

Aan de leden van de Raad,

Schipborg 22 december 2025

Van: VvE Mooi Schipborg, p/a Holle drift 78, 9469TB Schipborg

Betreft: Reactie op Collegebesluit stoppen pilot permanente bewoning Mooi Schipborg

Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken rondom de pilot Transformatie Woonbestemming Mooi Schipborg.

Aanleiding hiervoor is het bezoek op 18 december 2025 aan Mooi Schipborg door wethouder Heling, in gezelschap van mevrouw Geesje Swinkels, coördinator Vitale Vakantieparken. Tijdens dit bezoek werden wij geconfronteerd met de onverwachte mededeling dat het College heeft besloten de pilot te beëindigen, omdat er volgens het College te veel losse eindjes zouden zijn.

Hoe zorgvuldig en constructief Mooi Schipborg zich ook heeft opgesteld en ondanks bijna tien jaar aan inspanningen, investeringen en het consequent volgen van de door de gemeente gestelde kaders, is afronding van de pilot Transformatie Woonbestemming tot op heden niet tot stand gekomen.

Het recente collegebesluit om de pilot te beëindigen komt voor betrokkenen onverwacht en roept vragen op over de bestuurlijke consistentie en zorgvuldigheid van het gevolgde proces. Daarbij wordt in de onderbouwing van het besluit verwezen naar landelijke beleidsopvattingen en ontwikkelingen, terwijl deze pilot juist was bedoeld om binnen de bestaande kaders lokaal maatwerk mogelijk te maken.

Gezien de omvang van de maatschappelijke, financiële en juridische gevolgen voor de bewoners en de VvE, alsmede de afwijking van eerder gemaakte afspraken en uitgesproken bestuurlijke intenties, achten wij het wenselijk dat de Raad zich hierover uitspreekt.

Wij informeren u hierover, conform uw verzoek om op de hoogte te worden gehouden, en verzoeken u om te overwegen dit onderwerp via het presidium opnieuw te laten agenderen voor bespreking in de Raad, zodat het collegebesluit en de gevolgde afweging politiek-bestuurlijk kunnen worden geduid.

Het besluit om te stoppen met de pilot kwam voor ons als een grote verrassing, temeer daar dit besluit haaks staat op de inspanningen en afspraken die in de afgelopen periode gezamenlijk zijn gemaakt. In deze brief lichten wij ons standpunt toe en geven wij gemotiveerd aan waarom wij het collegebesluit onbegrijpelijk en onzorgvuldig achten. Op korte termijn zullen wij u in een vervolg op dit schrijven diverse bijlagen toesturen die ons standpunt onderbouwen.

## **1. Voorgeschiedenis en proces**

Begin juli 2025 heeft het College het voornemen kenbaar gemaakt om de pilot te stoppen zonder enige concrete, inhoudelijke onderbouwing. Wel was mogelijk om een zienswijze in te dienen ten aanzien van dit voornemen.

In de periode juli–augustus 2025 zijn door ons intensieve gesprekken gevoerd met de gemeente Aa en Hunze, met als doel helder te krijgen welke onderdelen van het transformatieplan van december 2024 volgens de ambtelijke organisatie nog onvoldoende waren uitgewerkt. Deze gesprekken verliepen in een open en constructieve sfeer. Op verschillende aspecten is van onze kant verduidelijking en onderbouwing van gemaakte afspraken gegeven en is vanuit de kant van de gemeente duidelijk gemaakt waar aanpassingen noodzakelijk waren.

Dit proces heeft geresulteerd in een aangepast en aangescherpt transformatieplan, dat integraal onderdeel uitmaakt van de door ons ingediende zienswijze. Parallel hieraan zijn wij onverminderd doorgegaan met het uitvoeren van verbeteringen op het park.

## **2. Onbegrip over het collegebesluit**

Het besluit van het College om de pilot alsnog te beëindigen verbaast ons ten zeerste. Wij zijn van mening dat de eerder benoemde knelpunten zorgvuldig en aantoonbaar zijn opgepakt, voorzien van harde garanties en – waar mogelijk – reeds zijn uitgevoerd. Dit geldt in het bijzonder voor de thema's brandveiligheid en bouwkundige kwaliteit.

