

Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	25.0013487
Zaaknummer	Z25002492
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	30 oktober 2025
Datum besluitvormende raadsvergadering	6 november 2025
Van afdeling	Ruimte & Ondernemen
Onderwerp	Intentieovereenkomst recreatiepark West-Friesland
Portefeuillehouder	wethouder H.P.J.M. ter Veen

Samenvatting

Op 5 februari 2024 heeft het bestuur van de Vereniging van Eigenaren van het recreatiepark West-Friesland aan de gemeente een transformatieplan gepresenteerd om woningbouw mogelijk te maken op het recreatiepark. De gemeente is in samenspraak met het bestuur van de Vereniging van Eigenaren van het recreatiepark gaan onderzoeken of transformatie naar permanent wonen in potentie mogelijk is.

De afgelopen maanden zijn gesprekken gevoerd met het bestuur van de Vereniging van Eigenaren. Tevens is er een gesprek gevoerd met een aantal perceeleigenaren die willen blijven recreëren. Deze gesprekken zijn verwerkt in een nieuw raadsvoorstel en een intentieovereenkomst.

In afwijking van het vorige raadsvoorstel wordt nu voorgesteld om het recreatiepark te wijzigen naar een woonomgeving. Tevens is er in de intentieovereenkomst (IOK) opgenomen dat de perceeleigenaren die willen blijven recreëren dit kunnen blijven doen totdat zij geen eigenaar meer zijn.

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 5 februari 2024 heeft het bestuur van de Vereniging van Eigenaren van het recreatiepark West-Friesland aan de gemeente een transformatieplan gepresenteerd om woningbouw mogelijk te maken op het recreatiepark. De gemeente is in samenspraak met het bestuur van de Vereniging van Eigenaren van het recreatiepark gaan onderzoeken of transformatie naar permanent wonen in potentie mogelijk is.

Na 2 jaar intensief overleg met de het bestuur van de VvE, was het de intentie om in juni 2025 de gemeenteraad de ambitie te laten onderschrijven om het recreatiepark te transformeren naar een woonomgeving. De VvE slaagde er echter niet in om tijdig een Algemene Ledenvergadering te organiseren. Daarom heeft het college aan de gemeenteraad het voorstel gedaan om het advies van het rapport Beeck te volgen en het recreatiepark te transformeren naar een bedrijventerrein.

Voorafgaand aan de oordeelvormende raad op 28 mei 2025 bleek dat er wel een ALV was georganiseerd na het verzenden van het raadsvoorstel. Het bestuur van het recreatiepark liet weten dat de leden in grote meerderheid voor transformatie naar een woonomgeving stemden. Echter bleek dat aan de leden een intentieovereenkomst werd voorgelegd die afweek van de conceptovereenkomst die het college had goedgekeurd. Tevens werd door een aantal perceeleigenaren de rechtmatigheid van de stemming in de ALV werd betwist. Daarnaast bleek een aantal eigenaren op het recreatiepark te opteren voor een blijvende recreatiebestemming. Deze wens werd niet meegenomen in de intentieovereenkomst. Hierop heeft het college in de oordeelvormende gemeenteraad voorgesteld om het raadsvoorstel terug te nemen om in overleg te gaan met het bestuur van de VvE en de bezwaarmakers. Deze gesprekken worden meegenomen in een nieuw raadsvoorstel waarover de gemeenteraad op 6 november kan besluiten. De gemeenteraad heeft dit voorstel van het college overgenomen.

De afgelopen maanden zijn gesprekken gevoerd met het bestuur van de Vereniging van Eigenaren. Tevens is er een gesprek gevoerd met een aantal perceeleigenaren die willen blijven recreëren. Deze gesprekken zijn verwerkt in een nieuw raadsvoorstel en een intentieovereenkomst.

In afwijking van het vorige raadsvoorstel wordt nu voorgesteld om het recreatiepark te wijzigen naar een woonomgeving. Tevens is er in de intentieovereenkomst (IOK) opgenomen dat de perceeleigenaren die willen blijven recreëren dit kunnen blijven doen totdat zij geen eigenaar meer zijn.

De IOK wordt parallel aangeboden aan de gemeenteraad en de leden van de Vereniging van Eigenaren. Beiden ontvangen en nemen een besluit over exact dezelfde tekst. Alleen als de gemeenteraad en de leden van de VvE zich kunnen vinden in deze tekst wordt een volgende fase ingezet richting Woonbestemming. Voorwaarde voor een gedragen besluit is dat de stemming in de ALV plaatsvindt onder onafhankelijk notarieel toezicht.

Raadsvoorstel

Als er geen intentieovereenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en het bestuur, dan blijft het collegebesluit overeind, waarin is besloten om het recreatiepark te transformeren naar een bedrijventerrein en/of bewoning door arbeidsmigranten. Het college gaat zich dan beraden over dit besluit om een nieuw raadsvoorstel aan te bieden.

