

HAALBAARHEIDSSTUDIE RECREATIEPARK WEST-FRIESLAND

EEN STUDIE NAAR EEN NIEUWE EN TOEKOMSTBESTENDIGE INVULLING VAN HET RECREATIEPARK

OPDRACHTGEVER:
GEMEENTE OPMEER

23 NOVEMBER 2023

BEECKK
RUIMTEMAKERS

RUIMTE
MAKEN
MET
KARAKTER

DOCUMENTATIEPAGINA

Opdrachtgever(s):	Gemeente Opmeer
Titel rapport:	Haalbaarheidsstudie recreatiepark West-Friesland Een studie naar een nieuwe en toekomstbestendige invulling van het recreatiepark
Rapporttype:	Haalbaarheidsstudie, definitief rapport
Rapportnummer:	2023-055
Datum:	23 november 2023
Contactpersoon opdrachtgever(s):	5.1.2.e
Projectteam BEECKK:	5.1.2.e I.s.m. Stadkwadraat: 5.1.2.e

BEECKK
Arnhem
Rotterdam
Eindhoven

Postbus 1113
5602 BC Eindhoven
040 255 63 55
info@beeckk.com

www.beeckk.com

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 1
- 1.1 Aanleiding 1
- 1.2 Belang 1
- 1.3 Centrale vraag 1
- 1.4 Aanpak 1
- 1.5 Scope 2

2. Locatiescan 3
- 2.1 Locatie en omgeving 3
- 2.2 Beleid 5
- 2.3 Ruimtelijke Quickscan 8
- 2.4 Bevindingen locatiescan 9

3. Variant bedrijventerrein 13
- 3.1. Uitwerking bedrijventerrein 13
- 3.2. Beargumentatie 14
- 3.3. Financiele doorrekening 14
- 3.4 Risico's 16

4. huisvesting arbeidsmigrantenwoningen 17
- 4.1. Uitwerking (tijdelijke) huisvesting 17
- 4.2. Beargumentatie 17
- 4.3. Financiele doorrekening 18
- 4.4 Risico's 20

5. Conclusie 21

6. Plan van aanpak voor vervolg 23
- 6.1. Strategisch plan van aanpak 23
- 6.2. Plan van aanpak voor uitvoering 24

7. Ruimtelijke scan 26

8. Uitgangspunten doorrekening 29

9. Factsheet De Veken 30

10. Bronvermelding 31

1.

INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Recreatiepark West-Friesland in Opmeer wordt niet meer als vitaal gezien. Dit is de uitkomst van de provinciale vitaliteitsscan en praktijkervaringen met het park. Het terrein ligt ingeklemd tussen een bestaand en een toekomstig bedrijventerrein en er zijn problemen in het kader van de veiligheid, leefbaarheid en ondermijning. De huidige situatie is niet toekomstbestendig. Een handhavingstraject is opgestart om de problemen op het terrein aan te pakken, maar om dit structureel te kunnen doen, is een toekomstperspectief nodig. Een haalbaarheidsonderzoek naar de ruimtelijk-functionele en financiële mogelijkheden met daaropvolgend een uitwerkingsprogramma vormen hiervoor de basis.

1.2 BELANG

De gemeente Opmeer wil de problemen op het recreatiepark aanpakken, maar wil dit graag in één keer goed doen. Er vindt momenteel al handhaving plaats maar dit is vooral symptoombestrijding. Om tot een nieuwe toekomstbestendige invulling te komen is een perspectief nodig om naartoe te werken. De uitkomsten van een haalbaarheidsonderzoek zijn hiervoor de basis.

1.3 CENTRALE VRAAG

Voer een haalbaarheidsstudie uit waaruit blijkt welke mogelijkheden (ruimtelijk-functioneel en financieel) er zijn voor een mogelijke herbestemming/transformatie van het recreatiepark West-Friesland in Opmeer en geef een doorzicht naar het vervolg (uitvoeringsprogramma).

1.4 AANPAK

Om de potentiële invulling van de locatie in kaart te brengen is de aanpak in vier stappen uitgevoerd.



Afbeelding 1: De aanpak

Alle informatie die we in deze aanpak hebben verzameld en gebruikt zijn afkomstig van bronnen uit bijlage 4.

1.5 SCOPE

Binnen de scope van dit onderzoek vallen de volgende onderdelen:

- Het onderzoeken van het relevante beleid en dat vertalen naar een ruimtelijk-functionele invulling;
- Het doorrekenen van deze varianten en daarmee een eerste beeld krijgen van de potentiële haalbaarheid. Deze variantenstudie moet dienen als onderlegger voor het vervolgtraject. Daarnaast wordt er een voorstel gedaan voor een plan van aanpak voor dat vervolgtraject.

Het opstellen van een verwervingsstrategie en een handhavingsstrategie valt niet binnen de scope van de opdracht. Ook de participatie met de eigenaren en bewoners van het park valt niet binnen de scope van deze opdracht.

2.

LOCATIESCAN

De eerste stap in deze haalbaarheidsstudie is om de locatie goed in beeld te krijgen. Dit wordt gedaan door een locatiescan uit te voeren waarin de locatie, de omgeving, het lokale- en regionale beleid onderzocht wordt. Daarnaast is een ruimtelijke scan uitgevoerd.

2.1 LOCATIE EN OMGEVING

Deze haalbaarheidsstudie richt zich op het recreatiepark West-Friesland, gelegen in de gemeente Opmeer. Het recreatiepark ligt aan de oostzijde van de kern Opmeer en is ongeveer 14 hectare groot. Het park is ook bekend onder de naam *De Perelaer*, in dit rapport wordt gerefereerd naar het gehele park als recreatiepark West-Friesland.



Afbeelding 2: De locatie van het plangebied

Recreatiepark West-Friesland is een bungalowpark met 100 recreatiewoningen en een campinggedeelte met 198 chalets (stacaravans). De chalets zijn bedoeld als recreatiewoning of tweede woning en staan ieder op een eigen perceel; het park is volledig uitgepond. De gezamenlijke gronden en voorzieningen zijn in eigendom van een coöperatie met een bestuur.

Het recreatiepark is onder andere voorzien van een zwembad en het is goed bereikbaar met auto, fiets en openbaar vervoer. Het park grenst ten westen aan bedrijventerrein Veken 3 en ten oosten aan het toekomstige bedrijventerrein Veken 4.

Een aantal referentiebeelden:



Afbeelding 3: Chalets in het recreatiepark



Afbeelding 4: Het zwembad van het recreatiepark



Afbeelding 5: Een stacaravan in het recreatiepark



Afbeelding 6: Een luchtfoto van het recreatiepark

2.2. BELEID

Welke toekomstplannen zijn er in de gemeente Opmeer en welke beleidsdocumenten vormen de basis van het Opmeerse perspectief? Dit wordt duidelijk bij het analyseren van het relevante beleid in Opmeer, op regionaal en lokaal niveau. Onderstaand een samenvatting van de beleidsdocumenten die betrekking hebben tot Opmeer of het recreatiepark.

2.2.1. Regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050
In de Omgevingsvisie 2050 stelt de provincie vijf bewegingen vast die moeten zorgen voor de ontwikkeling van de leefomgeving, namelijk:

1) Benutten van de ligging van de provincie, te midden van water;
2) Metropoolregio Amsterdam als een stad laten functioneren;
3) Ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio vitaal houden;
4) Economische kansen van de energietransitie benutten;
5) Ontwikkeling van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector staan centraal.

