



**Conceptnota**

**Visie 2020**

**Landgoed de Wildhorst**

**Beheerscoöperatie Landgoed de Wildhorst U.A.**

**Werkgroep visie 2020**

**Namens Beheerscoöperatie De Wildhorst U.A.**



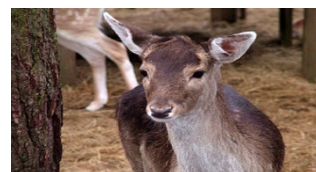
Landgoed de Wildhorst ligt op ongeveer anderhalve kilometer van het dorpje Heeswijk-Dinther, aan de rand van de Heeswijkse bossen.

Direct naast het landgoed vindt u de Museumboerderij. Een stevige boswandeling leidt ondermeer naar het imposante Kasteel Heeswijk, natuurtheater De Kersouwe en Beeldentuin Interart.

Landgoed de Wildhorst behoort tot de grotere parken van Noord-Brabant. De natuurrijke omgeving waarin het landgoed gelegen is, zorgt voor rust en ontspanning.

Voor alle gezinsleden is er op het landgoed wel iets te beleven, of dit nu de visvijver betreft, het zwembad, het hertenkamp, de tennisbanen of de speeltuin. Landgoed de Wildhorst beschikt verder over een bar en bistrorestaurant.





## INHOUDSOPGAVE

Aanleiding .....	4
Inleiding .....	4
Toekomstvisie 2020 .....	5
Hoe gaan wij ons doel bereiken .....	6
Bijlage: Bestemmingsplan issues .....	7
Bijlage: Geschiedenis en actualiteiten Landgoed de Wildhorst.....	8



## AANLEIDING

De gemeente heeft een bestemmingsplan buitengebied Bernheze ontworpen en in een gesprek met leden van het bestuur van de coöperatie met de gemeente werd de Beheerscoöperatie de Wildhorst UA. uitgenodigd een visie op langere termijn in te dienen. De tijd die wij hiervoor kregen is te kort om een visie tot in detail uit te werken, vandaar dat wij in dit document de grote lijnen aan willen geven.

## INLEIDING

De dagelijkse leiding van Landgoed de Wildhorst is sinds 2004 in handen van Beheerscoöperatie de Wildhorst UA. De coöperatie is opgericht door recreanten die een perceel op het landgoed hebben afgekocht. De leden van de coöperatie hebben middels de ledenvergaderingen inspraak in het beleid. De statuten zijn gewijzigd zodat de werkelijke belangen van de eigenaren en bewoners recht worden gedaan door de manier van werken van de Beheerscoöperatie. De vertegenwoordiging in het bestuur is zo dat alle eigenaren met zowel 1 of 10 of 100 kavels gelijke zeggenschap hebben. Verder is er een correcte administratie door het bestuur en de verwerking is uitbesteed aan een erkende accountant. Dit geldt ook voor het opmaken van de jaarstukken.

Beheerscoöperatie De Wildhorst UA is ondermeer verantwoordelijk voor het beheer, het onderhoud en de vernieuwing van faciliteiten op het recreatiepark. Ook bemiddelt de Beheerscoöperatie in de korte termijn verhuur van chalets voor zowel individuele eigenaren en eigenaren van meerdere chalets. Tevens voert de coöperatie tegen commissie beheerswerkzaamheden uit voor Bemax Groep (gas, water, elektriciteit en de daarmee samenhangende infrastructuur). De beheerscoöperatie is vergunninghouder.



