

Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	25.0006500
Zaaknummer	Z25001352
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	28 mei 2025
Datum besluitvormende raadsvergadering	12 juni 2025
Van afdeling	Ruimte & Ondernemen
Onderwerp	Toekomstvisie recreatiepark West-Friesland
Portefeuillehouder	H.P.J.M. Ter Veen

Samenvatting

Op 5 februari 2024 heeft het toenmalige bestuur van recreatiepark West-Friesland aan twee wethouders van de gemeente een transformatieplan gepresenteerd om woningbouw mogelijk te maken op het recreatiepark. De gemeente is verdergegaan in samenspraak met het bestuur van het recreatiepark om transformatie naar permanent wonen verder uit te werken.

Na en uitgebreid traject heeft het bestuur van het recreatiepark geprobeerd dit onder de leden van de corporatie in stemming te brengen. Het is niet gelukt om tot een stemming te komen, zodoende blijft het voor de gemeente onduidelijk of er werkelijk draagvlak is onder de kaveleigenaren om een transformatie naar permanent wonen in te zetten.

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 6 juli 2023 heeft de portefeuillehouder een toezegging gedaan naar de gemeenteraad om een toekomstvisie voor vakantiepark De Perelaer voor te gaan bereiden.

Dit heeft geleid tot een adviesrapport van bureau Beeck over de ruimtelijke ontwikkelingen van het recreatiepark, dit rapport is met de gemeenteraad gedeeld ter informatie.

Na 5 februari 2024 hebben het bestuur van het recreatiepark en de gemeentelijke projectgroep iedere 14 dagen overleg met elkaar gevoerd op het gemeentehuis.

De resultaten van deze overleggen hebben geleid tot een workshop, een nota van uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte bij transformatie. Verder is er een schetsontwerp gemaakt en zijn er een concept uitgangspunten vastgelegd in een concept tekst van de intentieovereenkomst. Deze concept tekst is bestuurlijk vanuit de gemeente bekrachtigd.

In de tussentijd zijn er drie informatie momenten geweest op het recreatiepark. Tijdens deze informatiemomenten zijn de kaveleigenaren in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en deze vanuit de gemeente beantwoord te krijgen. Daarnaast is er een informatiepagina (www.woneninopmeer.nl) ingericht op de gemeentelijke website. Op deze pagina zijn gestelde vragen gepubliceerd en zijn de eerdergenoemde documenten voor eenieder terug te lezen.

In februari 2025 heeft de (regionale/provinciale) Tasforce Vitale vakantieparken een aanvullend rapport gepubliceerd over het ontbreken aan vitaliteit voor het recreatiepark. Recreatie op deze locatie wordt als niet toekomst bestendig bestempeld. Verder heeft het rapport van bureau Beeck een bijdrage geleverd aan de transformatie opgave richting bedrijventerreinen.

Op het recreatiepark is sprake van structurele ondermijning. Geconstateerd is: permanente illegale bewoning door woningeigenaren; illegale verhuur van een enkele en meerdere woningen door eigenaren t.b.v. illegale bewoning; diverse vormen van (zware) criminaliteit.

Het bestuur van het recreatiepark heeft van de gemeente een concept-intentieovereenkomst ontvangen met als doel deze via ledenraadpleging instemming te verkrijgen om na akkoord dit document te kunnen ondertekenen. Het is het bestuur niet gelukt om binnen de gestelde termijn vanuit de gemeente om een ledenraadpleging te organiseren die rechtsgeldig is en die representatief is voor de meerderheid van de kaveleigenaren. Het bestuur binnen het recreatiepark is verdeeld en de statuten van de corporatie bieden ruimte voor ongecontroleerd bestuur. Zonder ledenraadpleging heeft de gemeente geen zicht op breed draagvlak bij de verschillende eigenaren of transformatie naar permanent wonen een voorkeursscenario betreft.

Voorgesteld besluit

1. Het onderzoek van de transformatie van het recreatiepark Westfriesland naar een woonomgeving niet voort te zetten. Er wordt geen intentieovereenkomst gesloten met het parkbestuur om te transformeren naar wonen;
2. Het college de opdracht te geven een gebiedsvisie op te stellen met als ambitie bedrijventerrein en/of wonen door arbeidsmigranten.

Raadsvoorstel

Argumenten

1.1 Stopzetten van het onderzoek

De gemeente is ruim anderhalf jaar bezig geweest met de projectgroep en het bestuur van het recreatiepark om stappen te zetten richting transformatie. Dit heeft niet geleid tot aantoonbaar draagvlak onder de kaveleigenaren.