Juist deze aspecten, die volgens de wethouder het grootste struikelblok vormen, zijn door ons voortvarend en planmatig aangepakt. In afstemming met betrokken ambtenaren zijn deze maatregelen vastgelegd op een wijze die juridisch afdwingbaar is. Het is voor ons dan ook onbegrijpelijk waarom deze inspanningen nu als onvoldoende worden beschouwd.

Opvallend is ook dat het College in de brief naar de Raad aangeeft dat de mediation onvoldoende heeft opgeleverd. De gemeente zat mee aan tafel en was bij de presentatie van de bevindingen van de mediator. Tijdens dit gesprek is afgesproken om vervolgens aan de slag te gaan met het hoogst haalbare plan. Nu stelt het College vast: de uitkomst van het mediation traject was onvoldoende terwijl men er wel mee instemde dat er een vervolgoopdracht uit voortvloeide. Ambtelijk en bestuurlijk een zeer onzorgvuldig proces.

In de brief waarin het besluit om te stoppen met de pilot is verwoord, wordt gesteld dat op een aantal punten die als kader zijn gesteld niet wordt voldaan. Deze punten zijn door de gemeente uitgewerkt in de bijlage "Toetsing zienswijze en aangepast plan Mooi Schipborg", die bij die brief was gevoegd. Zowel de brief als de bijlage sturen wij hierbij mee ter informatie. In onderstaande toelichting reageren wij inhoudelijk op de drie punten uit deze toetsing.

## **3. Toetsing zienswijze en aangepast plan Mooi Schipborg**

### **a. Eisen Bouwbesluit/BBL**

In de onderbouwing van het collegebesluit wordt meermalen gesteld dat onvoldoende duidelijk is wanneer het gehele park zal voldoen aan de eisen op het gebied van (brand)veiligheid en het Bouwbesluit. Deze conclusie herkennen wij niet.

In het aangepaste transformatieplan is een heldere, planmatige aanpak opgenomen, waarin per onderdeel is uitgewerkt hoe wordt toegewerkt naar een aanvaardbare eindsituatie. Daarbij is steeds expliciet aangegeven dat het hier maatwerk betreft en dat de uitvoering gefaseerd plaatsvindt via een cohortenregeling. Indien een volledige transformatie in één keer niet mogelijk is, kan worden gekozen voor een stapsgewijze omzetting naar wonen. Over deze aanpak was in 2023 al overeenstemming met de gemeente bereikt.

In samenwerking en overeenstemming met de gemeente heeft in 2021 een schouw van alle huisjes plaatsgevonden. De resultaten van deze schouw zijn in het bezit van de gemeente. De vervolgspraak was dat de huisjes opnieuw zouden worden geschouwd en dat vervolgens zou worden vastgelegd welke maatregelen nog uitgevoerd moesten worden en op welke einddatum dit gerealiseerd zou zijn. Deze afspraken worden vastgelegd bij de notaris en opgenomen in de splitsingsakte en zijn daarmee juridisch afdwingbaar. Middels een anterieure overeenkomst kan dit vervolgens worden vastgelegd tussen de gemeente en de VvE en is dit opnieuw afdwingbaar. Dit alles was opgenomen in het transformatieplan van oktober 2025.

#### Afwijking van eerder gestelde eisen

Het College stelt dat wordt gestreefd naar een eenduidige situatie: óf wonen, óf recreatie. Tijdens de gesprekken is echter bevestigd dat er in 2023 bestuurlijke overeenstemming bestond tussen gemeente, provincie en VvE over een plan waarbij een deel van de huisjes voorlopig recreatief zou blijven, conform een cohortenregeling.

Voor deze aanpak was destijds volledige instemming van alle betrokken partijen. Dat sommige (veelal oudere) bewoners tijdelijk recreatief wilden blijven, was expliciet onderdeel van de gemaakte afspraken. Het loslaten van deze afspraak betekent het stellen van nieuwe eisen gedurende de pilot, terwijl juist was afgesproken het kader tijdens het traject niet verder aan te scherpen.