## TOEKOMSTVISIE 2020

Wij streven ernaar in 2020 het volgende bereikt te hebben onder het motto:

### Landgoed de Wildhorst voor Rust, Ruimte en Natuur

- Mogelijkheid tot recreëren voor individuen, kleinere en grotere groepen
- Het park is toegankelijk voor mindervalide recreanten
- Het park wordt bevolkt door een evenwichtige verdeling van bij het park betrokken langverblijvende en kortverblijvende recreanten
- Het park is ruim van opzet met kavels van minimaal 250 m<sup>2</sup>
- Tussen de bebouwde kavels zijn stukken grond met bijzondere beplanting en de natuur krijgt de kans verder te ontpoien
- In samenwerking met landschapsbeheer hebben wij een grote diversiteit aan flora en fauna weten te realiseren. Het park is een verlengstuk van de Heeswijkse bossen en dit voelt ook zo.
- Zoveel mogelijk chalets zijn van duurzaam materiaal, schoon, goed onderhouden en gerieflijk, maximaal 75 m<sup>2</sup>
- Onze receptie is 7 dagen per week geopend en in het receptiegebouw vindt u een kleine supermarkt met een uitgebreid assortiment
- Zoveel mogelijk chalets worden van energie voorzien door o.a. zonnepanelen die zich aan de zuidkant van de daken bevinden. De noordkant van de daartoe ontworpen daken zijn begroeid
- Geen pretpark, geen waterworld, geen disco en er zijn geen bedrijven gevestigd
- Er is een wachtlijst voor kort- en langdurig gebruik

#### Functie van het landgoed binnen de gemeenschap

- Wij werken mee aan het realiseren van voorzieningen en maken onderdeel uit van de recreatieve netwerkstructuur van het gebied
- Door het aanbieden van een veilig, vertrouwd, schoon en prettig onderkomen maken wij een belangrijk onderdeel uit van een verscheidenheid aan arrangementen en leveren een fors aandeel in de (recreatie)promotie van het gebied
- Wij bieden ruimte en grond voor een lage prijs aan mensen die bijzondere dingen kunnen toevoegen; gedacht wordt bijvoorbeeld aan kunst, tuinbouw en architectuur. Hiermee wordt cultuurtoerisme gestimuleerd. Ook kunnen onze geasfalteerde wegen goed gebruikt worden voor alle mogelijke natuurvriendelijke sporten
- Zomeractiviteiten voor kinderen van alle leeftijden zijn natuurlijk ook toegankelijk voor kinderen die in de omgeving wonen
- Informatiepunt voor toeristen en verblijfsaccommodaties in de regio





## HOE GAAN WIJ ONS DOEL BEREIKEN

Er zal een projectgroep worden ingesteld met in- en externe leden in werkgroepen om de visie te realiseren. Deze werkgroepen werken onder meer het navolgende uit:

- Onderzoek wat haalbaar is en kijk hoe het haalbaar te houden is; inclusief subsidiemogelijkheden op lokaal, provinciaal, landelijk en Europees niveau
- Zoek en richt samenwerkingsverbanden op met onder andere de middenstand, het verenigingsleven, locale en provinciale overheden en instellingen zoals TRV Bernheze
- Optimalisering samenwerking met Gemeente Bernheze
- Het definiëren van de gewenste recreant op langere termijn
- Informatiepunt voor toeristen en verblijfsaccommodaties in de regio
- Optimalisering visvijver
- Ontwikkeling en realisatie(mogelijkheden) van de in hoofdstuk Toekomstvisie 2020 aangegeven onderwerpen



## BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN ISSUES

Recentelijk hebben wij gesproken met Mevrouw M. Meijer, voor de gemeente Bernheze verantwoordelijk voor "visie bestemmingsplan buitengebied".

De volgende issues willen wij in nader overleg met Mevrouw Meijer bespreken om op te nemen in genoemde "visie bestemmingsplan buitengebied".

