



## **Intentieovereenkomst Recreatiepark West-Friesland te Opmeer**

*Concept uitsluitend bedoeld voor discussie doeleinden d.d. 23 september 2025 (eindversie)*

### **Partijen:**

1. Gemeente Opmeer
2. Coöperatief Recreatiepark "West Friesland"
3. Stichting Recreatieoord West Friesland



## Intentieovereenkomst transformatie Recreatiepark West-Friesland te Opmeer

### DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Opmeer**, gevestigd en kantoorhoudend te (1716 VS) Opmeer aan Klaproos 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@ handelende ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. @@ hierna te noemen: '**Gemeente**'
2. Coöperatief Recreatiepark "West Friesland" te Opmeer U.A., statutair gevestigd en kantoorhoudende te De Dreef 3, 1716 KK Opmeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 36043672, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M.E. Metselaar, E.R. de Boer en J.A. Roozen hierna te noemen: '**de Coöperatie**'
3. Stichting Recreatieoord West Friesland, statutair gevestigd en kantoorhoudende te De Dreef 3, 1716 KK Opmeer, in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41234102, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M.E. Metselaar, E.R. de Boer en J.A. Roozen hierna te noemen: '**de Stichting**'

De comparanten als genoemd onder 2 en 3 tezamen te noemen: '**de Initiatiefnemer**'

de Gemeente en de Initiatiefnemer hierna tezamen nader aan te duiden als '**Partijen**' en hierna afzonderlijk ook te noemen '**Partij**'.

### NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Recreatiepark West – Friesland bestaat uit twee delen: een bungalowpark met 108 huisjes en een camping met 196 stacaravans (verder: '**het Plangebied**'). Het Recreatiepark is gelegen aan De Dreef 3 te Opmeer, en is weergegeven op **Bijlage 1**;
- B. Alle recreatiepercelen in het Plangebied zijn eigendom van particuliere eigenaren (verder: '**de Eigenaren**'). De Eigenaren zijn lid van de Coöperatie. De gemeenschappelijke voorzieningen in het Plangebied zijn eigendom van de Stichting;
- C. Initiatiefnemer wenst in gezamenlijk overleg met de Gemeente de mogelijkheden te onderzoeken tot het transformeren van het Plangebied naar permanente bewoning, verder te noemen '**de Transformatie**';
- D. De Transformatie past niet binnen de 'Beheersverordening recreatieparken Opmeer', zoals overgenomen in (het tijdelijke deel van) het Omgevingsplan en in verband daarmee dien(t)(en) een of meer ruimtelijke orderingsprocedure(s) te worden doorlopen
- E. Partijen wensen gezamenlijk de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de Transformatie te onderzoeken, waarbij de Initiatiefnemer het voortouw neemt, en wensen tevens in deze fase van de ontwikkeling randvoorwaarden en maatwerkafspraken vast te leggen in deze Intentieovereenkomst;
- F. De Gemeente is actief betrokken, als grondeigenaar en mede-initiatiefnemer bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Veken 4 te Opmeer en wil in samenspraak met de Initiatiefnemer onderzoeken op welke wijze er samenwerking en afstemming gevonden kan



worden om zodoende beide initiatieven via een nieuw Omgevingsplan of visiedocument ruimtelijk mogelijk te maken;

- G. Partijen leggen ook de intenties vast over de wijze waarop zij in dit verband met elkaar omgaan (wie doet wat en wanneer) in de periode voorafgaand aan een eventueel tussen hen te sluiten vervolgovereenkomst;

## **Artikel 1: Definities**

**1.1** In deze Intentieovereenkomst wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de hieronder opgenomen dikgedrukte woorden en uitdrukkingen de betekenis toegekend die daaronder staat vermeld:

<b>Anterieuere overeenkomst:</b>	een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet waarin de ruimtelijke, financiële en overige uitgangspunten worden omschreven waaronder Partijen samenwerken om te komen tot realisatie van de Transformatie;
<b>College:</b>	het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente;
<b>Eigenaar:</b>	een (particuliere) eigenaar van een kavel in het Plangebied;
<b>Intentieovereenkomst:</b>	deze Intentieovereenkomst;
<b>Plangebied:</b>	de percelen aan De Dreef 3 te Opmeer, zijnde het bungalowpark met 108 huisjes en een camping met 196 stacaravans, zoals aangeduid op <b>Bijlage 1</b> ;
<b>Transformatie:</b>	de transformatie van het Plangebied van de functie Recreatie naar (permanent) Wonen;

**1.2** De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

**1.3** Waar in deze Intentieovereenkomst wordt verwezen naar een Bijlage of artikel, is bedoeld een bijlage of artikel bij of van deze Intentieovereenkomst.