RES 1.0 Noord-Holland Noord
In de RES 1.0 voor de Regio Noord-Holland zijn de ambities per regio opgenomen. Voor de regio West-Friesland is een aantal zoekgebieden opgenomen, bedrijventerrein Veken en omgeving zijn opgenomen als zoekgebied voor zon-op-dak. Zon op de grond is hier niet wenselijk volgens de RES omdat de grond beschikbaar moet blijven voor potentiële uitbreiding van bedrijventerreinen. Mocht er op de Veken zon-op-dak worden gerealiseerd dan is een goede ruimtelijke inpassing hiervan belangrijk. De West-Friese gemeenten (waaronder Opmeer) willen maximaal inzetten op zon-op-dak en verkiezen dat boven zon-op-land.

Omgevingsverordening 2020 en Bijzonder Provinciaal Landschap
De omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland legt kaders vast waarbinnen gemeenten in de provincie in overleg beslissingen kunnen nemen over de bouw van woningen, ruimte voor bedrijvigheid, ruimte voor (groene)

energie, ruimte voor natuur en ontspanning en ruimte voor landbouw. In de verordening zijn er geen specifieke bijzonderheden voor Opmeer aangemerkt die van invloed zijn op deze haalbaarheidsstudie.

Regionale detailhandel visie West-Friesland
De regionale detailhandel-visie schetst het toekomstperspectief van de detailhandel in de regio. De visie heeft drie belangrijke uitgangspunten: (1) dat initiatieven bijdragen aan versterking van de gewenste structuur, (2) dat nieuwe clusters van detailhandel buiten de hoofdstructuur niet wenselijk zijn en (3) dat initiatieven die voorzien in de realisering van verspreid gevestigde bewinkeling ook niet gewenst zijn. Daarnaast moeten ontwikkelingen duurzaam ruimtegebruik, een vitale regionale economie en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving opleveren.

Strategie werklocaties West-Friesland
De provincie Noord-Holland heeft in 2021 de behoefteraming voor bedrijventerreinen in de provincie vastgesteld en de Strategie Werklocaties West-Friesland gaat in op de behoefteraming voor de regio. De strategie maakt duidelijk dat in de regio een kwantitatief tekort aan bedrijventerreinen is voor de periode 2030 en 2040. Kwalitatief gezien komt dit neer op een dreigend tekort aan locaties voor de logistiek, groothandel en dienstensector. De regio ambieert een uitbreiding van bestaande bedrijventerrein in plaats van uitbreiden buiten bestaand stedelijk gebied. Daarnaast moeten ontwikkelingen niet te ver van de A7 gerealiseerd worden wanneer ze voor een bovenregionale doelgroep bedoeld zijn.

Naast behoefteraming van bedrijventerreinen gaat de strategie ook in op buitenlandse werknemers. Duidelijk wordt dat buitenlandse werknemers van groot belang zijn voor het functioneren van bedrijven op bedrijventerreinen en dat naar verwachting het aantal buitenlandse werknemers in de regio blijft groeien. De regio moet daarom zorgen voor passende huisvesting van deze werknemers. Hiervoor is het uitgangspunt: geen huisvesting op bedrijventerreinen. Daarnaast zetten alle partners zich in voor goede huisvesting van de buitenlandse werknemers en wordt er actief gezocht naar geschikte locaties.

Locatieonderzoek naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers
In dit rapport van december 2022 hebben de zeven West-Friese gemeenten onderschreven dat er voor arbeidsmigranten in de regio 3.000 bedden nodig zijn de komende jaren. Hiervoor zijn 19 voorkeurslocaties aangewezen, de locatie van recreatiepark West-Friesland is er daar één van.

2.2.2. Gemeentelijk beleid

Vitaliteitsscan recreatiepark West-Friesland
De vitaliteitsscan vormt de aanleiding voor deze haalbaarheidsstudie; de studie maakt duidelijk dat de huidige situatie van het recreatiepark onhoudbaar is vanwege verloedering, onveilige situaties en de vatbaarheid voor ondermijnende activiteiten. Het recreatiepark heeft het contact met de toeristische markt en daarmee de toeristische waarde geheel verloren. De kavels die te koop worden aangeboden worden opgekocht door ondernemers die het vervolgens onderverhuren aan arbeidsmigranten. Daarnaast is er weinig sturing op gebruik en onderhoud van het park.

Transformatiescan recreatiepark West-Friesland
De transformatiescan is een vervolg op de *Vitaliteitsscan* en is een provinciaal advies aan de gemeente. Zo komt er uit de scan duidelijk naar voren dat transformeren naar een nieuwe situatie lastig is door de eigendomssituatie in het park; de grond is in eigendom van veel verschillende eigenaren.
Ook maakt de scan duidelijk dat de functie wonen niet wenselijk is gezien de ligging, opzet van de locatie en de huidige kwaliteit van de bebouwing. Naar huisvesting van buitenlandse werknemers is ook een behoeftevraag, maar daar is nog geen onderzoek naar gedaan.

Toekomstvisie: Opmeer 2030
De toekomstvisie van de gemeente Opmeer geeft richting aan de toekomstige ontwikkelingen van de gemeente. Het schetst daarmee kaders voor de toekomstige situatie van het recreatiepark. De ambities zijn onder te verdelen in 5 pijlers, namelijk:

1) Vitale dorpen in een vitale gemeenschap;
2) Een zorgzame gemeenschap;
3) Een duurzame toekomst;
4) Een aantrekkelijk landschap;
5) Een bereikbaar bestuur.

Structuurvisie: Opmeer 2025
Naast de Toekomstvisie 2030 heeft gemeente Opmeer nog een visie, de Structuurvisie uit 2012 die geldt tot 2025. In deze visie staat het uitgangspunt dat vergroting van het aantal recreatieparken met permanente recreatieverblijven niet wordt voorzien in de gemeente. Het beleid is gericht op beheer en het in kwalitatieve zin verbeteren van de terreinen. Ondanks inspanningen (bijvoorbeeld door handhaving) is sinds de publicatie van de structuurvisie geen sprake van kwalitatieve verbetering van dit recreatiepark. Daarnaast wordt in de visie ook beschreven dat er een toenemende vraag is naar goede huisvesting voor arbeidsmigranten. Gemeente Opmeer streeft ernaar om de huisvesting van deze doelgroep mogelijk te maken, verspreid over verschillende locaties binnen de gemeente. Specifieke locaties worden nog niet benoemd in de visie.

Coalitieakkoord 2020-2022: bouwen aan vertrouwen
In het voorgaande coalitieakkoord (uit 2020-2022) wordt gesteld dat lokale bedrijven de mogelijkheid moeten hebben om te groeien en dat nieuwe bedrijven zich moeten kunnen vestigen. Het coalitieakkoord voorziet een snelle ontwikkeling van bedrijventerrein Veken 4.

Coalitieakkoord 2022-2026: Vitaal Opmeer
In het huidige coalitieakkoord van de gemeente Opmeer (2022-2026: Vitaal Opmeer) wordt invulling gegeven aan de *Toekomstvisie Opmeer 2030*. De komende vier jaar richt de gemeente zich op de volgende zaken:

- Er zijn voldoende mogelijkheden om mee te doen in de maatschappij;
- Zorg is voor iedereen gegarandeerd;
- De samenwerking met de regio versterkt;
- Er wordt ingespeeld op de toekomst op het gebied van duurzaamheid en energieopwekking;
- Burgerparticipatie wordt ingezet.

Daarnaast is handhaving op ondermijnende activiteiten op het recreatiepark een actiepunt voor de komende vier jaar.

