

Raadsinformatiebrief

Tabel registratiegegevens

Documentnummer	24.0020781
Zaaknummer	Z24003440
Datum	23 december 2024
Onderwerp	Voortgang recreatiepark West-Friesland

Kernboodschap

Het recreatiepark West-Friesland (de Perelaer) is in gesprek met de gemeente. In het uitgevoerde regionale onderzoek is het recreatiepark als niet-vitaal aangemerkt. Niet vitaal betekent dat de huidige bestemming niet toekomst bestendig is en dat er een nieuwe visie gemaakt zal moeten worden voor dit gebied. In samenspraak met de Taskforce Vitale Recreatieparken (noot 1) worden hier nu stappen in gezet.

De opgave is complex vanwege de versnipperde eigendomssituatie. Verder vinden er ondermijnende activiteiten plaats die spoed vragen om dit proces te versnellen. De aanpak van ondermijning wordt los gezien van het vormen van een toekomstvisie, maar loopt wel als rode draad door het proces heen.

In samenspraak met het bestuur van het recreatiepark is een verkenning naar de mogelijke alternatieven opgestart. Het streven was om aan het einde van het 4e kwartaal 2024 met een gezamenlijke visie naar buiten te treden.

In deze raadsinformatiebrief wordt u verder geïnformeerd over de stappen in dit proces en de momenten waarop u tussentijds wordt geïnformeerd of om een besluit wordt gevraagd.

De gemeente heeft in het 4e kwartaal van 2023 een eerste verkenning gedaan naar de transformatie van dit gebied (Het rapport Beeck). Deze verkenning is met de gemeenteraad gedeeld en is daarnaast gedeeld met het bestuur van het recreatiepark. Deze verkenning wordt als onderdeel meegenomen in de bredere verkenning naar mogelijke alternatieven. Ook wordt hierin meegenomen de samenhang met de ontwikkeling van bedrijventerrein De Veken 4.

Vanaf mei 2024 is er tweewekelijks overleg met het bestuur van de Vereniging van Eigenaren van het recreatiepark. Het bestuur koppelt de voortgang terug naar de eigen achterban.

Er wordt met het bestuur onderzocht op welke wijze het recreatiepark kan transformeren naar een woonomgeving. Dit is de voorkeur van het bestuur. Het college van B & W en de gemeenteraad neemt na een integrale afweging een besluit voor het algemene belang.

Raadsinformatiebrief

Hiertoe is in het 4e kwartaal van 2024 een concept Nota van uitgangspunten opgeteld, die dient als “praatplaat” in de verdere gesprekken en verkenningen met het bestuur van het recreatiepark. (Noot 1. Taskforce vitale vakantieparken is een initiatief van de Prov. Noord-Holland en de gemeenten van de Noordkop)

In de nota van uitgangspunten is opgenomen waaraan een woonomgeving moet voldoen. Deze nota van uitgangspunten vormt de basis voor het opstellen van een intentieovereenkomst met het bestuur van de Vereniging van Eigenaren van het recreatiepark. Daarvoor is het nodig dat het bestuur de instemming krijgt van het merendeel van de eigenaren van de percelen in het recreatiepark. Dit proces loopt in het eerste kwartaal van 2025. Het college van B & W heeft nog geen besluit genomen over de nota van uitgangspunten.

In het tweede kwartaal van 2025 wordt aan de gemeenteraad een besluit gevraagd over de transformatie-ambitie voor het recreatiepark.

Bij dit besluit worden de consequenties in beeld gebracht van de scenario's van het rapport van Beeck en de visie van het parkbestuur. Hieronder valt ook de wijze van het vervolg van het handhavingsbeleid.

Het proces om te komen tot een besluit over de transformatie duurt langer dan verwacht. Aanvankelijk werd aan de gemeenteraad voorgesteld dat dit besluit in het vierde kwartaal van 2024 genomen kan worden. Het wordt echter het tweede kwartaal van 2025.

