Vitaliteitsonderzoek

Regio Alkmaar en Westfriesland

Kansenkaart



Recreatiepark Westfriesland

Opmeer, gemeente Opmeer

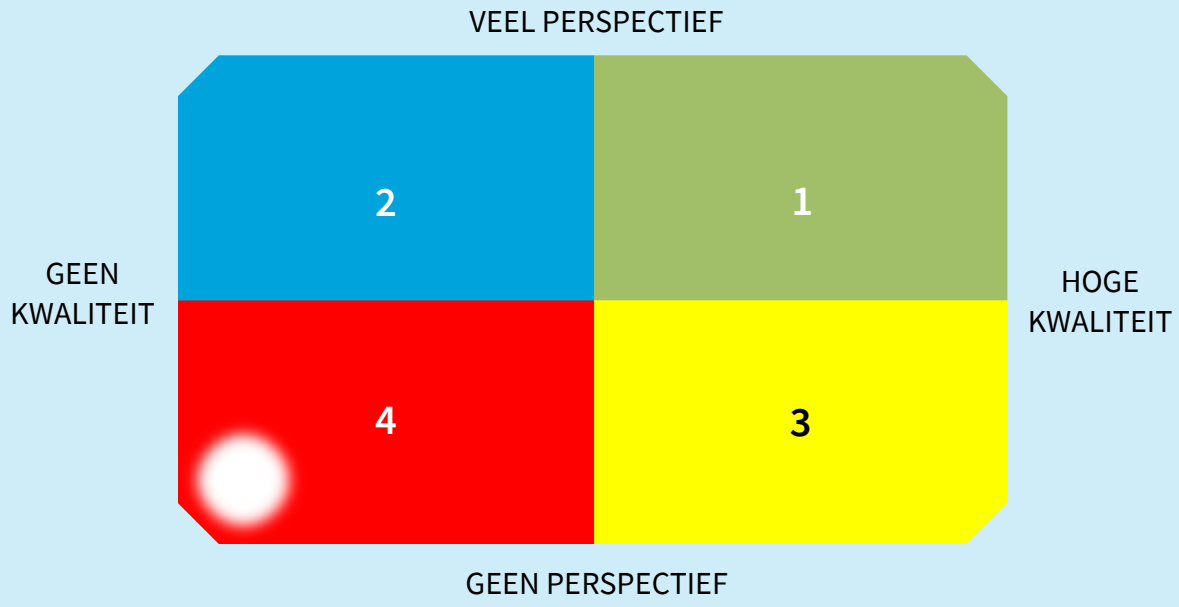
Omschrijving bedrijf

Recreatiepark Westfriesland ligt in Opmeer en bestaat uit twee delen: een Bungalowpark met 100 huisjes en een camping met 198 stacaravans. Alle grond is uitgepond, de gezamenlijke gronden en voorzieningen (waaronder een zwembad) zijn in eigendom van de coöperatie.Eigenaren gebruiken de chalets of huisjes als tweede woning, maar er wordt ook veel permanent gewoond op het park. In toenemende mate worden kavels op het park opgekocht om arbeidsmigranten te huisvesten. Van recreatieve verhuur is bijna geen sprake.

NB deze scan is gebaseerd op een schouw van het park en een uitgebreid gesprek met de voorzitter van de VvE in de zomer van 2019. In de winter van 2020 heeft een vertegenwoordiger van het bestuur contact opgenomen met de mededeling dat de voorzitter niet langer meer in het bestuur zit en dat het huidige bestuur zich niet herkend in de kansenkaart. De kansenkaart is niet aangepast, maar de reactive is integral overgenomen.



Vitaliteit



Perspectief:

Het park is in een (negatieve) vrije val geraakt. De kwaliteit holt achteruit en iedere kavel die te koop komt, wordt opgekocht door iemand die het vervolgens onderverhuurt aan arbeidsmigranten. Deze slapen met veel te veel mensen in verouderde caravans of huisjes, veroorzaken veel overlast (urineren, lawaai, glas in het zwembad, vechtpartijen). Dat leidt tot een spiraal van verkoop van kavels door eigenaren die hier overlast van ondervinden. Deze kavels verloederen vervolgens uitermate snel. Daarnaast wonen er veel eigenaren permanent op het park. Het park is volledig uitgepond, en er is geen sturing op onderhoud en gebruik. De ligging is (recreatief gezien) niet gunstig.

