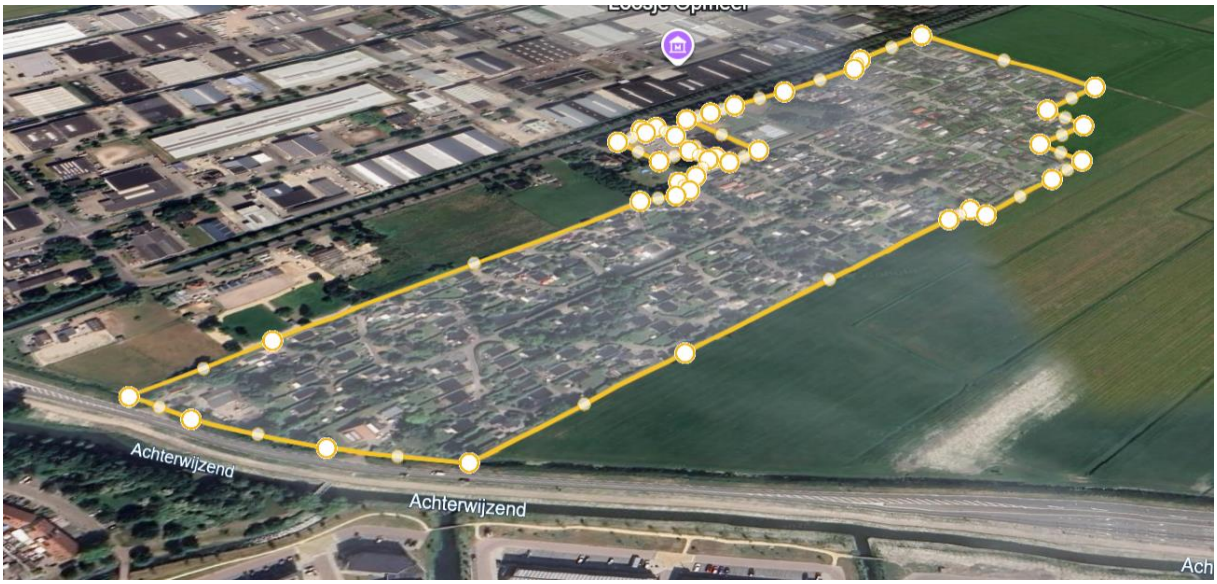
Expertview recreatieve vitaliteit
Recreatiepark West-Friesland in Opmeer



Verricht door de Taskforce Vitale Verblijfsrecreatie NHN in opdracht van de gemeente Opmeer

19 februari 2025

De feiten
Recreatiepark West-Friesland aan De Dreef 3 in Opmeer omvat 12,5 hectare. Het terrein is verdeeld in 303 kavels waar 103 stenen recreatiewoningen en 200 stacaravans/chalets op staan. De dichtheid van het park bedraagt circa 24 kavels per hectare. De kavels variëren van 160 tot 700 m² en zijn allen uitgepond; de grond en opstallen zijn dus in handen van private eigenaren. Zij zijn verenigd in een coöperatieve vereniging. De vereniging beschikt over statuten en een huishoudelijk reglement.
De beheersverordening Recreatieparken Opmeer schrijft voor dat de objecten recreatief gebruikt worden. De verordening maakt planologisch onderscheid tussen stacaravans met één bijhorend bouwwerk (schuurtje) en recreatiewoningen.

Vraag aan de Taskforce
De gemeente Opmeer vraagt aan de Taskforce Vitale Verblijfsrecreatie NHN om een update te verrichten van de vitaliteitsdiagnose uit 2019 en om de vraag te beantwoorden in hoeverre dit niet-vitale recreatiepark te revitaliseren valt. Wat is er kijkend naar de actuele situatie voor nodig?