De IOK wordt bij beider positief besluit verwerkt in een Anterieure Overeenkomst (AOV). Aan de IOK zitten geen verplichtingen vast. In de AOK worden de wederzijdse verplichtingen vastgelegd. Bij de transformatie naar een woonomgeving ligt het initiatief hiervoor bij de Vereniging van Eigenaren. De gemeente heeft een faciliterende rol. De gemeente toetst de plannen, neemt een besluit over de bestemmingswijziging en de omgevingsvergunningen. De inzet van de gemeente ter ondersteuning van het proces tot de ondertekening van de AOK wordt door de gemeente zelf gefinancierd. Alle overige kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemers: de Vereniging van Eigenaren van het Recreatiepark. Na ondertekening van de AOK wordt de gemeentelijke inzet via de normale plankostenverrekening bepaalt en zijn voor rekening van de initiatiefnemers: de Vereniging van Eigenaren van het Recreatiepark.

Naast het opstellen van een AOK wordt na het vaststellen van de IOK een gebiedsvisie opgesteld. Dit omvat de gebieden van het recreatiepark en het bedrijventerrein De Veken 4. De gebiedsvisie wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Daarna gaan er twee trajecten lopen. Een traject waarbij het initiatief ligt bij de Vereniging van Eigenaren van het Recreatiepark om een omgevingsplan voor de toekomstige woonomgeving te maken. En een traject waarbij het initiatief ligt bij De Veken 4 BV om een omgevingsplan voor het bedrijventerrein De Veken 4 te maken.

Gedurende de periode tussen het vaststellen van de IOK en de AOK hanteert de gemeente het vastgestelde handhavingsbeleid. Deze wordt niet gewijzigd door de IOK. Als de AOK is afgesloten is er een nieuwe situatie waarbij een passend handhavingsbeleid wordt vastgesteld.

Voorgesteld besluit

1. Geen wensen en bedenkingen aan het college naar voren te brengen over het voornemen van het college om de intentieovereenkomst aan te gaan met het rechtsgeldig vertegenwoordigde bestuur van de coöperatie van het recreatiepark West-Friesland;
2. Een krediet van € 75.000,- beschikbaar te stellen voor de ondersteunde rol van de gemeente, bij de uitvoering van de IOK ten behoeve van de coöperatie.

Argumenten

1. ALV heeft ingestemd met verder onderzoek

Raadsvoorstel

De gemeente is ruim anderhalf jaar bezig geweest met de projectgroep en het recreatiepark om stappen te zetten richting transformatie naar permanent wonen.

Het bestuur heeft laten weten dat tijdens de ALV van 18 mei 2025 een meerderheid van het recreatiepark West-Friesland ingestemd met het verdere onderzoek naar permanent wonen en transformatie van het park door een intentieovereenkomst met de gemeente aan te gaan.

2. Toekomstperspectief

Door geen intentieovereenkomst af te sluiten en gedoogd wonen toe te staan, blijft de bestaande situatie in stand zonder toekomstperspectief voor het recreatiepark en de nabije omgeving.

- Een aantal kaveleigenaren lijken de voorkeur te geven aan recreëren in de huidige vorm ondanks dat het recreatiepark als niet vitaal bestempeld is. In de IOK is opgenomen dat de mogelijkheid voor kaveleigenaren blijft bestaan om te recreëren, als persoonsgebonden recht.
- De ondergrondse infrastructuur is afgeschreven. Er dienen investeringen gedaan te worden op het gebied van riolering, waterberging, elektra en infrastructuur, zowel bij permanent- als gedoogd wonen.
- 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). Bij het gedogen van wonen blijft deze situatie in stand, bij permanent wonen is het Bouwbesluit dat geldt vanaf oprichting voor bestaande bouw van toepassing. (Volledige nieuwbouw is huidige Bouwbesluit)
- 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 bewoning van bewoners die niet ingeschreven staan en onder de radar willen blijven, met gedoogd wonen blijft deze situatie in stand.

3. Businesscase permanent wonen en goede ruimtelijke ordening

Nu wonen een optie is, kan er gestart worden om inzichtelijk te maken wat de noodzakelijke investering zullen gaan worden (onder- en bovengronds) om de transformatie te kunnen gaan realiseren hieruit ontstaat een businesscase.

4. Gebiedsvisie voor groter gebied

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er gestart te worden met het opstellen van een gebiedsvisie voor het gehele gebied inclusief De Veken 4. Hierdoor ontstaan er mogelijk nieuwe ontwikkelingen als duidelijk is dat het recreatiepark permanent wonen als uitgangspunt heeft.

De gemeente zal een gebiedsvisie gaan opstellen en het participatie traject doorlopen met de verschillende belanghebbenden. Het college heeft op 15 april ingestemd met de projectopdracht voor de visie.

De gebiedsvisie doet onderzoek naar de haalbaarheid en is een voorportaal voor een nieuwe functie en een nieuwe bestemming voor het recreatiepark, De Veken 4 en de omliggende percelen. Participatie is een belangrijk instrument om de gebiedsvisie vastgesteld te krijgen.

