oosterduinen een, in veel opzichten, waardevol bosgebied vinden waar we als eigenaren/bewoners graag verblijven.

De tweede overweging is dat er ook problemen zijn: we onderkennen dat er binnen ons bos ontwikkelingen zijn die we niet willen en die afbreuk doen aan de kwaliteit van ons bos.

Om met dat laatste te beginnen: we zien risico's van uitholling van de ruimtelijke kwaliteit in ons bos. We zien een soms onacceptabele mate van onbereikbaarheid en onvindbaarheid van percelen, ook voor hulpdiensten. We zien bewoningsvormen die vraagtekens oproepen (deels omdat ze illegaal zijn, deels omdat ze overlast veroorzaken) en een tot voor kort vruchteloze discussie over al dan niet permanente bewoning. We zien het risico van ondermijning van de handhaving van publieke regels. En we zien een soms problematische relatie tussen eigenaren/bewoners en de overheid. Dit soort problemen hebben al een lange historie en zijn vrij complex en hardnekkig.

Hoe complex en hardnekkig ook, we willen deze problemen te lijf gaan. Daarom heeft de VvHO samenwerking gezocht met de gemeente. We hebben gekozen voor een constructieve aanpak, waarbij niet de schuldvraag en niet de traditionele verschillen van mening centraal staan. We hebben gezocht naar gedeelde belangen en gedeelde waarden. We hebben gezocht naar oplossingen. We hebben ontdekt dat de VvHO en de gemeente een zelfde kijk hebben op de toekomst van de Oosterduinen, namelijk: het centraal stellen van het herstel en behoud van de natuurlijke en ruimtelijke kwaliteit van het bosgebied van de Oosterduinen.

Als we de genoemde problemen gezamenlijk gaan oplossen, juist door aan te sluiten bij de kracht van ons bosgebied, dan biedt dat een solide basis. Een basis waarin de kwaliteit van het bos centraal staat en waarin een hoogwaardig verblijf in het bos mogelijk wordt. Ons is gebleken dat de gemeente bereid is stappen te zetten. Maar we moeten ook zelf bijdragen leveren. Het bos is van ons allen gezamenlijk. Iedereen is voor een deel 'eigenaar' van het bos. Dat betekent ook dat van iedereen een bijdrage aan de oplossing verwacht mag worden. Het gaat niet werken als iedereen de oplossing alleen vanuit 'de ander' verwacht.

Ten slotte de vraag naar het wanneer. Nadat het Streefbeeld is vastgesteld, volgen nog enkele belangrijke volgende stappen in het voorziene stappenplan: eerst het Transformatieplan en dan het nieuwe Omgevingsplan. Dat zijn stappen waarin nadere detaillering van het Streefbeeld zal plaatsvinden. Dan zal ook scherper in beeld zijn wat de financiële gevolgen zijn; op basis daarvan kunnen we dan meer definitieve besluiten nemen.

In die volgende fasen zal ook de rol van de gemeente en provincie nadrukkelijker aan de orde komen. Immers, wanneer het aankomt op het stellen van regels (en de handhaving daarvan), is dat de rol van de overheden. Te verwachten valt dat die volgende stappen nog wel twee jaar in beslag zullen nemen. In die stappen zal ook scherper worden wanneer nieuwe regels ingaan en welk eventueel overgangsrecht zal gaan gelden.

4. Het wat

4.1. Bij ons verblijf in het bos, staat het bos centraal

Waar we heen willen, is naar een legaal verblijf in een veilig en kwalitatief hoogwaardig bos. We streven naar behoud en verbetering van de kwaliteit van het bos. Ons verblijf mag geen afbreuk doen aan het bos, maar moet juist helpen de kwaliteit te bevorderen. In die zin staat het bos centraal.

We willen externe professionele expertise betrekken via de Stichting Landschapsbeheer Drenthe (SLBD) om dit idee te operationaliseren. Dat moet leiden tot een duurzaam bosbeheerplan, dat wordt gebaseerd op een analyse van het gebied (inclusief nulmeting) en de kwetsbaarheden ervan. In zo'n bosbeheerplan wordt vastgesteld hoe het gebied zich ecologisch verder kan ontwikkelen en op natuurlijke wijze toekomstbestendig kan worden. In het onderzoek wordt ook bekeken welke maatregelen en regels en randvoorwaarden nodig zijn om de kwaliteit van het bos te behouden en te versterken. In afwachting daarvan kunnen we nu nog niet precies zeggen welke maatregelen dat worden en welke regels en randvoorwaarden gaan gelden in het later vast te stellen Omgevingsplan (de opvolger van het huidige Bestemmingsplan).