Daarnaast is een dubbelbestemming, zoals toegepast bij park Eexterkoele, een reëel en passend alternatief. De situatie van Mooi Schipborg is hiermee goed vergelijkbaar; ook hier beschikken reeds meerdere woningen al geruime tijd over een woonbestemming.

#### **b. Brandveiligheid**

Het voldoen aan (brand)veiligheidseisen is een belangrijke randvoorwaarde om te komen tot een veilig woongebied. In het eindbeeld staan een aantal woningen in elkaars brandcompartiment. Dit hoeft geen probleem te zijn, mits hiervoor passende maatregelen worden genomen. Afspraken hierover zijn gemaakt met alle bewoners en ook dit wordt tijdens de tweede schouw beoordeeld en gecontroleerd. Waar nodig wordt afgesproken wanneer de geconstateerde omissies worden opgelost. Deze afspraken worden opnieuw vastgelegd bij de notaris in de nieuwe splitsingsakte en tevens in de anterieure overeenkomst met de gemeente.

Daarnaast zijn inmiddels al diverse maatregelen uitgevoerd, zoals het verwijderen van coniferen, het laag snoeien van beplanting tussen de huisjes en het verwijderen

van schuttingen. Ook de huisjes die op de eswal zijn gesitueerd hebben inmiddels passende maatregelen genomen om aan de eisen voor (brand)veiligheid te voldoen.

Verder is tijdens een rondgang over het terrein door een afgevaardigde van de veiligheidsregio geconcludeerd dat het park voldoende goed bereikbaar is voor nooddiensten in geval van calamiteiten. Tevens zal de veiligheid aanzienlijk verbeteren wanneer huisje 66 wordt verplaatst naar het veld en huisje 68 beter wordt gepositioneerd binnen de ruimte die daardoor ontstaat.

Dit alles is toegelicht in het transformatieplan van oktober 2025.

### **c. Landschap en stedenbouw**

In de conclusie van de toetsing stelt de gemeente dat wordt afgeweken van belangrijke stedenbouwkundige en landschappelijke kaders. Er wordt echter niet concreet aangegeven welke kaders dit betreft. Er wordt volstaan met de constatering dat er belangrijke inhoudelijke kanttekeningen zijn bij de plaatsing van de huizen op het terrein, zonder deze nader te specificeren.

Er wordt gesproken over het verplaatsen van huisjes en over het uit de wal plaatsen van huisjes. Daarbij wordt gesteld dat er minder huisjes verplaatst zouden worden dan in het oorspronkelijke plan, waarin vier huisjes naar het veld zouden worden verplaatst. Deze conclusie is onzorgvuldig en onjuist.

In het oorspronkelijke plan zouden drie huisjes van de noordzijde naar het veld worden verplaatst en zouden in ieder geval twee huisjes uit de wal worden geplaatst. Wij maken expliciet onderscheid tussen deze twee bewegingen. De verplaatsing van de drie huisjes is onderzocht en daarvan is door de gemeente in 2022 al geconcludeerd dat in ieder geval één huisje kon blijven staan. Vervolgens is afgesproken dat huisje 66 naar het veld zou worden verplaatst en dat huisje 68 officieel onder het overgangsrecht valt (en recreatief zou blijven), maar in de toekomst verplaatst kan worden in overleg met de eigenaar zodra er meer ruimte aan de noordzijde is gecreëerd. Dit kan echter pas plaatsvinden nadat huisje 66 is verplaatst en dat moment doet zich pas voor wanneer de transformatie naar een woonbestemming doorgaat.

Ten aanzien van het uit de wal plaatsen van huisjes is het aantal gelijk gebleven en zijn inmiddels twee huisjes daadwerkelijk uit de wal geplaatst. Overigens was de oorspronkelijke aanleiding om huisjes uit de wal te plaatsen gebaseerd op de onjuiste aanname dat sprake zou zijn van een cultuurhistorische wal. Eerder onderzoek heeft reeds uitgewezen dat hiervan geen sprake is.