Conclusie vitaliteitsdiagnose: Recreatiepark West-Friesland is anno 2025 nog steeds een niet-vitaal vakantiepark
De Taskforce ontving de vitaliteitsscan (kansenkaart) die door Bureau Ruimte en Vrijetijd is uitgevoerd in 2019, nam kennis van de statuten en het huishoudelijke reglement van het park en bezocht het park op maandag 2 december 2024 samen met een ambtelijke afvaardiging van de gemeente Opmeer, het coöperatiebestuur en de parkbeheerder. Naderhand verrichtte de Taskforce de vitaliteitsdiagnose door Park West-Friesland als tweede woningpark en stacaravanpark te beschouwen. In bijlage 1 staat de weergave met uitkomsten van de vitaliteitsdiagnose.

Op basis van deze vitaliteitsdiagnose concludeert de Taskforce dat het basisonderhoud van het terrein, de kavels en opstallen ten opzichte van 2019 zijn verbeterd. Echter, meer groenonderhoud en het heropenen van het zwembad zorgen er niet voor dat het park recreatief vitaal wordt. Het feitelijke gebruik is namelijk nog steeds niet in overeenstemming met de recreatieve bestemmingsfunctie, de statuten en het huishoudelijke parkreglement. In werkelijkheid wordt er nog steeds en vooral gewoond door eigenaren en er wordt tijdelijke woonruimte geboden aan niet-recreatieve doelgroepen door verhuur aan arbeidsmigranten en spoedzoekers. Gezien de hoge bezetting en druk op de woonmarkt is er klaarblijkelijk grote behoefte aan flexibele en betaalbare

woonruimte. Permanente bewoning en huisvesting ondermijnen het recreatieve karakter van Recreatiepark West-Friesland.
Het park is volledig uitgepond en dat beperkt de stuurbaarheid. Het parkbestuur bestaat uit betrokken vrijwilligers die een deel van hun vrijetijd besteden aan bestuurswerk. Tegelijk betekent dit dat het parkbestuur niet uit professionele bestuurders bestaat en geen juridische instrumenten heeft om recreatief gebruik af te dwingen. Al jarenlang wordt er door (opeenvolgende) besturen niet gekozen voor recreatiegebruik, ondanks dat de statuten en het huishoudelijke reglement recreatie voorstaan en wonen uitsluiten. Gezien de afweging van alle vitaliteitscriteria tezamen is het park volgens de Taskforce een structureel niet-vitaal recreatiepark.



De vervolgvraag: wat is er kijkend naar de actuele situatie voor nodig om het park recreatief te revitaliseren?
Allereerst is het nodig dat het parkbestuur haar statuten en huishoudelijke reglement aanpast met een set minimaal benodigde maatregelen met sancties voor kwaliteit en recreatief tweede woninggebruik. Zie bijlage 2 voor deze lijst met minimaal benodigde maatregelen. Dit betekent dat het bestuur en de leden onomwonden moeten kiezen voor recreatief gebruik.
Vervolgens zal de gemeente als partner van het parkbestuur moeten handhaven op oneigenlijk gebruik (huisvesting en wonen), brandveiligheid en ze zal oplossingen moeten bieden voor de huisvesting van bewoners met sociale problemen. Het huidige handhavingsbudget van 200K euro per jaar dat nu al aan dit park besteed wordt, zal (tijdens de recreatieve herstructureringsfase) verhoogd moeten worden om recreatief orde op zaken te stellen.
Tegelijkertijd zal er budget vanuit sociaal domein beschikbaar moeten komen, zodat bewoners met sociale en fysieke problemen passende zorg en oplossingen aangereikt krijgen.

De Taskforce constateert echter dat deze maatregelen in deze situatie niet realistisch zijn gezien de volgende overwegingen:

- recreatieve omgevingskwaliteit in de omgeving Opmeer/Spanbroek ontbreekt;
- er vindt veelvuldig niet-recreatief gebruik plaats zonder dat dit privaatrechtelijk gesanctioneerd kan worden;
- het recreatiepark heeft een uitgeponde eigendomsstructuur met zwakke statuten en huishoudelijke reglement;
- het bestuur heeft daardoor een juridisch zwakke positie. Het ontbreekt haar aan doorzettingsmacht, het bestuur heeft een steeds wisselende samenstelling van vrijwilligers die geen professionele (park)bestuurders zijn;
- recreatief gebruik is niet in het belang van eigenenaren en het bestuur;
- het bestuur wíl niet kiezen voor 100% recreatiegebruik omdat dit betekent dat bewoners hier wegmoeten;
- al zou het bestuur kiezen voor recreatie, ze krijgt hier bij haar leden de handen niet voor op elkaar;
- handhaving op recreatief gebruik door de gemeente op basis van het bestemmingsplan gaat deze problemen niet oplossen.