**1.4** Kopjes en nummers van artikelen zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen naar de artikelen te vergemakkelijken en zullen de interpretatie van de desbetreffende artikelen niet beïnvloeden.

**1.5** In deze Intentieovereenkomst zijn verwijzingen naar wettelijke bepalingen, verwijzingen naar wettelijke bepalingen zoals deze luiden bij het aangaan van deze Intentieovereenkomst.

## **Artikel 2: Doel van de Intentieovereenkomst**

**2.1** Doel van deze Intentieovereenkomst is vast te leggen welk traject Partijen zullen doorlopen bij het onderzoeken van de ruimtelijke, maatschappelijke, financiële en technische haalbaarheid van de Transformatie. Onderdeel van dit onderzoek betreft onder meer:

- het verkennen van de bereidheid van de Eigenaren om deel te nemen aan de Transformatie en het zich committeren van de Eigenaren aan de Transformatie en de eventueel te sluiten Anterieuere overeenkomst;
- het onderzoeken van de mogelijkheden die geboden kunnen worden aan (individuele) Eigenaren, die deel willen nemen aan de Transformatie, maar dit niet kunnen;



- het inventariseren van de (bouwtechnische) maatregelen die nodig zijn om de bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning geschikt te maken en nieuwbouw van permanente woningen mogelijk te maken;
- het inventariseren van de maatregelen die nodig zijn om de infrastructuur in het Plangebied in overeenstemming te brengen met de gemeentelijke beleidsdoelstelling zoals deze gelden voor openbare ruimte, zodat de Gemeente, indien de infrastructuur voldoet aan deze eisen, deze eventueel in eigendom kan overnemen;
- het vaststellen van de hoogte van de in verband met de Transformatie verschuldigde financiële bijdrage ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in 13.23 Omgevingswet.
- voornoemde punten afzetten tegen het scenario recreatie (meerjaren kosten);
- ruimtelijk-planologische onderzoeken doen die mogelijk een beperking kunnen opleveren voor wijziging van de functie (milieu-zonering / externe veiligheid etc.).

**2.2** Partijen zullen bij de onderhandelingen de redelijke belangen van de andere Partij in acht nemen en zullen de redelijkerwijs van hen te verwachten inspanningen verrichten om deze Intentieovereenkomst uit te voeren en af te ronden om uiteindelijk een en ander te kunnen vastleggen in de Anterieure overeenkomst. Deze Intentieovereenkomst bindt Partijen niet tot het aangaan van de Anterieure overeenkomst of enige vervolgovereenkomst.

### **Artikel 3: Plangebied en beschikkingsbevoegdheid**

**3.1** Deze Intentieovereenkomst heeft betrekking op het Plangebied zoals gedefinieerd in artikel 1 en weergegeven op **Bijlage 1**.

**3.2** De Initiatiefnemer is geen eigenaar van het gehele Plangebied. De Stichting is eigenaar van de daarin gelegen gemeenschappelijke voorzieningen. De woonkavels in het Plangebied zijn eigendom van de Eigenaren. Initiatiefnemer verklaart op basis van een daartoe strekkend besluit van de Algemene Leden Vergadering bevoegd te zijn tot het aangaan van de voorliggende Intentieovereenkomst.

**3.3** De Gemeente zal geen (vervolg)overeenkomst sluiten met separate Eigenaren in het Plangebied. Voor de Transformatie is het noodzakelijk dat Initiatiefnemer gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst komt tot bindende afspraken met en getekende volmachten van alle Eigenaren, waaruit blijkt dat Initiatiefnemer gerechtigd zal zijn om de Anterieure overeenkomst te ondertekenen en de Transformatie ten uitvoer te brengen. Voor zover de Eigenaars met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (bouwtechnische) maatregelen dienen te verrichten, om te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving, zullen de daartoe strekkende afspraken tussen de Gemeente in Initiatiefnemer worden vastgelegd. Initiatiefnemer draagt er voor zorg dat de Eigenaars aan de betreffende afspraken zijn gebonden en deze de betreffende (bouwtechnische) maatregelen zullen verrichten. Eén en ander zal nader worden uitgewerkt in de Anterieure overeenkomst.