Kwaliteit:

Het park is sterk verloederd en van een recreatieve functie is niet tot nauwelijks meer sprake. Het onderhoud van veel objecten en kavels is slecht. De sociale problematiek op het park is zeer ernstig te noemen. Er is een welwillend coöperatiebestuur, dat de grip op de situatie kwijt is geraakt en geen actieve sturingsinstrumenten heeft. Op dit moment is het park onveilig (steekpartijen en andere incidenten), verloederd en heeft geen enkele toeristische waarde meer.

Toekomstperspectief

Ons advies:
Transformeren

De huidige situatie is in onze ogen volstrekt onhoudbaar. We troffen mensonterende situaties aan en de vrije val waarin het park is beland, zal waarschijnlijk in de komende maanden en jaren de situatie alleen nog maar verslechteren. Dat de gemeente het bedrijventerrein aan de oostzijde van het park wil ontwikkelen, zal de recreatieve situatie daarbij geen goed doen.

Van een recreatieve functie is nauwelijks meer sprake. Het park heeft het contact met de toeristische markt lang en breed verloren. Door uitponding, gebrek aan mogelijkheden tot sturing, oneigenlijk gebruik en verpaupering is het perspectief op een recreatieve toekomst dusdanig slecht dat wij geen recreatieve toekomst meer zien voor dit park.

De gemeente zal samen met het bestuur van de coöperatie een gezamenlijke verantwoordelijkheid moeten oppakken. Het bestuur lijkt niet bij machte de uit de hand gelopen problematiek nog aan te pakken. Handhaving speelt daarin een cruciale rol, in ieder geval om de nu ontstane volstrekt onveilige situatie nog het hoofd te bieden. Gebeurt dat niet, dan voorzien wij een verdere verloedering, en zal het park meer en meer vatbaar worden voor ondermijnende activiteiten, zoals drugshandel (dat nu al plaats vindt op het park, aldus het bestuur).

Voor de langere termijn zal een zorgvuldig traject moeten worden ingezet naar transformatie naar een nieuwe functie. Van een recreatief park is in onze ogen volstrekt geen sprake en de situatie lijkt onomkeerbaar.





Reactie verblijfsaccommodatie

Naar wij begrijpen heeft u afgelopen jaar contact onderhouden met de voorzitter. Deze is sinds 18 december geen voorzitter meer en is uit het bestuur gestapt. Op de vergadering van 5 januari kwam de beweegreden van deze mevrouw naar voren, zijnde een afsplitsing van het bungalowdeel. Verder geeft mevrouw aan dat het voor ons gunstig is als het park “slecht” gepresenteerd wordt richting de gemeente. De enige oplossing zou dan een woon- of dubbele bestemming zijn. Aldus de lezing van mevrouw. Wij vrezen dat mevrouw a.g.v. andere motiverende redenen u een gekleurd plaatje heeft gepresenteerd.
Logischerwijs waarderen wij dat u met ons meedenkt en heeft u het standpunt van een exbestuurslid gehoord, die overigens het overige bestuur hier niet in gekend heeft en heeft aangegeven dat zij zaken privé heeft afgehandeld, ondanks het feit dat zij te pas en te onpas daar wel het emailadres van het bestuur voor heeft gebruikt, maar wij denken dat onze lezing kan bijdragen in een zo reëel mogelijk een beeld van het park. Wij schatten in dat u als professional grotendeels door de situatie heen kan kijken, maar wij vragen ons toch af of een extra toelichting, de zaak iets meer, of eigenlijk beter belicht. Net als vele parken in het land, heeft ook ons park de nodige problematiek, die o.a. voortvloeit uit beleid van de overheid en waar een lokaal bestuur (en gemeente) maar mee te handelen heeft. Denk aan het woningen tekort, belastingvoordeel in box 3, etc.
Ook bij ons zie je dus bewoning door mensen die buiten het (woon)systeem vallen. Wij hebben de gemeente bijv. aangegeven dat de mensen die op het park wonen, dit in eerste instantie meestal niet doen uit luxe. Sterker nog, vaak is er geen andere oplossing.
De rest van de reactie is opgenomen aan het einde van deze kansenkaart.

Toelichting onderzoeksmethode

Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd ontwikkelde sinds 2017 een inmiddels beproefde methode om de vitaliteit van verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven in een regio (en daarmee de regio) in kaart te brengen.

De positie van alle dag- en verblijfsaccommodaties in het vitaliteitsmodel wordt bepaald op basis van:

1. Een (online) vragenlijst met 47 vragen;
2. Deskstudie: o.a. analyse ligging, gastenwaardering, aanvullende informatie waarover stakeholders beschikken, bestaande onderzoeken.
3. Een bezoek aan alle locaties waarbij in de meeste gevallen de ondernemer/VVE/beheerder gesproken wordt zodat aanvullende vragen gesteld kunnen worden.