Gezien deze overwegingen achten we het niet realistisch dat hier recreatieve revitalisering plaats zal vinden. Recreatiepark West-Friesland zal altijd een niet-vitaal recreatiepark blijven.
Niet voor niets laat de geschiedenis van het park zien dat er vanaf het begin in de jaren 80 gewoond wordt en dat er zowel vanuit het park als de gemeente nooit consistent recreatiebeleid gevoerd is. Met andere woorden: park en gemeente gedogen de huidige situatie al circa 40 jaar.

Expertadvies: maak een transformatieplan voor dit park van recreatie naar wonen en/of bedrijvigheid

De Taskforce ziet dan ook geen andere route dan om de bestemmingsfunctie van het terrein te wijzigen naar wonen en/of bedrijvigheid. Het is belangrijk dit snel te besluiten en via (een vorm van) gebiedsontwikkeling gedecideerd een functietransformatie in gang te zetten. Juist ook voor de leefsituatie van huidige, vaak kwetsbare inwoners. Deze route biedt aan alle partijen duidelijkheid. Nodig is een initiatief-nemend en deskundig parkbestuur en een meewerkende overheid. De Taskforce geeft de gemeente en het parkbestuur tot slot drie denkrichtingen mee ten aanzien van recreanten die willen blijven recreëren:

1. Bied recreanten een tijdelijke (bijv. 5-10 jaar) persoonsgebonden gedoogbeschikking (pgb). Door zo'n tijdelijke beschikking wordt de ontwikkeling van het terrein naar wonen niet gefrustreerd én wordt menselijk omgegaan met recreanten.
2. Een alternatief is om een overgangsperiode uit te trekken voor het proces van functietransformatie (van bijv. 5 jaar). Gedurende deze overgangsperiode krijgen recreanten de tijd om elders een nieuwe recreatieplek te vinden.
3. De gemeente of regio kan recreanten helpen om zich sneller te verplaatsen door elders een tweede woningpark te creëren waar recreanten onder de juiste juridische voorwaarden op een vitaal park verblijven. De gemeente zou hiervoor een terrein kunnen aankopen en onder strikte voorwaarden (zie de hiervoor genoemde minimale maatregelen in Bijlage 2) in erfpacht uitgeven aan eigenaren of aan een recreatieondernemer. Ook kan de gemeente in regioverband een ander en al bestaand terrein aanwijzen als te revitaliseren recreatiepark.

Voor ondersteuning bij de uitwerking van deze en andere denkrichtingen kan het zinvol zijn om gebruik te maken van de dienstverlening van het Landelijke Expertteam Transformatie Vakantieparken.

Alkmaar, 19 februari 2025

BIJLAGE 1

Diagnose recreatieve vitaliteit Recreatiepark West-Friesland
2 december 2024

Toekomstperspectief in verblijfsrecreatie

- Pluspunten:
    - Middelgrote omvang van het park in hectares en aantal kavels. Dit zorgt voor potentieel voldoende volume om publieke voorzieningen financieel te dragen.
    - Het feit dat er een coöperatiebestuur, parkbeheerder, statuten en een huishoudelijk reglement is, biedt enig perspectief. Het huishoudelijk reglement laat namelijk geen permanente bewoning toe.
    - Artikel 3 van het Huishoudelijk Reglement spreekt over de te verlenen diensten van de vereniging. In artikel 3.1.f staat: het zorgdragen voor het in standhouden en bevorderen van het recreatief karakter van het recreatiepark.