Beheersverordening recreatieparken gemeente Opmeer
Dit is een beheersverordening uit 2012 die ingaat op de recreatieparken in gemeente Opmeer. Deze verordening maakt duidelijk dat recreatiepark West-Friesland in beginsel alleen voor recreëren in het zomerseizoen is bedoeld. In het winterseizoen is dit ook toegestaan, mits geen sprake is van permanente bewoning. Het beleid van de gemeente is om permanente bewoning op recreatieparken tegen te gaan. Ondanks de wettelijke grondslag gebeurt dit wel op recreatiepark West-Friesland. Daarnaast mag het recreatiepark niet uitbreiden; zo is er bijvoorbeeld een maximale oppervlakte aan stacaravans opgenomen in de beheersverordening.

(Herstelbesluit) Bestemmingsplan Veken 4
In februari 2022 heeft de gemeenteraad van Opmeer het bestemmingsplan voor Veken 4 gewijzigd vastgesteld. In maart 2023 is daar een herstelbesluit bij gekomen. Beide besluiten betreffen een bestemmingsplan voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein ten oosten van het recreatiepark West-Friesland.

Dit bedrijventerrein wordt gefaseerd ontwikkeld; er is ruimte voor een toekomstige doorontwikkeling ten noordoosten van recreatiepark West-Friesland. De ontwikkeling is passend binnen de afspraken van het *Regionale Convenant Werklocaties West-Friesland* (2018) en binnen de *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050*. Daarnaast blijkt uit een behoefteraming dat er voldoende vraag is om de hele eerste fase te ontwikkelen tot bedrijventerrein. Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat recreatiepark West-Friesland tussen twee bedrijventerreinen in komt te liggen. Desondanks wordt er door een groenblauwe buffer tussen het park en bedrijventerrein Veken 4 (opgenomen in het herstelbesluit) voor een barrière gezorgd. Hierdoor wordt het bedrijventerrein enigszins aan het zicht onttrokken, ook is er ruimte voor recreatie in deze buffer.

2.3 RUIMTELIJKE QUICKSCAN

Naast het analyseren van de beleidsstukken is een ruimtelijke QuickScan uitgevoerd. Deze scan is uitgevoerd om te bezien of er op de locatie aandachtspunten zijn voor verschillende ruimtelijke aspecten zoals milieu, geur, geluid, lucht en bodem. Een samenvatting hiervan is in **bijlage 1** opgesomd. Uit de QuickScan is naar voren gekomen dat er ruimtelijk gezien niet veel risico's zijn in de omgeving van het park die een transformatie naar een nieuwe functie in de weg staan. Zo is het vakantiepark niet gelegen in een beschermd natuurgebied, liggen er geen bijzondere leidingen onder het park en is er een minimale geluidsoverlast waarneembaar vanuit de A.C. De Graafweg. Ook zijn er geen grote hindercirkels aanwezig van het naastgelegen bedrijventerrein zoals dat nu uitgegeven en/of bestemd is. Alleen in de noordwestelijke hoek van het plangebied valt een hindercirkel over het recreatiepark. Deze hindercirkels gaan uit van de richtafstand tot een woonwijk. Wanneer uitgegaan wordt van richtafstand tot een gemengd gebied wordt de contour gehalveerd en heeft dit weinig effect.

2.4 BEVINDINGEN LOCATIESCAN

De bevindingen uit de locatiestudie en QuickScan zijn de basis geweest voor het uitwerken van de verschillende varianten. In deze paragraaf worden ze toegelicht en wordt beargumenteerd welke varianten verder uitgewerkt en doorgerekend worden.

2.4.1 HUIDIGE BESTEMMING HANDHAVEN

Het park is in de huidige situatie bestemd als een recreatiepark.
De problematiek die momenteel op het park heerst, heeft naast planologische onrechtmatigheden te maken met ondermijnende criminaliteit, uitbuiting van sociaal kwetsbare personen en (sociaal) gevaarlijke situaties.
De vitaliteitsscan en de praktijkervaringen van de afgelopen jaren maken duidelijk dat een verbetering van de situatie op het park geen reële verwachting is. Als er niets veranderd aan het toekomstperspectief is de kans klein dat deze ongewenste zaken worden opgelost.

De noodzaak tot handhaven en het aantal overtredingen op het park neemt dus eerder toe dan af. Om de situatie te verbeteren is sterke sturing nodig van een centraal parkbestuur. Een centraal eigendom zou het makkelijker maken om een ommekeer naar revitalisering te maken. Dit maakt onder andere de *Actie-agenda Vakantieparken* van het ministerie van Binnenlandse Zaken duidelijk. Het park is nu echter volledig uitgepond, waardoor het bestaat uit honderden verschillende eigenaren. De voordelen van een centraal parkbestuur en de Actie-agenda zijn daarom niet van toepassing op recreatiepark West-Friesland.



Afbeelding 8: Bezoek Commissaris van de Koning op het recreatiepark in 2022 (bron: nhnieuws.nl)

Zoals eerder benoemd is de gemeente bezig met een handhavingstraject op het park. Theoretisch gezien is het mogelijk dat wanneer de gemeente dit handhavingstraject succesvol en doortastend volbrengt, alle ongeregeldheden worden beëindigd. In dit scenario zou de huidige functie van recreatiepark ook in de toekomst mogelijk zijn. Helaas laat de huidige situatie zien dat handhaven, in welke mate dan ook, niet het gewenste effect brengt. De ongeregeldheden blijven plaatsvinden. Daarnaast brengt een handhavingstraject ook hoge kosten en een grote capaciteitsvraag met zich mee. Iets wat op lange termijn niet duurzaam houdbaar is.

De gemeente Opmeer heeft in 2023 een budget van € 231.250 beschikbaar gesteld voor de handhavingsacties op het park. Met deze handhaving is echter geen grote omslag naar revitalisering gerealiseerd; er zijn maar een aantal handhavingszaken opgepakt (minder dan 10). Om grootschaliger te kunnen

handhaven en de problemen op het park structureel aan te pakken, is jaarlijks een veelvoud van het budget van 2023 nodig.

De praktijkervaringen op het park, het ontbreken van een centraal parkbestuur en het niet oneindig kunnen voeren van een handhavingstraject zijn redenen waarom het voortzetten van de huidige situatie als variant niet verder wordt meegenomen in deze haalbaarheidsstudie.



Afbeelding 9: Fort Oranje één jaar voor de ontruiming in 2017 (bron: bndestem.nl)

Fort Oranje in Rijsbergen, Noord-Brabant (gemeente Zundert) is een vaak aangehaald voorbeeld. Daar nam de ondermijnende criminaliteit en (sociaal) onveilige situaties alleen maar toe en was er vanuit de gemeente Zundert geen sturing op te krijgen én haalde de handhaving op lange termijn niets uit. De gemeente heeft hier (in samenspraak met GGD, Veiligheidsregio en andere instanties) besloten de knoop door te hakken en het kamp op te ruimen. Doorslaggevend hierin waren de erbarmelijke leefomstandigheden en de brandveiligheid. Dit laatste is een terugkerend thema op vakantieparken met chalets. In de maanden oktober en november 2023 zijn er al drie (dodelijke) branden geweest op recreatieparken (Rijsbergen, Etten en Putten)

2.4.2 WONEN

De *Vitaliteitsscan* en de *Transformatiescan* concluderen beide dat een toekomstige transformatie naar wonen een optie zou zijn. Uit de analyse en de locatiescan van deze haalbaarheidsstudie blijkt echter dat de locatie van het park ongeschikt is voor een transformatie naar woningen. Ten eerste vanwege de locatie. Met Veken 3 en het toekomstige Veken 4 komt het plangebied tussen twee bedrijventerreinen in te liggen. Ook al wordt bij de aanleg van Veken 4 rekening gehouden met het plangebied, door een groenblauwe buffer aan te leggen, is dit geen gewenste kwalitatieve locatie voor een woonwijk. En al wordt er bij Veken 4 rekening gehouden met het recreatiepark en kan een dergelijk park prima op deze locatie bestaan, dit is niet het na te streven kwaliteitsniveau voor een nieuw te realiseren woonwijk.