Bij het uiteindelijk vaststellen van de regels, weegt uiteraard ook mee in hoeverre de gemeente de regels kan handhaven. Daarbij is voldoende draagvlak voor de aanpak binnen de Oosterduinen een belangrijke voorwaarde. Ook kunnen we bekijken in hoeverre we zelf kunnen helpen om de handhaafbaarheid van de regels te bevorderen; verderop gaan we daar nog nader op in.

Het ligt voor de hand dat de vast te stellen regels het één en ander van onszelf gaan vragen. Het nieuw op te stellen Omgevingsplan moet recht gaan doen aan het gegeven dat het bos ecologisch gezien meer is dan alleen de optelsom van ruim vierhonderd losse percelen. Dit betekent dat er voorwaarden (blijven) gelden voor de inrichting van percelen. Dat is overigens niet nieuw. Ook het huidige Bestemmingsplan bevat tal van dergelijke regels. Denk aan begrenzing van het te bebouwen oppervlak. Denk ook aan het tegengaan van het onnodig verwijderen van bomen en aan herplanting van struiken en/of bomen waar dat, vanuit natuurwaarde, nodig is. Mede afhankelijk van het uit te brengen advies van SLBD, kan ook gedacht worden aan de vele factoren die in eerdere discussies (met name bij de enquête van eind 2020) geopperd zijn (zie concrete voorbeelden hieronder).

Concrete invulling:

- *We gaan aan de Stichting Landschapsbeheer Drenthe (SLBD) vragen aan ons en aan de gemeente en de provincie advies uit te brengen over hoe we de kwaliteit van ons bosgebied kunnen behouden en versterken. Daarbij vragen we SLBD welke maatregelen, regels en randvoorwaarden nodig zijn om dat doel te bereiken.*
- *We ontkomen er in dit verband niet aan om te verwijzen naar tal van punten die in eerdere fasen al op tafel kwamen. Denk aan onnatuurlijke afbakeningen (schuttingen, hekwerken, hagen) van percelen, grote (nagenoeg kale) vlaktes gras en/of grind, het verwerken van snoeiafval, hoe om te gaan met (overlast door en de milieuaspecten rond) huisdieren, buitenverlichting, geluidsoverlast en het gebruik van bladblazers en dergelijke. Ook het voeren van een bedrijf aan huis en het huisvesten van arbeidsmigranten hoort hierbij. We willen primair afwachten in hoeverre dergelijke issues in het advies van SLBD aan de orde zullen komen; ten dele zal dat vermoedelijk niet het geval zijn. Voor zover deze punten niet aan de orde komen in het advies van de SLBD, dan zullen we daarover in een later stadium alsnog een eigen standpunt moeten bepalen. Zo is bijvoorbeeld wel helder dat hoge hekwerken en schuttingen, soms rond hele percelen, velen een doorn in het oog zijn.*
- *Een specifiek punt dat in het advies van SLBD aan de orde zal komen, is het maximaal te bebouwen oppervlak per perceel (en, in het verlengde daarvan, de toegestane maximale inhoud van een woning). Op dit moment geldt het Bestemmingsplan met als bovengrens 80 m², voor hoofdgebouw plus eventuele aanbouw plus eventuele bijgebouwen. Die norm is destijds door de gemeente welbewust laag vastgesteld, om actief te voorkomen dat recreatiewoningen in de toekomst toch permanent bewoond zouden gaan worden.. Wanneer permanente bewoning wel toegestaan gaat worden, komt de norm van 80 m² dus in een ander daglicht te staan. Een (beperkte) verhoging lijkt in dat licht redelijk. Deze opvatting heeft de steun van grofweg de helft van degenen die hun stem hebben laten horen. Maar er zijn grofweg evenveel stemmen die ervoor hebben gepleit om niet te verruimen dan wel de verruiming zeer beperkt te houden. We verwachten dat het advies van de SLBD meer inzicht zal verschaffen in de uiteindelijke afwegingen die we hierover moeten gaan maken. In dit licht vragen we SLBD om twee varianten door te rekenen: één variant waarin de 80 m² het maximum blijft en één variant waarbij de norm wordt verhoogd naar 100 m².*
- *Een hieraan verbonden punt, is het punt van 'natuurcompensatie'. Ook dit punt zal in kaart gebracht worden in het advies van SLBD. De Oosterduinen liggen volledig in Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor ontwikkelingen in deze gebieden hanteert de provincie het mechanisme van de natuurcompensatie: de natuur moet gecompenseerd worden voor schade die eventueel wordt aangebracht. In de Oosterduinen kan deze schade bestaan uit de functiewijziging (van recreatie naar wonen, met het daaraan verbonden intensievere gebruik), uit de eventuele verhoging van het bebouwbare oppervlak (ten opzichte van de huidige norm) en uit andere onttrekking van oppervlak aan het bos (bijvoorbeeld voor een terras of erf rond de woning). Om dergelijke effecten te compenseren, kan het nodig blijken dat er in de omgeving natuurcompensatie moet plaatsvinden. Bijvoorbeeld door (zoals gebeurd is bij het project 'De Tip') de aankoop van landbouwgrond die in natuur wordt getransformeerd. Dit vraagt, qua omvang en vormgeving, afstemming met gemeente en provincie. Belangrijke kanttekening hierbij: wat we hoe dan ook willen vermijden, is dat eigenaren die er*