Het College geeft aan dat een concreet tijdpad ontbreekt en dat de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting onvoldoende op niveau zou zijn. Wij herkennen ons niet in deze conclusie. Het tijdpad is afhankelijk van de afspraken die wij met de leden kunnen maken, welke op hun beurt afhankelijk zijn van het doorgaan van de pilot richting een woonbestemming. Dit is ook concreet uitgewerkt in het transformatieplan van oktober 2025.

Daarnaast heeft de VvE in de afgelopen twee jaar ruim €25.000 geïnvesteerd in beheer, onderhoud en ecologische verbetering. Zo zijn onder meer een bloemenweide en fruitbomen aangelegd en is ingezet op herstel van inheemse beplanting. In december 2025 zijn alle bomen geïnspecteerd en staat een laatste onderhoudsronde gepland.

Ook zijn diverse huisjes verbouwd en is nieuwbouw gaande. Hiermee wordt aantoonbaar gewerkt aan een forse kwaliteitsverbetering en aan (brand)veiligheid, geheel in lijn met de uitgangspunten van de transformatieladder en het BBL/Bouwbesluit.

#### **4. Juridische en feitelijke belemmeringen**

In 2023 was er overeenstemming tussen bestuur, gemeente en provincie, maar niet met een deel van de leden, met name ten aanzien van de verplichte verplaatsing van woningen. Deze verplaatsingen zijn juridisch onuitvoerbaar, omdat hiervoor unanimititeit binnen de vereniging vereist is en leden niet kunnen worden gedwongen.

Vanaf de start van de pilot was bekend dat de eigenaar van woning nummer 68 niet wenste te verplaatsen en bovendien onder het overgangsrecht valt. Als VvE en gemeente zijn wij daardoor zeer beperkt in de manoeuvreerruimte als het gaat om het verplaatsen van huisjes. Deze juridische knelpunten waren in 2023 niet oplosbaar en zijn dat in 2025 evenmin.

Wij hebben echter gezocht naar een oplossingsrichting die voor alle partijen een aanvaardbare situatie oplevert en hebben deze gevonden in de verplaatsingsconstructie zoals eerder toegelicht en zoals beschreven in het transformatieplan van oktober 2025 en eerder ook in december 2024 n.a.v. het mediationtraject: het hoogst haalbare plan.

Hier hebben alle(!) leden met unanimititeit op ingestemd!

#### **5. Concrete resultaten van de pilot tot op heden**

Naar aanleiding van de schouw uit 2021 heeft het overgrote deel van de eigenaren substantiële investeringen gedaan om hun woning te laten voldoen aan brandveiligheidseisen en het Bouwbesluit. In veel gevallen ging het om investeringen van meer dan €10.000 per woning. Daarnaast voldeden een groot deel van de huisjes reeds aan de eisen.

Bij voortzetting van de pilot zouden vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd. Hiervoor zijn schriftelijke garanties van betrokken leden beschikbaar. Daarnaast wordt op dit moment nog een nieuwbouwwoning gerealiseerd. Voor de bouw van vijf nieuwe woningen zijn inmiddels vier woningen gesloopt in afwachting van toestemming voor permanente bewoning.

Het stopzetten van de pilot legt deze ontwikkelingen echter volledig stil en verhindert verdere kwaliteitsverbetering van het park. De noodzaak om te blijven investeren vervalst voor veel leden, aangezien er geen zicht meer is op een woonbestemming en men daardoor andere keuzes moet maken. Los van het feit dat het slopen van de huisjes al aanzienlijk kapitaalsverlies met zich meebrengt.

## **6. Vertrouwen en bestuurlijke zorgvuldigheid**

Tijdens de verduidelijkende gesprekken tussen het bestuur en de gemeente is steeds gezocht naar aspecten die naar de mening van de gemeente nog onvoldoende beschreven, onderbouwd of geborgd waren. Van deze bijeenkomsten zijn notulen gemaakt en de vastgelegde afspraken hebben als input gediend voor de aanpassingen die hebben geleid tot het transformatieplan van oktober 2025.