- Minpunten:
    - Kavels en opstallen op het park zijn uitgepond. Dat is negatief voor het toekomstperspectief omdat dit gegeven de toekomstige flexibiliteit en slagkracht bij herontwikkeling en kwaliteitsverbetering remt. Uitgeponde parken zijn doorgaans conserverend van aard en (zeker op toeristisch-recreatieve B/C-locaties) niet wendbaar om toekomstbestendige keuzes te maken omdat eigenaren verschillende belangen hebben.
    - Er is geen recreatieve ondernemer/exploitant-beheerder in wiens belang het is dat er een centrale bedrijfsmatige exploitatie gevoerd die zorgt dat er additionele inkomstenbronnen ontstaan naast de opbrengsten uit jaarlijkse parkbijdragen.
    - Recreatieve eigenaar-gebruikers van opstallen als tweede woning zijn in de minderheid. De gemeente geeft op basis van intern overzicht (2022) aan dat circa 60 bungalows en 80 stacaravans recreatief gebruikt worden (46% van de kavels en opstallen).
    - Er zijn in 2024 circa negen toeristisch-recreatieve verhurende eigenaren. Vijf van deze verhuurders hebben geen of lage reviewscores. Dit betekent dat hooguit 1,5% van de eigenaren actief is in vakantiehuurmarkt.
    - Er is geen recreatieve doelgroep-focus vanuit het bestuur. Er worden ook nauwelijks tot geen sociaal-recreatieve activiteiten voor georganiseerd.
    - Het park als tweede woningpark en jaarplaatsterrein mist een onderscheidend recreatieconcept in de markt. Het sinds 2024 heropende zwembad en de tennisbaan zijn recreatief maar verouderd.
    - Er vindt veel permanente bewoning en huisvesting van sociale aandachtgroepen plaats (waaronder spoedzoekers en arbeidsmigranten). Zeker 50 accommodaties worden door eigenaren verhuurd aan (tussenpersonen van) arbeidsmigranten.
    - De locatie Opmeer/Spanbroek en omgeving mist recreatieve aantrekkingskracht.
    - In de directe omgeving zijn nauwelijks tot geen aan recreatie ondersteunende voorzieningen van een zeker kwaliteitsniveau.

- Door het park wordt niet samengewerkt met de aanwezige recreatieve en culturele aanbieders in de omgeving. Het is eerder andersom: horeca, cultureel en dagrecreatieve aanbieders lijken het park te mijden.
- Investeringsmogelijkheden van het park zijn beperkt. De mogelijkheden om vanuit de parkopbrengsten diepte-investeringen te plegen in recreatieve vernieuwing en zelfs in vervanging van nutsvoorzieningen van het park zijn er niet. De parkopbrengsten zijn wel voldoende voor basisonderhoud.
- Het parkbestuur heeft geen ambities in recreatieve ontwikkeling en recreatieve kwaliteitsverbetering.

Recreatieve kwaliteit

- Pluspunten
  - De publieke ruimtes van het park zijn de afgelopen tijd in kwaliteit toegenomen van verloederd, achterstallig, verwaarloosd en onverzorgd naar 'basis op orde'. Zo is de hoofdweg recent geasfalteerd, groen wordt onderhouden, de stegen achter de caravans zijn opgeruimd, bewegwijzering is op orde, het zwembad is operationeel en nutsvoorzieningen zijn in beginsel deugdelijk.
  - De nieuw aangestelde beheerder die rugdekking heeft van het bestuur spreekt kaveleigenaren aan op achterstallig onderhoud. Dit werpt zijn vruchten af. Het machtsmiddel van de beheerder is vooral het ontzeggen van de toegang tot nutsvoorzieningen.