niet voor kiezen om hier permanent te gaan wonen en die ook de huidige norm van 80 m² bebouwbaar oppervlak niet (gaan) overschrijden, mee zouden moeten betalen aan enigerlei vorm van natuurcompensatie. Evenzeer: mensen die ervoor kiezen om hun woning alleen recreatief te blijven gebruiken, mogen niet verplicht worden mee te betalen aan de natuurcompensatie die voortvloeit uit de functieverandering die mogelijk wordt naar permanent wonen.

- *Om te voorkomen dat we de natuurcompensatie alleen maar zien als het ‘afkopen’ van schade, willen we bezien of eventueel benodigde natuurcompensatie binnen ons bos of anders vlakbij valt te realiseren.*
- *Uiteraard kijken we naar parallellen met de ontwikkelingen bij ‘De Tip’, maar wel met de aantekening dat de situaties in tal van opzichten behoorlijk verschillend zijn.*
- *De gemeente heeft aangegeven dat ze hecht aan het onder ogen zien van eventuele ‘planschade’. Planschade is het waardeverlies van woningen of percelen in de omgeving als gevolg van een wijziging van bestemming (hier van recreatie naar wonen).*
- *We hechten aan een consistent beleid van de betrokken overheden waar het gaat om het al dan niet kappen van bomen in ons bosgebied, en de daarmee samenhangende herplantingsplicht. Het kan niet zo zijn dat we aan de ene kant ons bos min of meer als één ecologisch geheel beschouwen, en dat aan de andere kant voor bebouwde percelen een heel ander toetsingskader zou gelden dan voor bospercelen. Hierover is recentelijk discussie geweest. We willen dat dit punt beter wordt opgepakt door provincie en gemeente en dat dit landt in het op te stellen bosbeheerplan.*
- *We streven naar participatie van velen in de kwaliteitsbevordering en in het onderhoud van ons bos. Denk aan gezamenlijke dagdelen (uiteraard op vrijwillige basis) om het bos schoon te houden, om exoten te bestrijden, om snoeiresten op een verantwoorde manier af te voeren en dergelijke.*

NB: er wordt op dit punt dus nog niets dichtgetimmerd. We wachten primair het advies van de SLBD af. Daarna is het aan ons zelf, in overleg met de gemeente en de provincie, welke keuzes we op basis daarvan willen maken.

4.2. Permanente bewoning wordt mogelijk, onder voorwaarden

Als gewaarborgd is dat het bos centraal staat en dat ook blijkt dat mensen zich herkennen in en zich gedragen naar de kernwaarden van het gebied, is er geen reden meer om permanente bewoning te verbieden. Wel blijft recreatief gebruik uiteraard ten volle mogelijk..

Dit betekent dat in het Omgevingsplan kan worden bepaald dat het mogelijk wordt om, binnen af te spreken voorwaarden, toestemming te verkrijgen tot permanente bewoning. In het Transformatieplan wordt uitgewerkt hoe het verkrijgen van die toestemming juridisch wordt vormgegeven.

De woningen die aangemeld worden voor permanente bewoning, moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Met daarbij de aantekening dat het Bouwbesluit rekening houdt met het bouwjaar van

een huis. Het is dus niet zo dat bestaande huizen moeten (gaan) voldoen aan de modernste eisen waaraan nieuwbouwwoningen thans moeten voldoen, maar wel aan de eisen waaraan even oude bestaande huizen moeten voldoen die voor permanente bewoning zijn bedoeld.