Ten tweede ligt het recreatiepark buiten de bebouwde kom van de kern Opmeer en ervaart het plangebied een flinke barrière met de A.C. de Graafweg. Als het ware wordt het plangebied door deze weg afgeschermd van de dorpskern. Daarnaast is een uitbreiding van de bebouwde kom, door het bouwen van een nieuwe wijk op het recreatiepark, ook niet wenselijk volgens provinciaal beleid.
Een van de ideeën vanuit het huidige parkbestuur is dat het park met stacaravans en bungalows wordt gelegaliseerd naar reguliere woningen.

Hoewel deze actie een deel van de problematiek zou oplossen, namelijk geen illegale bewoning meer omdat het dan past binnen beleid en bestemming, is het maar de vraag of de bungalows voldoen aan het bouwbesluit voor woningen. Met betrekking tot legalisering van bungalows zijn er enkele succesvolle voorbeelden elders in Nederland te vinden. In de gemeente Harderwijk zijn bijvoorbeeld twee voormalige parken getransformeerd naar reguliere woningen. De kern van dit succes was dat de voormalige vakantiewoningen al voor het grootste deel voldeden aan het bouwbesluit (zie bron afwegingskader). Wanneer we dit voorbeeld projecteren op recreatiepark West-Friesland is het niet waarschijnlijk dat de stacaravans voldoen aan het bouwbesluit. Ook voor de bungalows is dit sterk de vraag; waarschijnlijk zijn hier aanpassingen voor nodig die gepaard gaan met een financiele investering.

Los van de eisen voor de woningen zelf, moet bij legalisering ook rekening worden gehouden met de juiste parkeernormen, normen voor infrastructuur, eisen vanuit veiligheid en afval- en rioolvoorzieningen. Het park zal dan net als een andere wijk in Opmeer moeten fungeren. Gezien de huidige staat met onder andere smalle wegen en maar één toegangsweg is dat niet voorstelbaar. Het ontbreken van deze voorzieningen in de huidige situatie, maakt het in een toekomstige situatie met woningen een lastig haalbare businesscase, zeker als daar toekomstige kosten voor beheer en onderhoud in meegerekend worden. Deze voorzieningen zijn nodig om het vakantiepark te transformeren naar een kwalitatieve leefomgeving.

Door de ligging, de huidige staat van het park en de noodzakelijke investering bij eventuele transformatie naar woningen is het gewoonweg niet realistisch om de variant naar woningen in deze haalbaarheidsstudie mee te nemen. Het wordt niet haalbaar geacht om een leefbare woonwijk op deze locatie te realiseren, zeker niet met het deels in stand houden van de huidige bebouwing.

2.4.3 OVERIGE VARIANTEN

Het realiseren van een zonnepark ('zon-op-land') is op basis van de RES 1.0 Noord-Holland Noord ook niet voor de hand liggend. Voor zon-op-land zijn zoekgebieden aangewezen, deze locatie is daar geen onderdeel van. De locatie *De Veken en omgeving* is wél aangewezen als zoekgebied voor zon-op-dak. De West-Friese gemeenten hebben ook aangegeven zoveel mogelijk in te willen zetten op zon-op-dak.

Daarnaast is er geen behoefte om gemeentelijke voorzieningen te huisvesten op de locatie van recreatiepark West-Friesland. Scholen, sportvelden, gemeentewerf en de milieustraat hebben al een plek binnen de gemeente of regio. Er zijn bij de gemeente ook geen initiatieven bekend die binnen deze variant zouden passen.

2.4.4 UIT TE WERKEN VARIANTEN

Binnen de kaders van de locatiestudie zijn twee varianten de moeite waard om verder te onderzoeken, namelijk:

- Variant bedrijvigheid, voor een uitbreiding van bedrijventerreinen Veken 3 en 4;
- Variant (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten, dan wel flexwonen.


12
BEECKK

3.

VARIANT BEDRIJVENTERREIN

Op basis van de informatie uit de locatiescan zijn twee ruimtelijk- functionele varianten die een logische invulling zijn voor het plangebied, uitgewerkt. In deze twee varianten is ook rekening gehouden met de inpassing binnen de bestaande en toekomstige omgeving. In dit hoofdstuk is de variant *bedrijventerreinen* uitgewerkt. In het volgende hoofdstuk is de variant met huisvesting voor arbeidsmigranten verder uitgewerkt.

3.1. UITWERKING BEDRIJVENTERREIN

Als eerste variant komt uit de locatiestudie naar voren dat een functieverandering naar een bedrijventerrein een goed voorstelbare optie is. Met bedrijventerrein Veken 3 ten westen van het plangebied en het toekomstige bedrijventerrein Veken 4 ten oosten van het plangebied, komt recreatiepark West-Friesland geheel tussen twee bedrijventerreinen in te liggen. Met een transformatie naar een bedrijventerrein zal het plangebied aansluiten op de huidige- en toekomstige omgeving. Ruimtelijk gezien is het daarmee een logische afronding van het gebied.



Afbeelding 10: De ligging van Veken 3 en 4 ten opzichte van het plangebied

3.2. BEARGUMENTATIE

De *Strategie Werklocaties West-Friesland* maakt de behoeftevraag naar bedrijventerreinen in de regio duidelijk. Dit regionale beleidsstuk stelt dat er een kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen is, wat inhoudt dat er veel behoefte is naar bedrijfslocaties. De vraag staat in contrast met het aanbod: er is een tekort aan hard (plan)aanbod om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien richting de periode 2030 en 2040. Kwalitatief gezien beargumenteert de *Strategie Werklocaties West-Friesland* de vraag naar bedrijventerreinen als volgt:

- Er dreigt een tekort te ontstaan aan locaties met een geschikt aanbod voor logistiek en groothandel;
- Er is voldoende aanbod beschikbaar voor industrie;
- Er is voldoende aanbod beschikbaar voor bouw, handel en reparatie;
- Er dreigt een tekort te ontstaan in het aanbod in de dienstensector, wanneer deze beperkt zal groeien.

Kortom: voor industrie, bouw, handel en reparatie is voldoende aanbod van bedrijventerreinen in de regio West-Friesland. Voor logistiek, groothandel en dienstensector dreigt een tekort aan bedrijventerreinen in de regio te ontstaan. Met de uitleg van kwantitatieve- en kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen in de regio onderbouwt de *Strategie Werklocaties West-Friesland* een transformatie van de huidige situatie naar een toekomstige situatie als bedrijventerrein.

Los van de kwantitatieve- en kwalitatieve behoeftevraag naar bedrijventerreinen, gaat de *Strategie Werklocaties West-Friesland* ook in op een aantal richtlijnen voor de vestiging van nieuwe bedrijventerreinen.

De locatie van recreatiepark West-Friesland sluit bij beide richtlijnen aan. Namelijk:

- Nieuwe ontwikkelingen moeten niet te ver van de A7 gerealiseerd worden, vooral als ze voor een bovenregionale doelgroep bedoeld zijn;
- Uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen, zodat kan worden geprofiteerd van de functionerende infrastructuur.

3.3. FINANCIELE DOORREKENING

Voor de financiële doorrekening van een bedrijventerrein als toekomstige situatie zijn twee varianten voor bedrijvigheid in beeld gebracht.
Een variant waarin drie types bedrijvigheid samen komen en een variant met logistieke terreinen (de zogenoemde 'boxen'). Voor de doorrekeningen in dit onderzoek is een aantal uitgangspunten gehanteerd, deze zijn terug te vinden in **bijlage 2**.