### **Artikel 4: Huidig gebruik**

**4.1** Voor een eventuele Anterieure Overeenkomst (of Kostenverhaalovereenkomst) zijn de volgende uitgangspunten benoemd: eigenaren die het recreatieve gebruik van hun recreatieperceel wensen voort te zetten, zijn daartoe gerechtigd, zolang zij het betreffende perceel in eigendom hebben. Vorenbedoeld recht zal dan ook strikt persoonlijk en niet overdraagbaar aan rechtsopvolgers en/of erfgenamen zijn. Bij overlijden of verkoop van het betreffende perceel vervalt het recht om dit nog recreatief te gebruiken, en zal het betreffende perceel betrokken worden bij de Transformatie. In de Anterieure Overeenkomst zal verder worden uitgewerkt hoe vorenstaande zal worden geborgd.

**4.2** De Gemeente en Initiatiefnemer hebben beide belang bij het handhaven van de leefbaarheid en veiligheid van het Plangebied en zullen zich ieder voor zich en zo nodig gezamenlijk inspannen om deze te waarborgen.

### **Artikel 5: Onderzoeken en Nota van Uitgangspunten**



**5.1** Initiatiefnemer zal de benodigde onderzoeken (doen) verrichten, zoals bedoeld in artikel 2.1. De Gemeente toetst deze onderzoeken zo nodig.

**5.2** Ten behoeve van de Transformatie heeft de Gemeente een Nota van Uitgangspunten vastgesteld met betrekking tot het Plangebied. Initiatiefnemer stemt in met de Nota van Uitgangspunten, welke als **Bijlage 3** aan deze Intentieovereenkomst is gehecht. Initiatiefnemer handelt bij het verrichten van de onderzoeken in lijn met de Nota van Uitgangspunten. Afwijkingen van de Nota van Uitgangspunten zijn enkel toegestaan indien het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente daartoe besluit.

## **Artikel 6: Financiële bepalingen**

**6.1** Initiatiefnemer is aan de Gemeente geen exploitatiebijdrage of andere bijdrage verschuldigd gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst.

**6.2** De kosten van de nog te verrichten onderzoeken zoals bedoeld in artikel 2.1 en 5.1 worden door Initiatiefnemer gedragen. De eventueel reeds in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde onderzoeken blijven voor rekening van Initiatiefnemer.

**6.3** Indien er een Anterieure overeenkomst wordt gesloten, is Initiatiefnemer in elk geval een exploitatiebijdrage verschuldigd. Partijen onderzoeken gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst of de Transformatie daarnaast ruimte biedt voor een financiële bijdrage ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in 13.23 Omgevingswet.

**6.4** De transformatie van de functie recreatieve doeleinden naar wonen draagt alleen bij aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving als tegelijkertijd een financiële impuls wordt gegeven aan de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit is aan de zijde van de Gemeente dan ook een voorwaarde voor medewerking aan functieverandering.

## **Artikel 7: Overlegstructuur en informeren**

**7.1** Teneinde de taken van Partijen, zoals bedoeld in artikel 4 van deze Intentieovereenkomst te structureren, treden Partijen periodiek met elkaar in overleg op ambtelijk niveau. In eerste instantie zullen Partijen maandelijks een projectgroep houden. Indien dit teveel of te weinig blijkt te zijn, kan de frequentie in onderling overleg worden aangepast.

**7.2** Partijen verplichten zich over en weer om elkaar steeds zo spoedig als mogelijk te informeren over zaken waarvan zij weten of hadden moeten weten dat deze van belang zijn voor de andere Partij.