De gemeente heeft ons te kennen gegeven graag met ons, en met woningcorporaties en zorginstellingen, te overleggen over het in de Oosterduinen (blijven) huisvesten van mensen die een beroep doen op hulp vanuit het sociale domein van de gemeente. Wij zijn tot dergelijk overleg bereid. Maar wel met een zekere mate van terughoudendheid: we moeten voorkomen dat ons bos onevenredig belast wordt door probleemgevallen. Dat heeft tot problemen geleid die we niet terug willen krijgen of willen versterken. Maar wellicht liggen er ook kansen. We gaan de mogelijkheden met de gemeente en de genoemde betrokken partijen bespreken, met ook oog voor de risico's.

Concrete invulling

- *Recreatief gebruik van woningen blijft uiteraard ten volle mogelijk (daar hoef je dan ook geen toestemming voor te vragen). Uiteraard dienen (ook) recreatieve gebruikers zich te houden aan het Omgevingsplan.*
- *In het Omgevingsplan wordt bepaald dat eigenaren/bewoners toestemming kunnen vragen voor permanente bewoning. Aan het verkrijgen van die toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld. Bij het aanvragen van een dergelijke toestemming, wordt de aanvrager (ten overvloede, maar toch) gevraagd nog eens expliciet alle regels te onderschrijven die gaan gelden in het Omgevingsplan. Dat geldt ook voor eventuele nieuwe eigenaren die er permanent willen gaan wonen.*
- *In geval van permanente bewoning zonder de bedoelde toestemming, zal de gemeente streng handhaven. Permanente bewoning zonder te voldoen aan de voorwaarden, is dus niet (meer) mogelijk.*
- *We gaan, desgevraagd, het gesprek met de gemeente aan rond het verblijf in de Oosterduinen voor mensen die behoren tot de 'kwetsbare doelgroep'. We bespreken de mogelijkheden, maar ook de risico's hiervan, met de gemeente en andere betrokken partijen.*

4.3. Permanente bewoning betekent niet dat het een gewone woonwijk wordt

Het toestaan van permanente bewoning betekent niet dat het gebied van de Oosterduinen een reguliere woonwijk gaat worden. Dat willen we juist per se niet. De Oosterduinen blijven een natuurgebied, in het bijzonder een bos, waarin bewoners 'te gast zijn'. Concrete afspraken hierover maken we mede op basis van het advies van de SLBD.

Bepaalde basisvoorzieningen zullen achterwege blijven: wegen, voor een groot deel privéterrein, blijven onverhard (zij het wel met een fatsoenlijke staat van onderhoud) en er komt geen reguliere publieke straatverlichting. Ook heeft de gemeente te kennen gegeven dat de afvalverzameling hetzelfde blijft.

Er is, wat ons betreft, wel ruimte voor basisvoorzieningen die passen bij permanente bewoning, mits die geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het bos. Zo lijkt ons een glasvezelnetwerk denkbaar, mits de aanleg daarvan geen grote schade aan het bos met zich meebrengt.

Verder moet er goed gekeken worden naar de mobiele (telefonische) bereikbaarheid van de Oosterduinen. Doordat het gebied onder de aanliegroute van Groningen Airport Eelde ligt, worden deze signalen onderdrukt; dit leidt tot een slechtere ontvangst met wellicht onveilige situaties tot gevolg.

Wat betreft het wegenonderhoud in het bos, willen we zoeken naar oplossingen waarmee de kwaliteit van de (doorgaande) wegen verhoogd kan worden, en tegelijkertijd de lasten daarvan eerlijker verdeeld kunnen worden. In overleg met de gemeente heeft de VvHO onlangs aan het bureau Antea de opdracht gegeven tot het uitvoeren van een zogenaamde nulmeting naar de toestand van de wegen in het gebied van de Oosterduinen, inclusief de wegen van de Boermarke. Op basis daarvan kunnen we bezien hoe het toekomstig onderhoud het beste uitgevoerd kan worden.