- Minpunten
  - Hoewel het huishoudelijk reglement eisen voor recreatief gebruik, veiligheid en kwaliteitseisen voor kavels en opstallen bevat, zijn de sancties op het niet-naleven ervan beperkt. Zo kan bij overtreding van het artikel 12.4 (permanente bewoning) slechts een boete opgelegd worden van 500,- euro.
  - De fysieke ruggengraad van het 40 jaar oude park is gedateerd. De ondergrondse infrastructuur van het park (water, licht, gas) is gedateerd. Nutsvoorzieningen zijn snel overbelast, vooral op het stacaravandeel. Veel zichtbare voorzieningen zoals het clubgebouw, afrasteringen, het zwembad, de tennisbaan, beschoeiing en bruggen functioneren weliswaar, maar zijn gedateerd en missen recreatieve belevingswaarde. Er is geen Meerjaren Onderhoud Plan (MJOP) en financieringsplan om deze cruciale vervangingsinvesteringen te plegen.
  - De kwaliteit van de kavels bevat uitersten. Enerzijds zijn ze verloederd: verwaarloosde kavels met verpauperde opstallen en bijbouwsels. Anderzijds zijn er prima onderhouden tuinen en opstallen en er zijn allerlei tussenvormen. De inrichting en onderhoud van de kavels is aan de eigenaren zelf; dit wordt niet gefaciliteerd door de beheerder. Het bestuur spreekt eigenaren met achterstallig onderhoud wel aan via de beheerder. Het bestuur wil het park graag netjes maken. Maar zoals gezegd heeft het bestuur geen doorzettingsmacht richting de eigenaren.
  - Erfafscheidingen tussen kavels (schuttingen en hagen) zijn vaak hoog. Dit geeft een gesloten, naar binnen-gekeerd en onveilig beeld. Het huishoudelijk regelement bevat hierover in artikel 6.4 een regel: de omheining mag niet hoger zijn dan 1.80 meter en aan de straatzijde mag deze niet hoger zijn dan 1.20 meter.
  - De dichtheid van het aantal kavels en opstallen per hectare (24) is hoog en zeker op dit soort niet-recreatief aantrekkelijke locaties is dit een remfactor voor de recreatieve kwaliteit. Maximaal 15 eenheden per kavel (zie regionaal ontwikkelkader vitale verblijfsrecreatie) is momenteel de norm voor recreatiewoningen.

- Met oog op de brandveiligheid lijken op enkele plekken stacaravans te dicht op elkaar te staan (<5 meter). Dit vergroot het risico van brandoverslag. De beheersverordening Recreatieparken Opmeer spreekt in artikel 3.4.1b over een onderlinge afstand van tenminste 5 meter. Het huishoudelijk reglement van het park spreekt in artikel 6.7.e. overigens van minimaal 3 afstand en in overleg minimaal 1 met (2x 50cm vanaf de erfgrens). Dit artikel is dus in tegenspraak met gemeentelijke norm.
- De Recreatieve opstallen zijn in het overgrote deel toe aan verduurzaming willen ze voldoen aan Energielabel C (norm voor financiering volgens Rabobank).
- Het park ligt ingeklemd tussen provinciale weg N241 met dorp Spanbroek en het bedrijventerrein van Opmeer. Bekeken vanuit haar recreatieve functie past het eigenlijk niet fraai in haar omgeving. De locatie is eerder een bedrijventerrein-locatie of woonwijk dan een recreatielocatie.
- Marketing: de online reviewscores zijn vooral gedateerd. Vaak zijn ze ouder dan 5 jaar en de beoordelingen bevatten uitersten. Overall zijn de reviewscores aan de lage kant. De website van het park is sterk gericht op bewoners en huisvesting (formulier voor overdracht, technische vragen, overlast, plaatsen nieuw chalet, aanvragen afvalpas, notaris bij verkoop) en niet of nauwelijks op recreatie-activiteiten.
- De parkbeheerder is vooral operationeel actief. Hij werkt niet volgens een recreatieve toekomstvisie. Het coöperatiebestuur beschikt ook niet over een recreatieve toekomstvisie. Beide zijn vooral bezig met het borgen van veiligheid, het bevorderen van de basiskwaliteit en met handhaving. Dat is logisch gezien de (recente) historie van het park.
- Het parkbestuur lijkt een goede afspiegeling van de eigenaren van een recreatiepark; voorstanders van omzetten naar wonen en langverhuur.