## **Artikel 8: Looptijd en Planning**

**8.1** Deze Intentieovereenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en heeft een looptijd van één jaar (12 maanden). Indien Partijen voor het einde van de looptijd zoals vorenbedoeld nog geen Anterieure overeenkomst met elkaar zijn aangegaan terzake de Transformatie, eindigt deze Intentieovereenkomst van rechtswege, tenzij Partijen alsdan schriftelijk verlenging zijn overeengekomen. Verlenging kan enkel in onderling overleg plaatsvinden en voor maximaal 12 maanden. De Gemeente zal in beginsel meewerken aan verlenging van de Intentieovereenkomst, als gedurende de eerste looptijd voldoende concrete voortgang terzake de Transformatie is bereikt.

**8.2** Partijen nemen de als **Bijlage 2** aan deze Intentieovereenkomst gehechte planning voor de krachtens deze Intentieovereenkomst uit te voeren werkzaamheden in acht. De planning is indicatief. Partijen zullen evenwel bij (dreigende) overschrijding van de planning, de wederpartij per omgaande informeren en trachten de overschrijding zoveel mogelijk te beperken.



### **Artikel 9: (Tussentijdse) beëindiging/ontbinding**

**9.1** Ieder der Partijen heeft het recht deze Intentieovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden indien:

- a) Eén of beide Partijen met argumenten onderbouwd aangeeft dat er, door toedoen van Initiatiefnemer of als gevolg van een aan Initiatiefnemer toe te rekenen omstandigheid, geen Anterieure overeenkomst tot stand zal komen;
- b) Initiatiefnemer in staat van faillissement komt te verkeren; of
- c) voor Initiatiefnemer surséance van betaling is aangevraagd; of
- d) Initiatiefnemer haar schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd of haar onderneming staakt; of
- e) Definitief vast is komen te staan dat de Eigenaren geen medewerking wensen te verlenen aan de Transformatie;
- f) Definitief vast is komen te staan dat de gemeenteraad geen medewerking wenst te verlenen aan de Transformatie

**9.2** Indien deze Intentieovereenkomst wordt beëindigd, kunnen Partijen in het kader van deze Intentieovereenkomst over en weer geen aanspraak maken op vergoeding van de tot op dat moment gemaakte kosten, noch op enigerlei vorm van schadevergoeding of schadeloosstelling, behalve voor zover deze Intentieovereenkomst anders bepaalt.

### **Artikel 10: (On)overdraagbaarheid rechten en plichten uit deze Intentieovereenkomst**

**10.1** Het is voor Initiatiefnemer zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet mogelijk zijn rechten en/of plichten uit hoofde van deze Intentieovereenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren. Haar rechten en/of plichten uit hoofde van deze Intentieovereenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten zijn goederenrechtelijk dus onoverdraagbaar/onbezwaarbaar in de zin van artikel 3:83 lid 2 BW.

De Gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, waaronder het verrichten van een toetsing op grond van de Wet Bibob.

### **Artikel 11: Onvoorziene omstandigheden**

**11.1** Indien deze Intentieovereenkomst niet of niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze Intentieovereenkomst niet van Partijen mag worden verwacht, treden Partijen op verzoek van de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheid beroept in overleg, teneinde te bezien of op voor Partijen aanvaardbare wijze aanpassing van de Intentieovereenkomst aan de gewijzigde omstandigheden kan plaatsvinden.

**11.2** Indien niet binnen twee (2) maanden na aanvang van het overleg als bedoeld in artikel 11.1 een voor ieder van de Partijen aanvaardbare aanpassing van deze Intentieovereenkomst is bereikt, is ieder der Partijen, onverminderd het bepaalde in artikel 6:258 BW, gerechtigd dat overleg te beëindigen.

### **Artikel 12: Positie van Partijen**

**12.1** Deze Intentieovereenkomst laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente, althans haar organen, onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente, en dan met name de organen van de Gemeente in het kader van de uitoefening van onder meer de krachtens deze Intentieovereenkomst benodigde besluiten en rechtshandelingen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet, regelgeving enzovoorts en dat zij voorts acht dienen te slaan op de gerechtvaardigde belangen van derden. Het bepaalde in deze Intentieovereenkomst kan aan deze verantwoordelijkheid



niet afdoen en het invulling geven aan deze verantwoordelijkheid kan ook niet leiden tot aansprakelijkheid van de Gemeente. In het bijzonder kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gehouden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen, e.d. van overheden, of uitspraken van rechtelijke instanties. De Gemeente is jegens Initiatiefnemer in het kader van de uitvoering van deze Intentieovereenkomst nimmer aansprakelijk voor enigerlei schade, kosten en/of interesten.