- Er heeft geen stemming plaatsgevonden onder de kaveleigenaren.
- Er is geen zicht op mandaat van kaveleigenaren aan het parkbestuur om de businesscase verder uit te werken.
- Een intentieovereenkomst is geen bindend document. Doelstelling was om na ondertekening van de intentieovereenkomst de businesscase verder uit te werken en dan in detail uitgangspunten verder inzichtelijk te maken. Dit leidt tot een Anterieure Overeenkomst.

1.2 Transformatie naar woonomgeving is niet langer een optie

Door geen stemming te hebben is het onduidelijk of de kaveleigenaren kiezen voor een transformatie naar permanent wonen.

- Een aantal kaveleigenaren lijkt de voorkeur te geven aan recreëren in de huidige vorm ondanks dat het recreatiepark als niet vitaal bestempeld is. De omvang hiervan is niet duidelijk, omdat er geen stemming heeft plaats gevonden.
- De ondergrondse infrastructuur is afgeschreven. Er dienen investeringen gedaan te worden op het gebied van riolering, waterberging, elektra en infrastructuur. Met een transformatie is dit alleen mogelijk, waarbij via een AOK afspraken worden gemaakt over kostendragers.
- De recreatiewoningen voldoen niet aan het bouwbesluit om permanent wonen toe te staan. De brandveiligheid is in het geding, evenals de brandoverslag risico (afstand tussen eenheden) Voor transformatie moet er via een IOK naar een AOK gegaan te worden om de woningen te kunnen transformeren.
- Een gedeelte van de recreatiewoningen is voorzien van asbest, bij brand is er een verhoogd gezondheidsrisico.
- Er is sprake van structurele ondermijning in de vorm van illegale permanente bewoning en verhuur t.b.v. bewoning.

2.1 Businesscase bedrijventerreinen

Nu er geen besluit genomen is binnen de gestelde termijn over de transformatie naar wonen door de VVE ligt het advies uit het rapport Beek voor de hand: Transformatie naar bedrijventerrein en/of tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.

- Er is een gebiedsvisie voor het gehele gebied noodzakelijk. Alleen dan zijn de ontwikkelingsmogelijkheden duidelijk. Hiermee is gewacht tot een visie over transformatie van recreatiepark Westfriesland. Langer wachten schaadt de ontwikkelingsmogelijkheden.
- Het opstellen van de gebiedsvisie wordt gedaan volgens de normale ruimtelijke procedures, waarbij participatie en inspraak onderdeel zijn.
- De gebiedsvisie doet onderzoek naar de haalbaarheid en is een voorportaal voor een nieuwe functie en een nieuwe bestemming.

Raadsvoorstel

Participatie en ruimte om zienswijze in te dienen zijn belangrijke instrumenten om de gebiedsvisie vastgesteld te krijgen. Na vaststelling dient er een uitvoeringsplan te worden opgesteld.

Kanttekeningen

Zonder raadpleging van de leden van corporatie is het voor de gemeente niet duidelijk of er breed draagvlak aanwezig is voor transformatie naar permanent wonen. In de randvoorwaarden is eerder met het bestuur van het recreatiepark afgesproken dat een algemene leden vergadering noodzakelijk is als draagvlak menig. Op dit moment wordt er voor geen enkel scenario gekozen.

Indien de keuze wordt gemaakt voor een bedrijventerrein dan wordt voor iedere kaveleigenaar de locatie niet meer individueel bruikbaar.

Met het maken van een gebiedsvisie en het participatie traject daarbij zal dit snel duidelijk worden. De verwachting is dat er fel en heftig weerstand is, hetgeen mogelijk tot juridische en financiële risico's voor de gemeente kan leiden.

Na het doorlopen van de ruimtelijke procedure voor de nieuwe functie van het recreatiepark wordt het handhavingsbeleid en de daarbij behorende middelen vastgesteld. Hierover wordt een apart voorstel gedaan. Dit dient passend te zijn bij de ambitie. Nu transformatie naar woonomgeving niet langer een optie is, is er voorsnog geen aanleiding tot het herzien van het huidige handhavingsbeleid.