Op dit moment betalen alleen leden van de VvHO en de Boermarke mee aan het onderhoud van de wegen in het bos. We willen, in overleg met de gemeente, op zoek naar mogelijkheden om een breder financieel draagvlak voor het onderhoud van de wegen, wellicht via een soort van Wegenfonds waaraan meer betrokkenen en partijen verplicht bijdragen. Daarbij willen we ook betrekken dat we het onrechtvaardig vinden dat het motorcrossers, quadberijders, (mountainbike)fietsers, ruiters te paard, tractoren, bestelbusjes van pakketdiensten en dergelijke groepen gebruikers vrij zou staan om hier onze paden te gebruiken en vaak in slechtere staat achter te laten, terwijl wij voor het ongemak en de kosten daarvan zouden moeten opdraaien. Ten slotte willen we ook bezien of er maatregelen denkbaar zijn om de overlast als gevolg van verstuing van de zandwegen te verminderen; we willen dat dit meegenomen wordt bij het onderzoek dat is uitgezet rond het beheer en het onderhoud van de wegen in ons gebied.

Concrete invulling

- *Afhankelijk van het advies van de SLBD bekijken we later in hoeverre specifieke natuurbeschermende maatregelen nodig zijn.*
- *Er is, wat ons betreft, ruimte voor een glasvezelnetwerk en het verbeteren van de 'digitale bereikbaarheid' in het bos.*
- *De wegen in het bos blijven onverhard. Op basis van het uit te brengen advies van Antea bezien we mogelijkheden voor een beter onderhoud van de (doorgaande) wegen. Tevens kijken we naar mogelijkheden om een breder en eerlijker draagvlak te creëren voor het onderhoud van de wegen. Daarbij betrekken we uiteraard ook de gemeente en de Boermarke.*
- *We willen ook met de gemeente overleggen hoe we omgaan met de toegankelijkheid van (bestaande) bospaden, waar nu met enige regelmaat door eigenaren bordjes met 'verboden toegang' worden neergezet. We vinden dit geen goede ontwikkeling. Aan de andere kant illustreert dit punt wel hoezeer we op elkaar zijn aangewezen en hoe belangrijk het is elkaar met respect te behandelen, zeker als we over andermans terrein wandelen of anderszins bewegen. We pakken dit op in het kader van de werkgroep beheer en onderhoud van de wegen.*

4.4. We werken aan een veilig, schoon en mooi bos

Fysieke en sociale veiligheid in ons bos zijn belangrijke aandachtspunten. Denk aan de risico's rond brandveiligheid, de vindbaarheid en bereikbaarheid voor politie, brandweer en ambulances. Dit zijn thema's waar de VvHO al intensieve bemoeienissen mee heeft en ook belangstellende eigenaren en bewoners bij betreft.

Een schoon bos is mede van belang vanwege het beschermen van de natuur, in het bijzonder de dieren in het bos. Van iedereen wordt ook een individuele bijdrage verwacht in het tegengaan van zwerfafval. Ook is het denkbaar en gewenst dat (leden van) de VvHO en ieder ander zich hier met enige regelmaat voor inzet(ten), uiteraard op vrijwillige basis.

Een mooi bos vraagt ook dat we nadenken over hoe we verkrotting tegen kunnen gaan. In dat verband vragen we ook aandacht voor het aanzien van het gebied door bijvoorbeeld langdurig gestalde containers, woonwagens en dergelijke. Daarnaast willen we ook dat de entrées tot ons bos een aantrekkelijke(r) uitstraling hebben/krijgen.

Veiligheid betekent dat we ons veilig kunnen voelen op de wegen en de paden in ons bos. Dat vraagt iets van ons rijgedrag (automobilisten, motorrijders, fietsers) en we willen ook regels stellen die de verkeersveiligheid ten goede komen. We willen kijken of we kunnen bereiken dat op de wegen in het bos maximaal stapvoets gereden kan/mag worden.

Daarnaast vinden we dat iedereen zich bewust moet zijn dat we op elkaar zijn aangewezen, omdat we met z'n allen één bos met elkaar delen en ook omdat we ons vaak ook via andermans terrein bewegen. Respect voor de natuur en voor elkaar, rust en privacy zijn van belang, evenals het tegengaan van asociaal gedrag, illegaliteit en criminaliteit.

Een bijzonder element is de verkeersveiligheid rond de Donderseweg. Veel in- en uitgangen van de Oosterduinen komen rechtstreeks uit op deze provinciale weg. Die overgangen vormen een vaak onoverzichtelijk geheel. Binnenkort start de VvHO met de herinrichting van deze in- en uitgangen. Die aan de Voorsteweg komt in een later stadium aan de orde (die moet namelijk samen met de gemeente, als gedeeltelijke eigenaar, worden uitgevoerd).