Voor beide varianten van bedrijvigheid geldt: de aanleg van een bedrijventerrein vereist een strakke organisatie met een sterk financieel kader en raamwerk. Voor de financiële doorrekening was geen schets of plankaart voorhanden; daarom zijn in de financiële doorrekening aannames gedaan om tot een mogelijke invulling van het uitgeefbare gebied te komen. Dit noemen we ook wel normatief rekenen, en dat is toegepast om tot een financieel resultaat te komen. Dat betekent dat aannames zijn gedaan op basis van kengetallen voor de inrichting van het gebied in een deel openbaar gebied (inclusief wegen, etc.) en uitgeefbaar gebied (bedoeld voor de functies). De status van het financieel resultaat geeft hiermee een eerste globale verkenning op kengetallen en ervaringscijfers, maar is hiermee geen

definitieve versie van een financiële doorrekening. Daarnaast blijkt uit de financiële doorrekening dat de verwerving van de gronden van het recreatiepark en de aanleg van een nieuw bedrijventerrein beide grote kostenposten zijn. Voor de verwerving is de (optimistische) aanname gemaakt dat deze in twee jaar tijd kan verlopen. Er wordt echter geadviseerd om een sterke verwervingsstrategie op te zetten, bij onteigening is een tijdspad van minimaal vier jaar namelijk realistischer.

Variant 1: Drie types bedrijvigheid samen
Voor deze variant is een financiële doorrekening opgesteld waarin drie verschillende soorten bedrijvigheid zijn meegenomen. Het betreft bedrijf, logistiek en kantoorfuncties. Er wordt in de doorrekening een aanname gedaan dat de drie functies in het plangebied onderdeel zijn van het uitgeefbare gebied en het overige deel van het gebied bestemd wordt voor groen, wegen oftewel de inrichting van het gebied.

Deze doorrekening laat zien dat een opdeling van functies in het plangebied ongunstig is. Dit vereist namelijk een stedenbouwkundige onderbouwing waarin de functies de juiste plek krijgen en in de juiste combinatie. Daarnaast kan de juiste schaal – en hiermee de waarde sprong - onvoldoende gehaald worden om de forse investeringskosten van het verwerven en het bouw- en woonrijp maken terug te verdienen. De doorrekening met als status een globale verkenning laat een tekort zien van 25 tot 30 miljoen euro (prijspeil 01-01-2023).



Afbeelding 11: Een bedrijventerrein in Borculo (bron: achterhoeknieuwsborculoruurlo.nl)



Afbeelding 12: Een bedrijventerrein in Kampen (bron: destentor.nl)

Variant 2: Logistieke terreinen
Een tweede variant voor bedrijvigheid als toekomstige functie voor de locatie is een gehele transformatie naar logistieke boxen. Hierbij komt er maar één type functie voor bedrijvigheid op de locatie. In de doorrekening is gerekend met de vestiging van twee logistieke boxen. Deze variant is vanuit markttechnisch oogpunt de betere optie ten opzichte van variant 1 van bedrijvigheid.

In vergelijking tot variant 1 zijn de kosten voor bouw- en woonrijp maken van het gebied minder hoog. Dit komt omdat met twee logistieke boxen het aantal vierkante meters openbaar gebied verminderd wordt in het voordeel van het uitgeefbare gebied. De kostenposten voor verwerving en het bouw- en woonrijp maken blijven hoog, maar scheelt wel met de eerdere variant. De doorrekening met als status een globale verkenning laat een tekort zien van ongeveer 10 miljoen euro (prijspeil 01-01-2023).

3.4 RISICO'S

Wanneer de gemeente Opmeer gronden verwerft of via onteigening de gronden in eigendom krijgt, worden gemeentelijke kosten gemaakt. Deze verwervingskosten worden in het scenario bedrijventerrein deels terugverdiend met het uitgegeven van grond naar een bedrijfsbestemming. Het vestigen van de bedrijfsbestemming is echter geen zekerheid, hiervoor is de gemeente namelijk afhankelijk van een ruimtelijke procedure en de uiteindelijke vraag naar bedrijfslocaties. De grondverwerving zorgt daardoor voor een financieel risico voor de gemeente Opmeer.

Daarnaast zijn veranderende marktomstandigheden ook een risico. Er is in de financiële doorrekening gerekend met een prijspeil en aannames, maar de kans bestaat dat deze door grote gebeurtenissen in binnen- en buitenland kan veranderen. In de doorrekening is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden, maar dit risico is nooit geheel uit te sluiten.



Afbeelding 13: Het distributiecentrum van Wehkamp in Zwolle (bron: ANP, via Nos.nl)

4.

HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTENWONINGEN

Net als in hoofdstuk 3 wordt in dit hoofdstuk een variant toegelicht op basis van de locatiestudie. In dit hoofdstuk is de variant met (tijdelijke) huisvesting voor arbeidsmigranten verder uitgewerkt.

4.1. UITWERKING (TIJDELIJKE) HUISVESTING

Uit de locatiestudie kwam als tweede variant een transformatie naar tijdelijke huisvesting als reële optie naar voren. Daarbij wordt voornamelijk gedoeld op de tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten of een flexcampus (logiesplekken) voor arbeidsmigranten. Met deze variant wordt ingespeeld op de huidige situatie van het recreatiepark. De *Vitaliteitsscan* maakt duidelijk dat het recreatiepark nu al grotendeels wordt bewoond door arbeidsmigranten.

Arbeidsmigranten zijn vaak tijdelijk op zoek naar een woonruimte. Huisvesting voor deze groep is urgent, omdat ze niet te lang kunnen wachten op een woonruimte. Wanneer er niet direct een geschikte woonruimte beschikbaar is, ontstaat de situatie zoals nu plaatsvindt op het recreatiepark West-Friesland en die ook blijkt uit de *Vitaliteitsscan:* veel arbeidsmigranten verblijven in een vakantiehuis dat hiervoor niet geschikt is. Het resultaat: onveilige situaties en een vakantiepark dat wordt gebruikt voor permanente bewoning. De bouw van tijdelijke woonruimtes voor deze groep kan een oplossing bieden. De locatie van het recreatiepark is gezien de ligging niet logisch voor een woonwijk, maar tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten wordt vaker buiten de kern van een stad of dorp gerealiseerd.

4.2. BEARGUMENTATIE

De *Vitaliteitsscan* toont aan dat er in de huidige situatie veel arbeidsmigranten op het recreatiepark wonen. Ook de *Strategie Werklocaties Westfriesland* gaat in op de huisvesting van arbeidsmigranten. De strategie onderschrijft dat de buitenlandse werknemers van groot belang zijn voor het functioneren van bedrijven op bedrijventerreinen in de regio en stelt dat het aantal arbeidsmigranten de komende jaren alleen maar blijft groeien.

De strategie stelt dat regiogemeenten zich samen met de provincie, het bedrijfsleven en andere partners moeten inzetten voor een goede huisvesting van buitenlandse werknemers. Dit moeten ze doen door actief op zoek te gaan naar geschikte locaties voor huisvesting. Een belangrijk uitgangspunt hiervoor is: geen bewoning op de bedrijventerreinen zelf.