Gedurende het proces in voorbereiding op de transformatie opgaven zijn er intensieve contactmomenten met het bestuur van het vakantiepark en met de kaveleigenaren / bewoners geweest. Het proces om de opgave uit te leggen duurt langer dan verwacht. Tijdens de verschillende contactmomenten zijn afspraken gemaakt over het samenwerken aan de leefbaarheid en veiligheid op het vakantiepark. Tijdens de contactmomenten (28 sept. en 22 nov. 2024) op het park, in het bijzijn van de burgemeester en wethouder, zijn er intensieve gesprekken gevoerd met kaveleigenaren en bewoners in voorbereiding op de te sluiten intentieovereenkomst. Het bestuur van de VvE heeft ook tijd nodig om de meerderheid van de perceeleigenaren deelgenoot te maken van het transformatieproces te einde er mee in te stemmen.

Raadsinformatiebrief

Stappenplan transformatieproces

Routekaart

Maart - December 2024

Verkenning

Stap 1: Quick scan: eerste haalbaarheidsstudie

Intentie overeenkomst (IOK)

Maart 2025

Stap 2: Streefbeeld bepalen

GO – NO GO College B & W en gemeenteraad

April – Mei 2025

De initiatiefnemer en de gemeente bepalen gezamenlijk waar het recreatiepark over een aantal jaren moet staan. Het park zal hiervoor het initiatief moeten nemen en schakelt indien nodig op eigen kosten professionele advies en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel aan dit proces en zal randvoorwaarden bedenken en ondersteuning bieden. De provincie Noord-Holland zal ook hierbij betrokken worden.

In deze intentieovereenkomst maken partijen afspraken over de samenwerking en kosten.

De transformatie van het park maakt deel uit van een integrale gebiedsvisie, waarvan ook De Veken 4 en de nieuwe weg naar De Veken 4 deel uitmaken. Zo ontstaat een visie waar partijen zich in kunnen vinden en onderzocht kan worden hoe beide ontwikkelingen elkaar over en weer beïnvloeden.

Er ligt een voornemen om afstemming te zoeken met het projectteam De Veken 4 om in voorbereiding op de intentieovereenkomst de gezamenlijkheid van een integrale toekomstvisie te bestendigen.

Routekaart

Mei - Oktober 2025

Stap 3: Financiële scan

Er komen veel kosten kijken bij het transformeren van het park en het streefbeeld dat uitgevoerd zal worden kost geld. Ook zijn er planbegeleidingskosten en proceskosten. Anderzijds zal er sprake zijn van waardestijging. Hiervoor zal een berekening gemaakt moeten worden. Indien nog niet alle kosten bekend zijn dan zal dit op hoofdlijnen gebeuren. Aan de gemeenteraad zal budget gevraagd gaan worden om de kosten die gemaakt worden met de uitvoering financiële scan te vergoeden vanuit een voorbereidingskrediet.

Raadsinformatiebrief

Na het sluiten van de intentieovereenkomst met het vakantiepark en de daarin reeds verwerkte randvoorwaarden van De Veken 4 voor een gezamenlijke gebiedsvisie kan een start gemaakt worden met de financiële verkenning die moet leiden tot een haalbare businesscase.

De businesscase wordt afgesloten met een anterieure overeenkomst met alle kaveleigenaren. Het in routing brengen naar vaststelling van de gebiedsvisie neemt circa 12 maanden in beslag nadat alle relevante onderzoeken zijn afgerond.

Routekaart

Oktober - November 2025

Tussenbesluit gemeenteraad

Het streefbeeld en de financiële scan (onder andere de kosten, baten, waardeinstijging, vereveningsbijdrage en het doel daarvan) moeten worden vastgelegd in een overeenkomst. Overige afspraken en het tijdspad zullen ook meegenomen worden in de overeenkomst.

Routekaart

November - December 2025

Transformatieplan

Stap 4: Uitwerking en toetsing van het plan

In deze stap is het park aan zet en zo nodig kunnen zij professionele advies en/of ondersteuning inzetten. De gemeente en de provincie nemen hier aan deel en beoordelen het transformatieplan.