In deze gesprekken is afgesproken dat een tweede controleschouw op bouw- en brandveiligheidseisen zou plaatsvinden, uitgevoerd door hetzelfde bureau dat de eerdere schouw heeft verricht. De uitkomsten en uitvoeringsafspraken zouden notarieel worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Tijdens de gesprekken werd aangegeven dat dit voldoende garanties bood en daarmee goed geborgd zou zijn.

In het toetsingsrapport wordt gesteld dat het plan niet is opgesteld door een stedenbouwkundige. Dat is correct. Daarbij is echter steeds aangegeven dat het wel degelijk de intentie is om alsnog een stedenbouwkundig bureau in te schakelen voor verdere onderbouwing van de plannen. De beschikbare tijd was hiervoor op dat moment echter te beperkt, zoals ook vermeld in het transformatieplan. Bovendien is het inschakelen van een dergelijk bureau voor de VvE een aanzienlijke kostenpost, die wij kunnen en willen dragen, maar waarvoor wij eerst de zekerheid willen hebben dat de pilot doorgaat. Hiervoor bestond vanuit de gemeente begrip. Evenals voor de tweede check op brandveiligheid.

Dat deze werkwijze met betrekking tot het vastleggen van afspraken uit de schouw en het gefaseerd inzetten van een stedenbouwkundige nu alsnog als onvoldoende wordt bestempeld, ondermijnt het vertrouwen in de handelwijze van het College.

## **7. Maatschappelijke en financiële gevolgen**

Het College suggereert mogelijke handhaving en verwijst naar landelijke plannen die op dit moment politiek uiterst onzeker zijn. Ondertussen wonen circa dertig gezinnen al jarenlang op Mooi Schipborg, zonder dat ooit handhavend is opgetreden. De gevolgen van het besluit voor deze bewoners zijn ingrijpend en brengen grote onzekerheid en stress met zich mee.

De VvE heeft inmiddels circa €45.000 aan algemene kosten gemaakt ten behoeve van de pilot. Daarnaast zijn door individuele leden aanzienlijke investeringen gedaan, specifiek gericht op en met het oog op permanente bewoning. Door het collegebesluit lijken deze kosten en investeringen achteraf onnodig te zijn gemaakt.

## **8. Conclusie en verzoek**

Wij constateren dat het collegebesluit onvoldoende is onderbouwd, afwijkt van eerder gemaakte afspraken en geen recht doet aan de inspanningen en investeringen van bewoners en VvE. Daarnaast lijkt het grootste bezwaar in de onderbouwing van het besluit het ontbreken van een tijdspad te zijn.

In het transformatieplan van oktober 2025 hebben wij op diverse onderdelen concreet aangegeven hoe zaken kunnen worden geborgd en welke processen daarvoor doorlopen moeten worden. Dit kunnen wij samen met de gemeente relatief eenvoudig vertalen naar een bijbehorend tijdpad. Daarvoor is het echter noodzakelijk dat de pilot wordt voortgezet en dat transformatie naar een woonbestemming doorgaat, omdat wij anders geen harde afspraken met onze leden kunnen maken zolang de uitkomst ongewis is.

Zoals eerder geschetst kan ook een dubbelbestemming (zoals bij Eexterkoele) een mogelijke uitkomst zijn die voor alle betrokkenen een passende oplossing biedt.

Wij doen een dringend beroep op u als Raad om het College te verzoeken het besluit om de pilot te beëindigen te heroverwegen dan wel in te trekken en de pilot verder af te ronden.

Wij blijven bereid en gemotiveerd om aan alle redelijke en proportionele eisen te voldoen en samen te werken aan een zorgvuldige transformatie van Mooi Schipborg naar een woonbestemming, dan wel een dubbelbestemming.

Met vriendelijke groet,

Namens de VvE Mooi Schipborg

Bestuur en leden VvE Mooi Schipborg

Natascha Bolman, voorzitter

Mary Ritsema, secretaris/penningmeester

Dia de Hoop, bestuurslid

Monique Weitering voormalig secretaris

Gerrit Dijkstra, juridisch ondersteuner