Na een verdiepend onderzoek wat betreft huisvesting van arbeidsmigranten in de regio West-Friesland wordt duidelijk dat door zeven gemeenten in de regio meerdere voorkeurslocaties voor huisvesting van deze doelgroep wordt aangegeven. Dit onderzoek, waar de gemeente Opmeer ook in genoemd wordt, maakt duidelijk dat de komende jaren minimaal 3.000 nieuwe bedden voor arbeidsmigranten nodig zijn. Deze 3.000 bedden zouden wenselijk in clusters van 100 bedden moet worden gerealiseerd. Het onderzoek heeft nog niet tot concrete aanwijzingen van locaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten geleid, maar locatie De Veken is wel aangewezen als een van de 19 kansrijke locaties. Gezien de grootte van het plangebied (ongeveer 14 ha) is een cluster van 100 bedden voor buitenlandse werknemers haalbaar. De factsheet over De Veken uit het locatieonderzoek is als **bijlage 4** toegevoegd.

4.3. FINANCIELE DOORREKENING

In de financiële doorrekening van arbeidsmigrantenwoningen zijn twee typen woningen doorgerekend: een flexcampus en containerwoningen. Net als bij de doorrekening van bedrijvigheid geeft deze financiële doorrekening een eerste globale verkenning. Ook zal bij deze transformatie rekening moeten worden gehouden met de verwerving van gronden. Voor de verwerving is de (optimistische) aanname gemaakt dat deze in twee jaar tijd kan verlopen.

Er wordt echter geadviseerd om een sterke verwervingsstrategie op te zetten, bij onteigening is een tijdspad van minimaal vier jaar namelijk realistischer.



Afbeelding 14: Flexwoningen in Katwijkerbroek (bron: flexwonen.nl)



Afbeelding 15: Flexwoningen in Nistelrode (bron: www.bd.nl)



Afbeelding 16: Een flexcampus in Hapert (bron: www.flexcampus.nl)



Afbeelding 17: Een short-stayoplossing in Waalwijk (bron: workinn.nl)

Voor de financiële doorrekening van huisvesting van arbeidsmigranten is het plangebied bestempeld met de verschillende type woningen, zodat het aantal woningen inzichtelijk wordt. Dit maakt ook direct duidelijk dat het uitgeefbare gebied van deze huisvesting in het plangebied groot is: 7 hectare uitgeefbaar gebied. Dit is een gangbare aanname om 50% van het gebied voor de functie flexwoningen in te richten. Concreet betekent dit dat een gehele transformatie van het plangebied naar flexwoningen gelijk staat aan de realisatie van nieuwe wijkontwikkeling in Opmeer, waarmee het inwonersaantal in het dorp Opmeer bijna zou kunnen worden verdubbeld.

Dit maakt de realisatie van het plangebied naar deze vorm van huisvesting niet zo realistisch. Desalniettemin is het overwegen van deze variant de moeite waard omdat hiermee wordt ingegaan op een maatschappelijk vraagstuk.

Net als bij de variant van bedrijvigheid zijn de kosten van verwerving en bouw- en woonrijp maken voor deze vorm van huisvesting groot. Ook de kosten van de realisatie van de woningen zelf (nog even los van welk type woning) zijn hoog. Daarnaast moet de (ondergrondse) infrastructuur worden aangelegd voor een compleet nieuwe wijk. De doorrekening met als status een globale verkenning laat een tekort zien van 32 tot 38 miljoen euro (prijspeil 01-01-2023).

4.4 RISICO'S

Wanneer de gemeente Opmeer gronden verwerft of via onteigening de gronden in eigendom krijgt, worden gemeentelijke kosten gemaakt. Deze verwervingskosten worden in het scenario arbeidswoningen deels terugverdiend met het realiseren van flexwoningen door een derde partij. Het afgeven van een (tijdelijke) vergunning voor flexwoningen is geen zekerheid, hiervoor is de gemeente afhankelijk van een ruimtelijke procedure. De grondverwerving zorgt daardoor voor een financieel risico voor de gemeente Opmeer.

Daarnaast is er een risico dat er weerstand is vanuit de omgeving, vanwege de realisatie van een grote hoeveelheid flexwoningen. Dit maakt de publicatie van Platform31 'Omgaan met weerstand tegen flexwonen' duidelijk. Deze weerstand kan ervoor zorgen dat het langer duurt om de woningen te realiseren of dat er onder druk van de omgeving het aantal flexwoningen teruggebracht moet worden. Dit brengt ook een financieel risico mee.

Daarnaast zijn veranderende marktomstandigheden ook een risico. Er is in de financiële doorrekening gerekend met een prijspeil en aannames, maar de kans bestaat dat deze door grote gebeurtenissen in binnen- en buitenland kan veranderen. In de doorrekening is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden, maar dit risico is nooit geheel uit te sluiten.

5.

CONCLUSIE

Op basis van de locatiescan en de ruimtelijke- en functionele varianten met financiële doorrekening worden conclusies getrokken voor de locatie van recreatiepark West-Friesland.

De locatiescan heeft duidelijk gemaakt dat de huidige situatie van het recreatiepark West-Friesland niet duurzaam en toekomstbestendig is. Het huidige gebruik van het park vraagt om verandering. De uitkomsten van dit onderzoek (locatiescan en QuickScan) hebben twee reële varianten van transformatie opgeleverd: huisvesting van arbeidsmigranten en bedrijvigheid.

Om deze varianten te kunnen onderbouwen en beargumenteren is een eerste aanzet van een financiële doorrekening gemaakt. Deze doorrekening laat zien dat welke optie van transformatie ook wordt gekozen, verwerving en bouw- en woonrijp maken flinke kostenposten zijn, die het plan onrendabel maken. Daarnaast maakt deze doorrekening ook duidelijk dat bedrijvigheid met logistieke boxen financieel gezien de meest gunstige optie is. Gezien de omgeving en behoeftevraag naar dit soort bedrijvigheid, kan geconcludeerd worden dat dit volgens de haalbaarheidsstudie het meest aannemelijke scenario is voor transformatie van recreatiepark West-Friesland.
De huisvesting van arbeidsmigranten in de regio vraagt echter ook om actie en gezien het maatschappelijke motief hierachter wordt de gemeente Opmeer geadviseerd ook in een verder onderzoek de huisvesting van deze doelgroep mee te nemen. De uitkomsten van de haalbaarheidsstudie laten zien dat een volledige transformatie naar huisvesting van arbeidsmigranten in het plangebied niet reëel is, gezien de omvang van het huidige recreatiepark.

Het maken van een combinatie tussen de twee varianten, een bedrijventerrein met een hoek voor huisvesting, lijkt ruimtelijk gezien niet voorstelbaar en is ook niet wenselijk op basis van provinciaal beleid (Strategie werklocaties West-Friesland).

Vervolgens nog een aantal algemene conclusies. De transformatie van het recreatiepark is een project voor de lange adem. Gezien de gevoeligheid rondom de benodigde grondverwerving is het denkbaar dat het nog enkele

jaren gaat duren voor er daadwerkelijk wordt getransformeerd. Omdat er nog een lange weg te gaan is, is het van belang dat de gemeente intern alle processen en projecten rondom het recreatiepark integraal bekijkt. Het is aan te raden hier een centraal aanspreekpunt voor te hebben. Hiervoor is ook langdurige bestuurlijke commitment nodig voor het resultaat, onafhankelijk van welk scenario gekozen wordt.

Daarnaast maakt de financiële doorrekening duidelijk dat transformatie sowieso veel geld gaat kosten, voornamelijk door de verwerving. Bestuurlijk zal eerst een besluit moeten worden genomen over transformatie. Wordt er getransformeerd of niet? Op basis van dit bestuurlijke besluit moet actie worden ondernomen. Het is duidelijk dat met deze haalbaarheidsstudie geadviseerd wordt om het transformatieproces naar een nieuwe situatie op te starten. Vanwege de hoge kosten van verwerving mag geconcludeerd worden dat een verwervingsstrategie het gehele project maakt of breekt. Eerst zal een zorgvuldig plan moeten worden gemaakt met alle voor- en nadelen van verschillende opties van verwerving, waaronder ook onteigening. Op basis daarvan kan vervolgens over de transformatie worden nagedacht.