BIJLAGE 2

Minimale maatregelen om het recreatiepark te revitaliseren tot een vitaal tweede woningpark

De Taskforce ziet op basis van haar kennis en ervaring de volgende minimale maatregelen om het recreatiepark als tweede woningpark te revitaliseren:

- Bestuur zal willen en moeten handhaven op haar statuten en het huishoudelijke reglement door permanente bewoners en huisvesting te weren. Vanuit het park mag bijvoorbeeld geen enkele ondersteuning plaatsvinden voor postbezorging op adres. Het bestuur zal iedereen die hier (tijdelijk) woont moeten sanctioneren door het opleggen van boetes (zie huishoudelijk reglement) en het actief afsluiten van betreffende kavels van elektra, gas en water.
- Om het recreatieve stuur steviger in handen te krijgen, zal het parkbestuur het huishoudelijk reglement moeten aanscherpen op de volgende punten:
    - De boete op niet-recreatief gebruik substantieel verhogen (lees: op permanent en deeltijd wonen en op 365 dagen per jaar recreëren). Het huidige boetebedrag van 500,- euro eenmalig, is veel te laag voor afschrikking.
    - Het instellen van een verhuurverbod, behalve verhuur aan familieleden welke gemaximeerd is tot 2 weken per jaar. Daarmee wordt verhuur aan spoedzoekers en arbeidsmigranten voorkomen.
    - Verkoopverbod van kavels en opstallen aan rechtspersonen (zoals bv's) anders dan natuurlijke personen.
    - Verbod op bedrijfsuitoefening op het adres van het park.
    - Een eigenaar mag max één kavel en opstal in eigendom hebben op dit park. Daarmee wordt speculatie op waardestijging voorkomen.
    - Instemmingsrecht van het verenigingsbestuur bij verkoop van een kavel en opstal ('een vorm van ballotage door de community').
    - Het instellen van een minimale taxatiewaarde van te verkopen stacaravans/chalets op de kavel en van te plaatsen stacaravans/chalets van bijv. 15.000, - Euro (jaarlijks te indexeren). Hiermee borgt het park de minimale kwaliteit van opstallen.
    - Onderhoudsnormen van exterieurs van kavels met tuinen en recreatieobjecten zullen moeten worden aangescherpt en voorzien van boeteclausule. Denk aan het opstellen van kavelpaspoorten met heldere beschrijving van kwaliteit onderhoud van:
        - Bestrating - is vrij van oneffenheden, is vla, alg- en onkruidvrij.
        - Omheining en erfafscheiding - geen schuttingen en hekwerken maar uitsluitend inheemse beplanting.
        - Bomen en planten - zijn gesnoeid en hebben een verzorgd uiterlijk.
        - Toegang, gazon en border - is goed onderhouden, gemaaid/gesnoeid en vrij van onkruid.
        - Dak, muren, houtwerk, deuren en ramen - zijn onbeschadigd, schoon en vrij van mos en als. Deuren en ramen zijn goed sluitend.
        - Schilderwerk - is schoon en vrij van slijtageplekken, houtwerk is niet rot en is goed onderhouden.
    - De minimale afstanden tussen de opstallen in lijn brengen met de gemeentelijke beheersverordening: 5 meter. En het nemen van maatregelen (verplaatsing of uitdunning van opstallen) om aan deze brandveiligheidsnormen te voldoen.

- De jaarlijkse parkbijdrage zal verhoogd moeten worden om in de toekomst noodzakelijke kwaliteitsverbetering door te kunnen voeren. Deze hoogte kan worden vastgesteld door het opstellen van een MJOP (meerjaren onderhoudsplan). Onderdeel van het MJOP zijn: vervanging zwembadpomp, vervanging nutsvoorzieningen, kades-beschoeiing-bruggen, clubgebouw, impuls aan openbaar groen, ed.