Het transformatieplan moet minstens de volgende onderdelen bevatten:

- De onderbouwing van het streefbeeld, de toetsing aan beleid (rijks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d.;
- Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering;
- Een tijdsplan;
- Het vastleggen wie de acties uitvoert;
- Kwaliteitsverbetering en duurzaamheid;
- De resultaten van de omgevingsdialoog en het participatietraject;
- Communicatie afspraken (alle belanghebbende);
- Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering;
- Het uitwerken van de financiële paragraaf: Kosten die nog niet concreet berekend zijn moeten exact worden bepaald. Ook moeten er afspraken gemaakt worden wie wat betaalt, indien van toepassing het berekenen van de definitieve vereveningsbijdrage en het uitwerken van het doel van de bijdrage;
- Afstemming financiële kaders.

Raadsinformatiebrief

Routekaart

Januari 2026

Tussenbesluit gemeenteraad

Het instemmen met het transformatieplan door de gemeenteraad en de parkeigenaren / het bestuur van de VVE. Gevolgd door het sluiten van een overeenkomst om in gezamenlijkheid afspraken te maken over de te volgen ruimtelijke processtappen. Na dit besluit kunnen de onderzoeken verder worden opgestart en uitgewerkt. Per onderzoek zullen afspraken gemaakt dienen te worden wie dit zal vergoeden.

Routekaart

Maart 2026

Uitvoering

Stap 5: Omgevingsplan en uitvoering

De verschillende onderdelen moeten planologisch en juridisch vastgesteld worden. Hiervoor is een ruimtelijke procedure nodig. Uw raad wordt in het proces betrokken. Het park is hier aan zet en de gemeente ondersteunt. Waar nodig zal het park professionele advisering en/of ondersteuning moeten inzetten.

Stap 6: Uitvoeren transformatieplan

In het transformatieplan zijn bindende afspraken gemaakt over de uitvoering van het transformatieplan.

Context

Met deze informatiebrief wordt onder verwijzing van een eerdere raadsinformatiebrieven een routekaart en aangepaste planning verstuurd. Hiermee wordt afgeweken van de eerdere aanpak/planning. In deze informatiebrief wordt een beschrijving gegeven van de te doorlopen stappen in het proces.

Gevolgen

Door dit proces in gezamenlijkheid met het de bestuurders van het recreatiepark te doorlopen wordt de kans op draagvlak van de belanghebbende vergroot. Het park kenmerkt zich door het groot aantal verschillende eigenaren. Dit maakt besluitvorming en instemming complex. Door het creëren van draagvlak en begrip met inbreng en bijdrage neemt de kans toe dat er een gezamenlijke visie wordt opgeleverd.

Raadsinformatiebrief

Risico's

Het risico blijft dat na een het ondertekenen van de intentieovereenkomst en verdere uitwerking niet nader tot elkaar gekomen wordt en dat er geen door alle partijen gedragen oplossing wordt gevonden. In dat geval zal de gemeente zelf op basis van de in kaart gebrachte alternatieven een toekomstvisie vaststellen en een plan van aanpak opstellen om tot uitvoering van de toekomstvisie te komen. Dit proces zal aanzienlijk complexer zijn dan wanneer wel een gezamenlijk gedragen visie tot stand kan komen.

Er blijft een risico dat er geen budget voor handhaving beschikbaar wordt gesteld na de visie vorming in het 2^e kwartaal van 2025.

De verwachting is op dit moment dat na de ondertekening van de intentieovereenkomst er een haalbare businesscase gepresenteerd kan worden voor alle betrokken partijen.

Communicatie

Met het bestuur van het recreatiepark is afgesproken om onder meer communicatie goed met elkaar af te stemmen, waarin ieder zijn eigen verantwoordelijkheid behoudt. Het proces om te komen tot een gezamenlijk toekomstvisie is een lange weg waarbij afstemming en instemming met elkaar noodzakelijk is. Vanwege de interne afstemming en de wens om beide projecten (De Veken 4 en recreatiepark) in de fase van visievorming in samenhang tot ontwikkeling te brengen zal er een intern communicatieplan worden opgesteld en toegevoegd worden aan de projectdocumentatie.

Met vriendelijke groet,

M.A.S. Winder
gemeentesecretaris

G.J. van den Hengel
burgemeester