6.

PLAN VAN AANPAK VOOR VERVOLG

Als laatste onderdeel van het rapport wordt een aanzet gedaan voor het vervolgproces. Dit plan van aanpak voor vervolg wordt opgedeeld in een strategisch plan van aanpak en een plan van aanpak voor de uitvoering.

6.1. STRATEGISCH PLAN VAN AANPAK

Hieronder worden verschillende strategische stappen beschreven die genomen dienen te worden. Dit onderdeel van het plan van aanpak beschrijft stappen die gemeente Opmeer sowieso moet nemen, ongeacht de variant die gekozen wordt.

Samenhang ruimtelijke sporen
Voordat de gemeente Opmeer overgaat tot vervolg op deze haalbaarheidsstudie wordt geadviseerd om eerst een overzicht van alle ruimtelijke sporen binnen de gemeente te maken. Dit overzicht zorgt voor eenheid in uitvoering binnen de gemeente. Een bovenliggende visie kan hier ook al bij helpen; het opstellen van de partiële Omgevingsvisies, waar de gemeente nu mee bezig is, is hier al een goed voorbeeld van. Zonder overzicht en samenhang is het lastig ambtelijk- en bestuurlijk draagvlak voor het vervolg op de haalbaarheidsstudie te hebben. Ook kan een visie een eerste zicht bieden op beschikbaarheid van subsidies van het Rijk of de provincie.

Bestuurlijke keuze
Naast overzicht is het ook belangrijk dat uiteindelijk een bestuurlijk besluit wordt genomen dat ook breed wordt gedragen. Dit besluit moet de basis zijn voor het vervolg. De keuze die gemaakt moet worden is strategisch van aard: wordt het transformatieproces voor de locatie opgestart? En zo ja, welk scenario wordt dan uitgevoerd? En welke financiële middelen heeft de gemeente voorhanden of er voor over?

Voor het bestuurlijke traject is te adviseren om kennis in te winnen bij de gemeente Zundert (Noord-Brabant). Die gemeente heeft met Fort Oranje in Rijsbergen een soortgelijk traject doorlopen en heeft uiteindelijk doorgepakt op handhaving en onteigening. Ook al is het niet direct wenselijk om hetzelfde

scenario te doorlopen, is toch ons advies om ambtelijk en bestuurlijk van gedachten te wisselen.

Uitvoering en actie
Wanneer een bestuurlijk besluit is genomen dient het vervolgproces ambtelijk te worden opgepakt. Deze ambtelijke uitvoering moet zorgvuldig worden opgebouwd: dit begint met een startnotitie waarin alle doelen en ambities worden opgenomen.

Gezien de gevoeligheid van het hele proces (onveilige situatie + eventueel transformeren naar nieuwe functie) is het noodzakelijk dat dit heel zorgvuldig gebeurt. Voor de aanpak is het noodzakelijk dat er intern één projectleider komt die aanspreekpunt is voor alle aspecten van het proces. En ook, dat er vanuit de gemeente een (externe) projectleider wordt ingeschakeld die de contacten onderhoudt met de eigenaren van grond. Dat geeft de gemeente meer ruimte en vrijheid om te handelen.

6.2. PLAN VAN AANPAK VOOR UITVOERING

Op basis van het bestuurlijke besluit dat wordt genomen dient ambtelijk vervolg gegeven te worden. In dit onderdeel van het plan van aanpak wordt ervan uitgegaan dat dit besluit gelijk is aan de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie en dat er één van de varianten wordt uitgewerkt.

Opstellen projectplan
Wanneer een bestuurlijk besluit is genomen over de transformatie van het park zal een gedegen projectplan moeten worden opgesteld door de projectleider die de kar gaat trekken. In dit projectplan wordt voortgeborduurd op dit plan van aanpak. Ook moet dit plan de fasering schetsen evenals een capaciteit raming in tijd en geld. Het vastgestelde projectplan is de leidraad voor het vervolg.

Samenwerking ministerie
Er wordt geadviseerd om vroegtijdig in het proces contact te zoeken met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Dit ministerie is actief met de aanpak van niet vitale vakantieparken, onder andere met de Actieagenda Vakantieparken. Het is voorstelbaar dat er mogelijkheden zijn om een samenwerking aan te gaan voor een pilot project waarin de aanpak van recreatiepark West-Friesland centraal staat.

Opstellen en uitvoeren handhaving(sstrategie)
Uit de verschillende onderzoeken is het duidelijk dat de huidige situatie van recreatiepark West-Friesland niet houdbaar is. Het is onveilig en het ondermijnt het lokale gezag. De gemeente Opmeer moet de handhavingsactie die nu bezig is doorzetten en met regelmaat blijven handhaven. Van belang is dat er afstemming is tussen dit juridische spoor en het ruimtelijke spoor van de transformatie. Afhankelijk van welk scenario wordt gekozen met betrekking tot de verwerving is het ook verstandig de handhaving op te schalen.

Opstellen verwervingsstrategie
In de conclusies van de doorrekening is het al benoemd, maar de verwervingsstrategie is essentieel voor een succesvolle uitkomst van het transformatieproces. De gemeente dient deze strategie samen met een jurist grondzaken op te stellen. Voornaamste aandachtspunten hierbij zijn het tijdsbestek en de kosten die het meebrengt. In de verwerving kan ook gedacht

worden aan instrumenten als de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en onteigening.

Er wordt nu van een actieve rol van de gemeente uitgegaan door actief grondbeleid uit te voeren. Er is echter ook de mogelijkheid om met een corporatie om tafel te gaan. De corporatie kan dan de grondeigenaren vertegenwoordigen en de gemeente kan dan meer faciliteren, door bijvoorbeeld de openbare ruimte en infrastructurele zaken aan te leggen. Dit kan de gemeente meer rust geven in het proces van transformatie en kan, doordat een externe partij het uitvoert, ook tijdwinst opleveren. Het kiezen van een actief of facilitair spoor door de gemeente is ook van invloed op de verwervingsstrategie. De corporatie zal dit onderdeel voor zijn rekening nemen.

Participatie op het park
Zodra intern een besluit is genomen om te starten met het transformatie-proces moet de gemeente in gesprek met de bewoners en/of eigenaren op het park. Hierin is de samenhang belangrijk met de verwervingsstrategie, want communicatie naar buiten toe kan een prijsopdrijvend effect hebben. Aan de andere kant is het belangrijk om de bewoners en eigenaren wel mee te nemen in de planvorming, ze hebben een belang en de plannen hebben effect op hen. Door vroegtijdig het gesprek aan te gaan kan weerstand worden beperkt en kunnen goede ideeën uit de omgeving worden meegenomen.

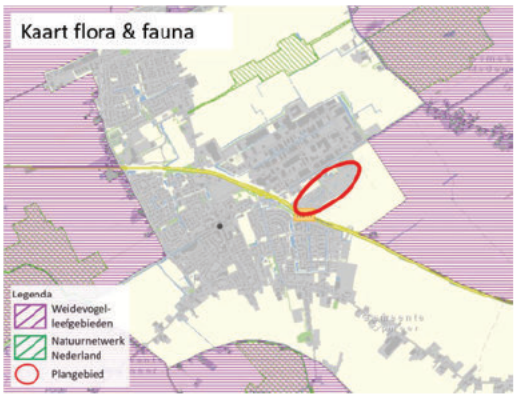
Stedenbouwkundige uitwerking
Een vervolg op deze haalbaarheidsstudie is het opstellen van een stedenbouwkundige uitwerking waarmee de plannen voor transformatie concreet uitgewerkt worden. Deze stedenbouwkundige uitwerking maakt duidelijk hoe de geadviseerde variant(en) in het plangebied ingepast moeten worden en hoe thema's als openbare ruimte en infrastructuur een plek krijgen. De stedenbouwkundige uitwerking biedt daarnaast een basis voor een planologische procedure.