De inrichting van de Donderseweg, met inbegrip van de voor die weg geldende verkeersregels en de bestaande snelheidslimiet, bevordert de veiligheid op dit moment zeker niet. Veel mensen voelen zich hier onveilig bij. Hierover gaat de VvHO, samen met de gemeente, in overleg met de provincie.

We vinden dat er geen ruimte is voor extra faciliteiten voor recreanten die niet gebruik maken van de huizen in ons gebied. Iedereen is welkom om hier bijvoorbeeld te wandelen, maar extra faciliteiten achten we ongewenst en onnodig. Hooguit kan gedacht worden aan het plaatsen van een enkel bankje aan de randen van het gebied en van prullenbakken, juist om zwerfvuil te voorkomen.

Concrete invulling

- *We werken verder aan het verbeteren van de brandveiligheid. De verschillende werkgroepen gaan verder met het verbeteren van de wegen, het verwijderen van obstakels en het verbeteren van de vindbaarheid door logischere straatnamen en/of huisnummering.*

- *In het brandveiligheidsproject is gebleken dat het stapelen van snoeiafval onder bepaalde omstandigheden brandgevaarlijk kan zijn. Hoe snoeiafval opgeslagen kan worden zonder dat het brandgevaarlijk is, wordt nog onderzocht. Ook wordt onderzocht hoe de VvHO mensen kan helpen met het afvoeren van snoeiafval.*
- *We roepen iedereen op om geen zwerfafval te dumpen en we onderzoeken in hoeverre daarvoor regels gesteld kunnen worden.*
- *We gaan met de gemeente bespreken of en hoe we een plan kunnen maken dat verkrotting tegengaat.*
- *We starten binnenkort met de herinrichting en het aantrekkelijker maken van de entrées van het bos.*
- *We willen onderzoeken in hoeverre we de verkeersveiligheid binnen ons bos kunnen verbeteren, onder andere door de bepaling dat er in het bos hooguit stapvoets gereden mag worden.*
- *We gaan met eigenaren, bewoners, gemeente en provincie in overleg welke aanpassingen aan en rond de Donderseweg nodig zijn om de veiligheid te verbeteren.*

4.5. Rol van de VvHO

De VvHO ontplooit activiteiten die mensen aanspreken en die bijdragen aan ons gemeenschappelijke doel om het bos te versterken: het onderhoud van wegen, het bestrijden van exoten, het versnipperen van takken en dergelijke. In algemene zin geformuleerd: participatie en draagvlak voor de gekozen aanpak vanuit eigenaren en bewoners is van belang, en de VvHO doet er zo veel als mogelijk aan om daaraan bij te dragen.

Tegelijkertijd is de VvHO op het vlak van de beoogde transformatie de belangrijkste gesprekspartner van de gemeente en de provincie.

De VvHO kan en wil geen formele rol spelen bij *de handhaving* van publiek vastgestelde regels. Die taak ligt bij de gemeente. Waar we wel naar kunnen zoeken, zijn mechanismen waarlangs de handhaafbaarheid van de regels toeneemt.

Daarbij kiezen we voor het uitgangspunt dat de VvHO wel een schakel kan zijn richting gemeente, en ook een schakel richting eigenaren en bewoners, maar dat ten enen male vermeden moet worden dat de VvHO daarmee in een positie komt dat ze een soort speelbal kan worden tussen gemeente en bewoners/eigenaren.

Zo zou de VvHO als reguliere gesprekspartner van de gemeente, regelmatig met de gemeente kunnen overleggen over de manier waarop regels worden gesteld, worden geïnterpreteerd en worden gehandhaafd.

Ook is het interessant om na te gaan of de VvHO iets kan organiseren waardoor signalen vanuit bewoners en eigenaren hoorbaar worden. Waar zit men mee? Welke problemen signaleert men? Door dergelijke signalen beter in kaart te brengen, kan de VvHO een des te betere gesprekspartner van de gemeente zijn.