**12.2** Initiatiefnemer erkent en aanvaardt dat aan de gemeenteraad een autonome beslissingsbevoegd toekomt.

**12.3** De Gemeente erkent en aanvaardt dat de juridische structuur van Initiatiefnemer met zich meebrengt dat voor het nemen van bepaalde (ingrijpende) besluiten de daarvoor vereiste statutaire procedures dienen te worden gevolgd en de toestemming van de algemene ledenvergadering vereist is. Initiatiefnemer draagt ervoor zorg de benodigde procedures tijdig en correct op te starten, zodat tijdig over de vereiste besluitvorming kan worden beschikt.

### **Artikel 13: Geheimhouding**

Partijen verbinden zich over en weer tot absolute vertrouwelijkheid van alle informatie waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of kunnen vermoeden en die zij in het kader van deze Intentieovereenkomst verkrijgen; dit behoudens wettelijke verplichtingen tot verstrekken van informatie op grond van wettelijke voorschriften.

### **Artikel 14: Toepasselijk recht, geschillen en forum keuze**

**14.1** Op deze Intentieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**14.2** Een geschil bestaat indien een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.

**14.3** Ten aanzien van alle geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze Intentieovereenkomst zullen Partijen zich inspannen en proberen het geschil in onderling overleg op te lossen. Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het geschil in eerste instantie worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van rechtbank Alkmaar.

### **Artikel 15: Totstandkoming Intentieovereenkomst**

**15.1** Deze Intentieovereenkomst komt pas tot stand nadat:

- a. op ambtelijk niveau volledige overeenstemming is bereikt over de gehele inhoud van deze Intentieovereenkomst; en
- b. het College overeenkomstig artikel 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze Intentieovereenkomst heeft genomen; en
- c. deze Intentieovereenkomst namens Partijen bevoegdlijk is ondertekend.

**15.2** Tot het moment dat is voldaan aan al de in artikel 15.1 genoemde voorwaarden kunnen Partijen geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Intentieovereenkomst is opgenomen. Tot het moment dat is voldaan aan al de in artikel 15.1 genoemde voorwaarden is de Gemeente daarnaast nooit aansprakelijk c.q. kan de Initiatiefnemer jegens de gemeente nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten en/of interesten.

### **Artikel 16: Slotbepalingen, considerans en bijlagen**

**16.1** Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Intentieovereenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en door beide Partijen bevoegdlijk is ondertekend.



**16.2** Indien enige bepaling van deze Intentieovereenkomst ongeldig of niet bindend is of wordt, dan blijven Partijen gebonden aan de overige bepalingen. Partijen zullen in dat geval de ongeldige of niet bindende bepaling vervangen door een bepaling die geldig en bindend is en waarvan de strekking, gezien de inhoud en doel van deze Intentieovereenkomst, zoveel mogelijk gelijk is aan de ongeldige of niet bindende bepaling.

**16.3** Gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst sluiten Partijen geen overeenkomsten met derden die strijd kunnen opleveren met deze Intentieovereenkomst.

**16.4** De considerans en de in artikel 16.5 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Intentieovereenkomst. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):

- i. (de tekst van) de artikelen.
- ii. (de tekst van) de considerans.
- iii. (de tekst van) de bijlagen.

**16.5** De volgende, door Partijen geparafeerde, Bijlagen vormen één onverbrekelijk geheel met deze Intentieovereenkomst:

**Bijlage 1:** Tekening Plangebied

**Bijlage 2:** Planning

**Bijlage 3:** Nota van Uitgangspunten

**ONDERTEKENING:**

Aldus in tweevoud opgemaakt en door Partijen ondertekend te Opmeer op \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 2025,

**De Gemeente,**

**Initiatiefnemer,**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**NAAM  
Functie**

**Bestuurder**

**Initiatiefnemer,**

**Initiatiefnemer,**

\_\_\_\_\_  
E.R. de Boer  
**Bestuurder**

\_\_\_\_\_  
E.M. Metselaar  
**Bestuurder**

\_\_\_\_\_  
J.A. Roozen  
**Bestuurder**