Bijlage 1

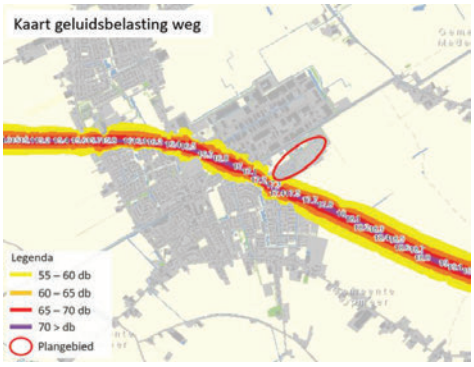
RUIMTELIJKE SCAN

Een ruimtelijke scan is uitgevoerd om te bezien hoe de locatie scoort op verschillende ruimtelijke aspecten zoals milieu, geur, geluid, lucht, bodem, etc. De basis van deze scan ligt in verschillende interactieve kaarten die zijn gebruikt.

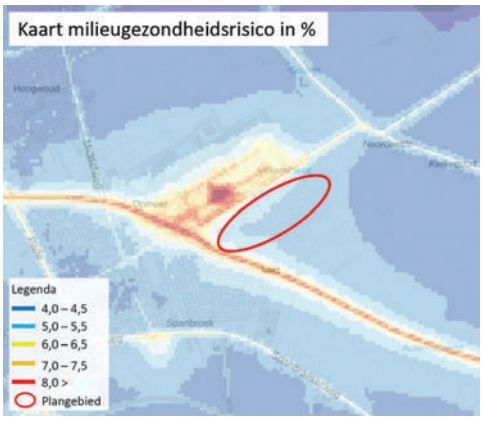
Flora & Fauna
Voor het plangebied valt dit mee, wel valt op dat het leefgebied van de weidevogel dichtbij ligt.



Geluidsbelasting wegen
De A.C. De Graafweg is een N-weg en heeft een hoge geluidsbelasting. Hoewel dit een negatief effect heeft op het plangebied, is de geluidsbelasting van vrijwel alle N-wegen in Nederland hetzelfde als de A.C. de Graafweg, en is dit dus niet opvallend.
Wat verder nog opvallend is aan deze weg, is dat de weg de komende twee jaren heringericht wordt. Weggebruikers krijgen te maken met grote wegafsluitingen omdat de weg geheel vervangen gaat worden. Over het project - Provincie Noord-Holland → herinrichting A.C. De Graafweg



Kaart milieugezondheidsrisico
Deze kaart geeft het percentage kans op gezondheidsrisico aan. Hoe roder, hoe hoger de kans. Opvallend is dat het plangebied naast een hoog gezondheidsrisico is gelegen. Bedrijventerrein de Veken 3 bevat een punt met een hoog gezondheidsrisico. Ook rond de A.C. de Graafweg is dit risico hoger. Deze kaart is gemaakt door het RIVM voor de Atlas Leefomgeving.



Risicokaart
Vlakbij het plangebied is een explosieaandachtsgebied. Dit wordt veroorzaakt doordat hier een tankstation staat. Ook zijn er op de kaart enkele risicovolle buisleidingen te zien die rond de kern Opmeer lopen, maar die het plangebied niet raken.



Bijlage 2

UITGANGSPUNTEN DOORREKENING

Bij de doorrekeningen zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- De verwervingswaarde is gebaseerd op de door de gemeente aangeleverde WOZ-waarden (2021) van de percelen op het recreatiepark;
- Er is gerekend met een plangebied van ca. 14 ha (141.000 m²);
- Hierbij is 50% uitgeefbaar gebied, 25% verharding en 25% groen.

Bijlage 3

FACTSHEET DE VEKEN

VOORKEURSZOEKGEBIED XI DE VEKEN



Ligging locatie



Ligging locatie op luchtfoto

Korte omschrijving
Dit voorkeurszoekgebied is gelegen in de gemeente Opmeer, ten oosten van het bestaande bedrijventerrein De Veken in Opmeer en ten noorden van Spanbroek en de A.C. de Graafweg (N241). Het gebied is gelegen rondom de Opmeerderweg, De Veken en De Dreef. Het voorkeurszoekgebied valt grotendeels samen met de toekomstige uitbreiding van bedrijventerrein De Veken (De Veken IV).

Criteria kansrijkheid	Score op kansrijkheid
Ligging BPL/NNN	-Buiten BPL, buiten NNN
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven	- Aan de rand van bedrijventerreinen
Voorkeurslocatie enquête	-In de kern van grote hittegebieden
Bij werklocaties	-Binnen grootschalig cluster
Ligging t.o.v. supermarkten/winkels	-Binnen 1,5 afstand van cluster
Bereikbaarheid	-Binnen 0,5 km van A- of N-wegen
Beschikbare grond	-Publieke gronden die in aanmerking kunnen komen



Foto van locatie (Opmeerderweg, richting De Veken IV)



Foto van locatie (De Dreef)

Aandachtspunten
- Vraag of er voldoende ruimte is op toekomstige bedrijventerrein De Veken IV.
- Inpassing van huisvestingslocatie op (of aan de rand van) toekomstige bedrijventerrein De Veken IV.
- Voorkeurszoekgebied vormt tevens een zoekgebied voor zonne-energie in de Regionale Energiestrategie.
- Mogelijke toekomstige ruimteclaims voor de reguliere woningbouwopgave in of rondom het voorkeurszoekgebied.

Randvoorwaarden
- Goede en veilige ontsluiting dient geborgd te worden (gaat mogelijk via bedrijventerrein De Veken).

Bron: *Locatieonderzoek naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers – Regio Westfriesland*

Bijlage 4

BRONVERMELDING

Beleidsdocumenten:
Actie-agenda vakantieparken 2021-2022
Beheersverordening recreatieparken gemeente Opmeer (toelichting)
Bestemmingsplan Veken 4 (toelichting), herstelbesluit bestemmingsplan Veken 4
Coalitieakkoord Opmeer 2020-2022
Coalitieprogramma Opmeer 2022-2026: Vitaal Opmeer
Locatieonderzoek naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers – Regio Westfriesland
Platform31: Omgaan-met-weerstand-tegen-flexwonen.pdf (platform31.nl)
Provinciale omgevingsverordening - Toelichting Omgevingsverordening NH2020
Regionale Detailhandelvisie Westfriesland (visiedocument)
RES 1.0 Noord-Holland Noord
Strategie werklocaties Westfriesland (definitief)
Structuurvisie Opmeer 2025
Toekomstvisie Opmeer 2030
Transformatiescan Recreatiepark West-Friesland Opmeer
Vitaliteitsonderzoek – recreatiepark West-Friesland (kansenkaart)
Wonen in recreatiewoningen, Kwaliteits- en afwegingskader

Websites of afbeeldingen:
achterhoeknieuwsborculoruurlo.nl
bndestem.nl
bd.nl
destentor.nl
flexcampus.nl
flexwonen.nl
nhnieuws.nl
noordhollandsdagblad.nl
nos.nl
workinn.nl

Ruimtelijke scan:
Atlas Leefomgeving
EduGIS | Atlas
Portaal Kaart en Data (noord-holland.nl)

RUIMTE MAKEN MET KARAKTER



BEECKK
Postbus 1113
5602 BC Eindhoven
040 255 63 55

info@beeckk.com
www.beeckk.com