Concrete invulling:

- *We blijven actief sturen op zelfwerkzaamheid van leden en niet-leden van de VvHO in activiteiten die de kwaliteit van het bos helpen bevorderen.*
- *We gaan met de gemeente in overleg hoeverre de VvHO een rol kan spelen bij het bevorderen van de handhaafbaarheid van de regels in ons bos, maar wel uitdrukkelijk zonder dat de VvHO zelf mensen ‘de maat moet nemen’ en/of in de handhavende rol terecht komt.*

5. We blijven zoeken naar participatie en draagvlak

We kunnen de transformatie alleen maar waarmaken als we samenwerken. We hebben participatie en draagvlak nodig in het lopende proces om te komen tot de gewenste nieuwe situatie.

In de afgelopen jaren hebben we op talrijke manieren draagvlak gezocht (en in belangrijke mate ook verkregen) via bijeenkomsten, ook voor mensen die geen lid zijn van de Vereniging Huiseigenaren Oosterduinen. De enquête van eind 2020 en het voorleggen van een concept van dit Streefbeeld aan alle mensen die bij de Oosterduinen betrokken zijn (eind 2021), zijn belangrijke processtappen geweest.

Ook blijven we ons, in onze communicatie, zo veel als mogelijk richten op alle Oosterduiners; zie ook paragraaf 7.

6. Wie gaat dit alles betalen?

Het Streefbeeld kan financiële consequenties hebben: voor eigenaren, voor bewoners en voor de gemeente. De omvang daarvan hangt uiteraard af van waar we uiteindelijk toe besluiten. Om die reden kan daar nu nog geen scherp beeld van worden gegeven: dit Streefbeeld geeft wel de richting van de transformatie aan, maar legt nog geen besluiten vast.

In dit verband hecht de gemeente aan een onafhankelijke inschatting van de waarde van het eventuele ‘woonrecht’. De gemeente wil de uitkomst hiervan gebruiken bij het bepalen van een antwoord op de vraag of (in het kader van kostenverhaal/verevening) een eventuele bijdrage gevraagd zal gaan worden van eigenaren die het recht willen verkrijgen om er permanent te gaan wonen. Voor deze taxatie schakelt de gemeente een onafhankelijke taxateur in. De VvHO heeft te kennen gegeven niet zelf een eigen soortgelijke taxatie te laten verrichten.

Voor de goede orde geven we hier de bewoordingen die de taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe hierbij gebruikt:

“Om de waardestijging te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de huidige situatie/bestemming en de marktwaarde van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo’n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele vakantiewoning nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het ‘woonrecht’: wat is een perceel nu waard en wat straks. Door de functieverandering verandert namelijk de woning als bouwkundig object zodanig niet, slechts de gebruiksmogelijkheden veranderen. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen. Dit vraagt om een taxatie

op parkniveau.”

Tot zo ver dit citaat uit stukken van de taskforce.

Het is van belang dat we uiteindelijk een redelijk scherp beeld krijgen van mogelijke financiële consequenties van de plannen die in het Streefbeeld staan, voordat we definitieve besluiten nemen. In het kader van het op te stellen Transformatieplan, moeten we bekijken welke keuzes we uiteindelijk gaan maken en hoe daarbij de financiële consequenties gewogen worden.

Concrete invulling

- *We hebben geen behoefte aan een eigen taxatie van de invloed van het eventuele ‘woonrecht’ en wachten daarom de door de gemeente aangevraagde taxatie af.*
- *We maken, in de aanloop naar het Transformatieplan, een redelijke inschatting van de financiële consequenties van dit Streefbeeld. Op basis daarvan gaan we na welke keuzes we uiteindelijk maken.*

7. Communicatie

Het is van belang dat iedereen tijdens het transformatieproces goed op de hoogte kan blijven van de ontwikkelingen. Dat is in de afgelopen twee jaren een extra zware opgave geweest (vanwege Covid-19). Ook is van belang dat iedere betrokkene op passende momenten daarover mee kan praten. Goede communicatie met alle betrokkenen is daarvoor van groot belang.

We geven hieraan onder andere vorm via de regelmatige live streams vanuit de VvHO. Die worden, tot ons genoegen, door grote aantallen mensen bekeken. Daarnaast houden we in de gaten hoe en wanneer we hier weer een bijeenkomst aan kunnen wijden.

Concrete invulling

- *We gaan door met de live streams en andere communicatieactiviteiten vanuit de VvHO.*
- *We houden in beeld hoe en wanneer we weer een daadwerkelijke bijeenkomst kunnen organiseren over onze plannen.*
- *We willen ook nadenken over hoe we de regels voor iedereen die in het bos verblijft, ook onder de aandacht kunnen brengen van de recreanten die hier maar incidenteel verblijven.*