Beoogd maatschappelijk effect

Het recreatiepark heeft zijn functie als aantrekkelijk vakantiepark al enige tijd verloren. Recreatie vindt op kleine schaal plaats. Het park is niet vitaal meer en de taskforce vakantieparken gaat er geen energie in steken om het weer vitaal te maken. Daarnaast is de gemeente veel middelen en tijd kwijt voor handhaving van illegale bewoning en diverse vormen van (zware) criminaliteit.

Transformatie is noodzakelijk om het gebied passend te laten zijn in een gebiedsvisie, waarbij het gebruik weer in overeenstemming is met de gebiedsvisie en het daaruit voortvloeiende omgevingsplan. Daarmee wordt een illegale situatie en criminaliteit uitgebannen, waarmee handhavingsinzet voorkomen kan worden.

Wettelijk kader

Gestart wordt met het laten vaststellen van een ambitie door de gemeenteraad voor de transformatie van het Recreatiepark. Dit gebeurt op 12 juni. Na diverse malen uitstel, doordat er gelegenheid is gegeven aan de VVE van het park om met een eigen voorstel te komen, is verder uitstel van het vast stellen van de ambitie niet gewenst. Met de kennis van nu wordt aan de gemeenteraad gevraagd om in te stemmen met de ambitie voor transformatie naar bedrijventerrein en/of huisvesting van arbeidsmigranten.

Het vast stellen van een ambitie geeft richting. Het is nog geen wettelijk kader. De ambitie wordt

Raadsvoorstel

uitgewerkt in een gebiedsvisie en vervolgens omgevingsplan, die het wettelijk kader geven voor de ontwikkeling van het gebied,

Het wettelijk kader heeft betrekking op het geven van wensen en bedenkingen door de gemeenteraad als bedoeld in artikel 160, lid 1 en artikel 169, lid 4 Gemeentewet inzake voorgenomen besluitvorming door B&W met mogelijk ingrijpende gevolgen. Daarnaast betreft dit de kaderstellende rol van de raad, zoals bedoeld in artikel 147, lid 2 in combinatie met artikel 108, lid 1 Gemeentewet.

Participatie

Kaveleigenaren zijn in een periode van bijna een jaar meegenomen in het proces ter voorbereiding om tot transformatie te komen. Dit heeft geleid tot een drietal informatiebijeenkomsten op het recreatiepark.

Communicatie

Er is een gemeentelijke projectwebsite www.woneninopmeer.nl. Op deze website staan de relevante documenten die door de projectgroep zijn opgeleverd. Verder zijn daar de rapporten terug te vinden die opgeleverd zijn en de gestelde vragen met antwoorden door de kaveleigenaren.

Financiën

De ambtelijke kosten die inmiddels zijn gemaakt kunnen niet worden verhaald op de kaveleigenaren van het recreatiepark. Dit was de bijdrage van de gemeente aan de poging van de VVE om tot een gezamenlijk gedragen visie te komen.

Daarnaast is er jaarlijks een handhavingskrediet nodig. De hoogte van dit bedrag neemt jaarlijks toe.

Uitvoering

Als de gemeenteraad instemt met de ambitie om het recreatiepark Westfriesland te transformeren naar een bedrijventerrein en/of woonlocatie voor arbeidsmigranten wordt het traject om te transformeren naar een woonomgeving gestopt.

Er wordt een proces gestart om te komen tot een gebiedsvisie voor het hele gebied: recreatiepark en omliggende omgeving. Dit gebeurt onder de voorwaarden van de Omgevingswet.

Bijlagen

1. Rapport Taskforce Vitale vakantieparken 2025
2. Rapport bureau Beeck
3. Nota van uitgangspunten permanent wonen
4. Concept IOK (intentieovereenkomst)
5. Schetsontwerp stedenbouwkundige verkenning

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op art. 160 lid 1, art. 169 lid 4 en art. 147 lid 2 jo. 108 lid 1 Gemeentewet;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 mei 2025,

gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 28 mei 2025;

besluit:

1. Het onderzoek van de transformatie van het recreatiepark Westfriesland naar een woonomgeving niet voort te zetten. Er wordt geen intentieovereenkomst gesloten met het parkbestuur om te transformeren naar wonen;
2. Het college de opdracht te geven een gebiedsvisie op te stellen met als ambitie bedrijventerrein en/of wonen door arbeidsmigranten.

Besloten in de raadsvergadering van 12 juni 2025.

{{esl: Signer1:Capture:size(200,50)}}

{{esl: Signer2:Capture:size(200,50)}}

H.M. Wiersema
voorzitter

L. Gijben
griffier