Raadsvoorstel

Kanttekeningen

In de randvoorwaarden is eerder met het bestuur van het recreatiepark afgesproken dat een algemene leden vergadering noodzakelijk is voor het draagvlak. Na het aanbieden van de vernieuwde IOK door het college aan de coöperatie, zal een nieuwe ALV georganiseerd gaan worden om de IOK in stemming te brengen onder de leden.

Nadat er een haalbare en uitvoerbare businesscase gereed is, zal er een anterieure overeenkomst (AOK) aan de leden / kaveleigenaren worden voorgelegd, hier wordt de definitieve keuze gemaakt. Voorwaarde voor een gedragen besluit is dat de stemming in de ALV plaatsvindt onder onafhankelijk notarieel toezicht.

Er is verdeeldheid op het recreatiepark, een gesprek met kaveleigenaren die geen voorstander zijn heeft deze situatie niet veranderd. Ondanks de verdeeldheid blijft bij een meerderheid van de stemmen een haalbaar plan mogelijk. Planologisch is geen 100 % instemming noodzakelijk. Een intentieovereenkomst (IOK) is geen bindend document. Doelstelling is om na ondertekening van de intentieovereenkomst, de businesscase verder uit te werken en dan in detail uitgangspunten verder inzichtelijk te maken qua planning, financiën en ruimtelijk procedureel.

Beoogd maatschappelijk effect

Het recreatiepark heeft zijn functie als aantrekkelijk vakantiepark al enige tijd verloren. De gemeente is middelen en tijd kwijt om de veiligheid te kunnen waarborgen op het recreatiepark. Door de transformatie in te zetten en de functie te wijzigen zal het gebied weer toekomst bestendig en veilig worden. Omvorming tot woonwijk draagt bovendien bij aan de woningbehoefte.

Wettelijk kader

Dit voorstel betreft de mogelijkheid voor Wensen en bedenkingen bij privaatrechtelijke rechtshandelingen (art. 169 lid 4 Gemeentewet).

De kredietaanvraag vindt plaats op basis van de Financiële Verordening Opmeer 2023.

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.

Na ondertekening van de IOK zal dit proces voortgezet worden en zal er intensief gecommuniceerd worden om kaveleigenaren deelgenoot te maken van de voortgang en resultaten die tussentijds gehaald worden.

Raadsvoorstel

Communicatie

De coöperatie is de hoofdpartij in de transformatie van het park. Met betrekking tot de gemeente rol: 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 in deze fase van het proces. Met het bestuur is afgesproken dat ook in de fase na het sluiten van de intentieovereenkomst geen gemeentelijke kosten in rekening worden gebracht. Niet alleen de gemeente investeert in de transformatie van het recreatiepark, ook de Vereniging van Eigenaren investeert. Zij huren o.a. een adviseur in die hen begeleidt bij het proces.

Om het transformatieproces tot een succesvolle Anterieure Overeenkomst te kunnen leiden blijft naast de inzet van de VvE ook de gemeentelijke inzet nodig en de inhuur van externe deskundigheid. Daarvoor is een krediet geraamd van € 75.000,-.

Als het proces leidt tot een anterieure overeenkomst, dan zijn in deze overeenkomst afspraken opgenomen over de vervolgcosten. De gemeentelijke kosten moeten volgens de Omgevingswet onderdeel uitmaken van de businesscase en gefinancierd door de ontwikkelende partij, de Vereniging van Eigenaren van het recreatiepark.

Uitvoering

De IOK wordt ondertekend nadat de ALV met de IOK heeft ingestemd en de gemeenteraad instemt met dit raadsvoorstel. Met het ondertekenen van de IOK door het college wordt ingestemd om de transformatie en daarmee de businesscase verder uit te werken in een Anterieure Overeenkomst (AOK).

Gelijktijdig wordt gestart met het opstellen van een integrale gebiedsvisie voor het Recreatiepark en De Veken 4. De ambitie is dat een woonomgeving gecombineerd wordt met een naastliggend bedrijventerrein (De Veken 4). De Vereniging van Eigenaren en De Veken 4 BV worden bij het opstellen van de gebiedsvisie nauw betrokken, evenals andere betrokkenen.

Bijlagen

1. Intentieovereenkomst
2. Plangebied
3. Planning
4. Nota van uitgangspunten
5. Schetsontwerp
6. Vitaliteitsscan Taskforce

Raadsvoorstel

7. Presentatie Tastforce Vitale verblijfsrecreatie
8. Presentatie Vervolgproces
9. Presentatie Handhaving

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op art. 169 lid 4 van de Gemeentewet en de Financiële Verordening Opmeer 2023;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 september 2025,

gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 30 oktober 2025;

besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen aan het college naar voren te brengen over het voornemen van het college om de intentieovereenkomst aan te gaan met het rechtsgeldig vertegenwoordigde bestuur van de coöperatie van het recreatiepark West-Friesland;
2. Een krediet van € 75.000,- beschikbaar te stellen voor de ondersteunde rol van de gemeente, bij de uitvoering van de IOK ten behoeve van de coöperatie.

Besloten in de raadsvergadering van 6 november 2025.

I. Van Mulligen
plv. griffier

H.M. Wiersema
voorzitter