De bevindingen worden intern uitgebreid besproken en afgewogen alvorens de dag- of verblijfsaccommodatie een positie in het vitaliteitsmodel toe te kennen. Deze positie is een expert judgement van onze onderzoekers/adviseurs. Om een zo objectief mogelijk oordeel te vellen werken wij met minimaal 3 adviseurs samen binnen onze vitaliteitstrajecten. Zij spreken vooraf duidelijk af hoe de elementen die onderhevig kunnen zijn aan subjectiviteit gekwantificeerd in kaart gebracht worden.

Regio Westfriesland en Regio Alkmaar
In Regio Westfriesland en Regio Alkmaar zijn 146 verblijfsaccommodaties (hotels, campings en bungalowparken) op een dergelijke manier onderzocht in de periode juli tot november 2019.



Colofon
© Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
OVVICE Arnhem, Jansbuitensingel 30, 6811 AE Arnhem
info@ruimteenvrijetijd.nl | www.ruimteenvrijetijd.nl

ruimte & vrije tijd
onderzoek en advies

Reactie verblijfsaccommodatie vervolg

[vervolg van pagina 7]
Dit geldt ook voor de arbeidsmigranten. Vaak hardwerkende mensen, die slecht integreren omdat men weinig vrije tijd over heeft, bij elkaar is gehuisvest en weinig autochtonen spreken, geen (lokale) overheidsbemoeienis ondervinden m.b.t. integratie, etc.
Het probleem voor een (semi)recreatief park is dat deze groepen arbeiders (los van welke afkomst dan ook) niet in het bestemmingsplan passen. De lokale gemeente zit ook met de spreekwoordelijk handen in het haar en onze statuten zijn niet toereikend en zullen dat waarschijnlijk ook nooit zijn.
Zo ver, denk ik, niet zo zeer een probleem van ons park, maar een landelijk probleem. Waar wij wel een oplossing naar blijven zoeken.
Er zijn ideeën omtrent vaste bewoning of dubbele bestemming op het park. De gedachte is dat hier een oplossing ligt.
Wij denken dat een park van en voor eigenaren de oplossing is tegen overlast. Een dubbele bestemming kan hier dus zeker in het verlengde van een oplossing liggen. Graag zou ik met u hieromtrent van gedachten wisselen indien u dat past (persoonlijk of professioneel gezien) Indien dat niet mogelijk is, heb ik daar ook alle begrip voor.
Bovenstaande genoemd hebbende dienen wij ons te realiseren dat een gedeelte van het park achter blijft a.g.v. ouderdom van het park en de eigenaren. Het park heeft groot onderhoud nodig en hier is ruim voor gereserveerd. Ons park is een financieel zeer gezond park en dat met misschien wel de laagste parklasten van Nederland. Verder zijn de eigenaren verouderd en wij zien geen verbetering op het perceel indien het niet verkocht wordt. Men wil het nog niet kwijt, maar echt investeren wil men ook niet.
Bij verkoop is echter het gevaar dat het perceel met object uitgepond wordt.
Bij alleen eigen gebruik is deze kans minimaal schatten wij in. Logischerwijs zijn er ook veel huisjes en caravans waar wel in geïnvesteerd is en wordt en die er keurig bij liggen. Daar zit dan ook de toekomst denken wij.
De gemeente zou hier een ondersteunende factor kunnen zijn in het vrijgeven van richtlijnen m.b.t. bebouwing. Of in ieder geval versoepelen.
Misschien bent u bekend met “Tiny House Nation”? Dit fenomeen geeft een nieuwe impuls aan hoe men omgaat met zijn verblijf- of woonomgeving. Creativiteit en een balans met de omgeving staat centraal. De creativiteit wordt nu afgeremd door beleidsnormen en remt deze trend dus af, met als gevolg dat vanuit deze hoek men dus niet gaat investeren. Althans, zo is onze gedachte.
Verder wil een Nederlander niet meer recreëren in een caravan, maar in een tweede “woning”.
Gemeentelijke richtlijnen staan een dergelijke voortgang, ons inziens, dus in de weg.
Naast het financiële sterke park dat wij zijn, bieden wij ook een (o.a. recreatieve) functie voor de omgeving. Het zwembad wordt door bevolking uit de omstreken in het seizoen frequent bezocht. De lokale uitbater van de Piramide heeft ook een sociale functie voor de omgeving. Op menig dag is hier een ambtenaar of de burgemeester van de gemeente te vinden voor het frietje.
Wij waarderen laatste zeer en voelt als betrokkenheid door genoemde personen.
Op dit moment is het winterseizoen gaande en ligt het park er natuurlijk somberder erbij. Er is nu plaats voor aanpassing van het perceel of bebouwing en dit leidt tot bouwafval etc. op het perceel. Ik kan niet anders zeggen dat hier in het algemeen erg netjes mee omgegaan wordt.
In het hoogseizoen ligt het park er natuurlijk anders bij.
Sinds februari 2020 hebben wij een andere beheerder en daar hebben wij hoge verwachtingen van.
In het vooruitzicht, en financieel gereserveerd, staan op de nominatie:

- Vernieuwing van het elektriciteit gedeelte op het Caravanpark.
- Nieuwe beschoeiing op Bungalow en caravanpark.
- Asfaltering van het park.
- Nieuwe slagboom (medio eind maart).
- Aanvullende en vernieuwing Surveillance camera’s.

- Het contract met het lokale beveiligingsbedrijf wordt aangepast.
- Verlichting op het park vernieuwen en aanvullen.

Verder staan er diverse kleinere zaken op de nominatie en of al op de agenda, welke alle zullen leiden tot een beter ogend park. Wij verwachten dat ook hieruit een dwingende werking zal gaan naar een andere omgang met het park door de “aanwezigen” of eigenaren.
Na een (onderling) rumoerige eind december en januari gaan wij ook kijken of wij de banden met de gemeente kunnen aanhalen. Er is kritisch richting de gemeente gereageerd m.b.t. de betrokkenheid bij het park, maar wij realiseren ons ook dat de gemeente soms in een moeilijke positie zit of is gebracht door o.a. landelijk beleid. Wij hopen echter op ondersteuning van de gemeente, omdat wij denken dat een samenwerking voor beide partijen het meeste gaat opleveren.
Mensonterende situaties m.b.t. de hoeveelheid personen die verblijven in 1 object is voor ons niet exact in te schatten, echter zijn hieromtrent wel geruchten. Uitgaande van het aantal objecten en de genoemde groep mensen (Arbeidsmigranten wordt hier veelal genoemd) lijkt dat nogal mee te vallen. (Verhouding hoeveelheid personen en beschikbare locaties op het park)
Wel zoekt men elkaar in het weekend op, hetgeen logisch en heel begrijpelijk is, en leidt dit wel zo nu en dan tot overlast. Net als bij recreatief gebruik.
Gezien wij van nature een stilte park zijn, is eigenlijk elke (geluid) overlast te veel. Om misstanden tegen te gaan en onveilige risico’s op het park te aanvaarden is er een gesprek met de gemeente geweest en wordt er gekeken welke instantie ons kan helpen om de situatie beter in kaart te brengen en waar nodig tegen te gaan.
Blijkbaar is er gemeld dat het bestuur de grip kwijt is. Wij zijn het daar niet mee eens. Natuurlijk is er problematiek en is het niet eenvoudig als vrijwillig bestuur altijd adequaat op te treden. Echter denken wij dat de grip er wel is en zijn wij van mening dat wij een soortgelijke problematiek ondervinden als enig andere buurt in een woonwijk. Ook daar staan er vuilniszakken naast de containers, ook daar hebben we geluidsoverlast, of vuurwerk problematiek etc.
Wij willen graag aangeven dat wij denken dat wij wel zaken van overlast hebben, maar niet anders dan overlast die bij de huidige tijd en samenleving thuishoort.
Mijn vragen aan u:
• Uit het vitaliteitsonderzoek blijkt dat er een (online) vragenlijst is ingevuld. Kunt u mij aangeven wie deze vragenlijst heeft ingevuld en welke vragen het betreft?
• De gastenwaardering wordt genoemd. Waaruit blijkt hoe deze waardering is opgebouwd? Dit levert voor ons misschien aandachtspunten voor verbetering op.
• Waaruit blijkt dat het bestuur de grip kwijt is? Zijn dit zaken voor een vrijwillig bestuur of meer zaken voor de gemeente?
Rest mij aan te geven dat wij het zeer waarderen dat u met ons meedenkt en ons de tijd geeft te reageren. Wij zijn een vrijwillig bestuur met een beperkte hoeveelheid tijd beschikbaar voor het park en kunnen alle professionele hulp en adviezen gebruiken.
Als gevolg van tijdsdruk is dit schrijven enigszins onsamenhangend, waarvoor mijn excuses, maar ik hoop aangegeven te hebben dat er nog genoeg eigenaren zijn die het park in een ander licht zien en hier ook voor willen vechten.
Bedankt voor uw tijd, geduld en professionele blik op de zaken.
In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Recreatiepark West-Friesland

De secretaris