- Oppervlakte individuele verblijfseenheden aanpassen aan de normen van deze tijd en toestaan tot 75m<sup>2</sup>; mits voldaan aan een nader te bepalen verhouding tot onderhavig kavel en veiligheid- en andere eisen van de Gemeente en de coöperatie;
- Realiseren van grotere verblijfseenheden voor kleinere en grotere groepen; duurzaam gebouwd op nog aan te wijzen locaties en nader te bepalen grootte van een verblijfseenheid;
- In onze lange termijnvisie zijn rust, ruimte en natuur belangrijke uitgangspunten. In de directe omgeving zijn een aantal, dat hier afbreuk aan doen. Bijvoorbeeld Discotheek Xanadu, jeugdkampen Meerdonk, crossmotor- beoefening, helikopters en (straal)vliegtuigen. Het opnemen van geluidsoverlast issues dienen ons inziens opgenomen te worden in het bestemmingsplan;
- Voor handhaving van m.n. orde, calamiteiten etc. is het noodzakelijk om een zogenaamde "beheerderswoning" in het plan op te nemen. De beheerderswoning kan in eigendom zijn van de coöperatie, respectievelijk gehuurd worden. De huidige formeel aangewezen beheerderswoning zal, naar wij begrepen van Mevrouw Meijer, een andere bestemming krijgen. Deze woning is nl. niet in eigendom van resp. wordt niet door de coöperatie gebruikt.



## BIJLAGE: GESCHIEDENIS EN ACTUALITEITEN LANDGOED DE WILDHORST

Tot 2004 werd Landgoed de Wildhorst commercieel geëxploiteerd door de Wildhorst B.V. en was eigendom van de toenmalige exploitant, de heer Van Amelsvoort. Hiervoor werden telkens andere BV's ingezet. Voor het beheer en onderhoud heeft hij in 2000 Beheerscoöperatie De Wildhorst U.A. opgericht.

Echter, door het gebrek aan

- inzage in de manier van beheren,
- het niet nakomen van beloftes
- slechte service
- alsmede het uitblijven van vergaderingen voor de eigenaren

hebben enkele toenmalige leden van de Beheerscoöperatie De Wildhorst UA in januari 2004 wegens wanbeleid de bestuursfuncties en het feitelijke beleid overgenomen.

Al snel bleek dat er geen of een heel slechte administratie was gevoerd, dat de servicegelden regelmatig zonder verklaringen van de bankrekening waren gehaald en dat er vanaf de datum van oprichting over al die jaren nog geen jaarstukken beschikbaar waren. Het nieuwe bestuur heeft toen een boekenonderzoek laten doen, waaruit al snel bleek dat er al die jaren een slecht beheer was gevoerd.

Begin 2005 is na een dreiging van afsluiting van gas, water en licht, het beheer van het energienet tegen vergoeding en conform vastgelegde afspraken, overgenomen van Bemax Energy. De dreiging werd op dat moment weggenomen door het verstrekken van een lening door de Coöperatie aan Bemax Energy. De beheerswerkzaamheden worden uitgevoerd tegen een commissie van 10% van de energie inkomsten.

De statuten zijn in 2005 gewijzigd zodat de werkelijke belangen van de eigenaren en bewoners recht worden gedaan door de manier van werken van de Beheerscoöperatie. De vertegenwoordiging in het bestuur is zo dat alle eigenaren met zowel 1 of 10 of 100 kavels gelijke zeggenschap hebben. Verder is er een correcte administratie door het bestuur en de verwerking is uitbesteed aan een erkende accountant. Dit geldt ook voor het opmaken van de jaarstukken.

De balans en resultatenrekening 2007 laten een financieel gezonde coöperatie zien.

Er zijn naast de gebruikelijke zaken thans twee onderwerpen die wij hier willen vermelden.

- De gemeente Bernheze heeft de erfpachtcanons eenzijdig met ca 3.700% verhoogd. Hier is behoorlijk wat commotie door ontstaan en zowel de Gemeente, individuele partijen als de Coöperatie voeren hier processen over. Wij vertrouwen erop dat in de loop van 2008 / 2009 naar ieders tevredenheid tot een oplossing is gekomen.
- De kavels van voormalige eigenaar "Van Amelsvoort" zijn voor een groot deel in andere handen gekomen. Met deze partij voeren wij thans constructieve gesprekken om de belangen zo snel mogelijk met elkaar in overeenstemming te brengen.