

Vitaliteitsonderzoek

Regio Alkmaar en Westfriesland

Kansenkaart



Recreatiepark Westfriesland
Opmeer, gemeente Opmeer

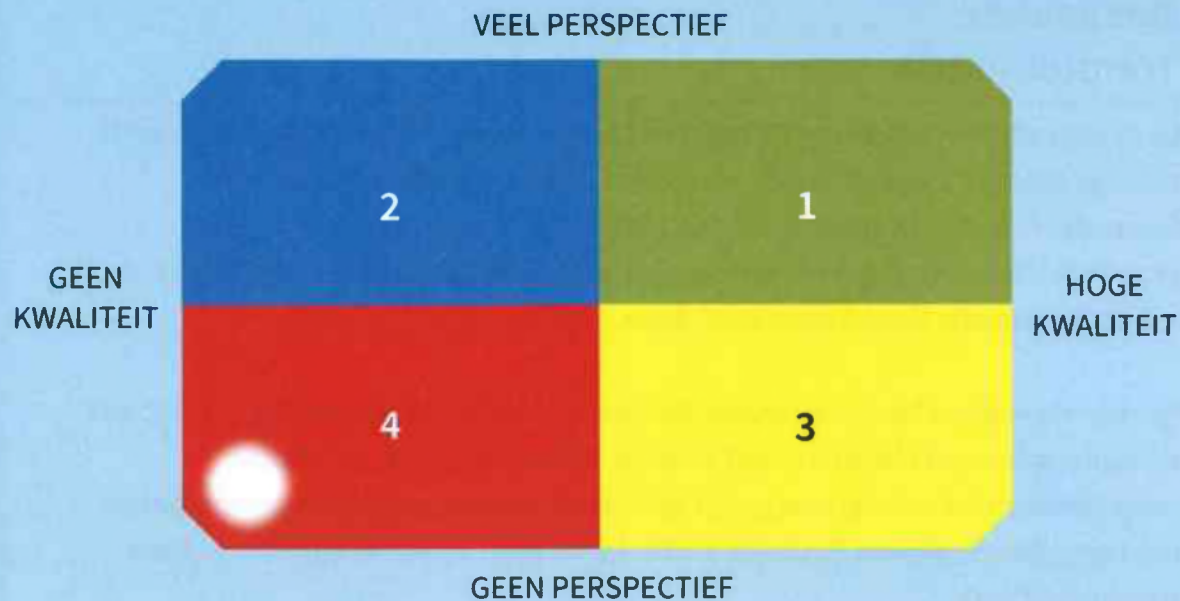
Omschrijving bedrijf

Recreatiepark Westfriesland ligt in Opmeer en bestaat uit twee delen: een Bungalowpark met 100 huisjes en een camping met 198 stacaravans. Alle grond is uitgepand, de gezamenlijke gronden en voorzieningen (waaronder een zwembad) zijn in eigendom van de coöperatie. Eigenaren gebruiken de chalets of huisjes als tweede woning, maar er wordt ook veel permanent gewoond op het park. In toenemende mate worden kavels op het park opgekocht om arbeidsmigranten te huisvesten. Van recreatieve verhuur is bijna geen sprake.

NB deze scan is gebaseerd op een schouw van het park en een uitgebreid gesprek met de voorzitter van de VvE in de zomer van 2019. In de winter van 2020 heeft een vertegenwoordiger van het bestuur contact opgenomen met de mededeling dat de voorzitter niet langer meer in het bestuur zit en dat het huidige bestuur zich niet herkent in de kansenkaart. De kansenkaart is niet aangepast, maar de reactive is integral overgenomen.



Vitaliteit



Perspectief:

Het park is in een (negatieve) vrije val geraakt. De kwaliteit holt achteruit en iedere kavel die te koop komt, wordt opgekocht door iemand die het vervolgens onderverhuurt aan arbeidsmigranten. Deze slapen met veel te veel mensen in verouderde caravans of huisjes, veroorzaken veel overlast (urineren, lawaai, glas in het zwembad, vechtpartijen). Dat leidt tot een spiraal van verkoop van kavels door eigenaren die hier overlast van ondervinden. Deze kavels verloederen vervolgens uitermate snel. Daarnaast wonen er veel eigenaren permanent op het park. Het park is volledig uitgepond, en er is geen sturing op onderhoud en gebruik. De ligging is (recreatief gezien) niet gunstig.

Kwaliteit:

Het park is sterk verloederd en van een recreatieve functie is niet tot nauwelijks meer sprake. Het onderhoud van veel objecten en kavels is slecht. De sociale problematiek op het park is zeer ernstig te noemen. Er is een welwillend coöperatiebestuur, dat de grip op de situatie kwijt is geraakt en geen actieve sturingsinstrumenten heeft. Op dit moment is het park onveilig (steekpartijen en andere incidenten), verloederd en heeft geen enkele toeristische waarde meer.

Toekomstperspectief

Ons advies: Transformeren

De huidige situatie is in onze ogen volstrekt onhoudbaar. We treffen mensonterende situaties aan en de vrije val waarin het park is beland, zal waarschijnlijk in de komende maanden en jaren de situatie alleen nog maar verslechteren. Dat de gemeente het bedrijventerrein aan de oostzijde van het park wil ontwikkelen, zal de recreatieve situatie daarbij geen goed doen.

Van een recreatieve functie is nauwelijks meer sprake. Het park heeft het contact met de toeristische markt lang en breed verloren. Door uitponing, gebrek aan mogelijkheden tot sturing, oneigenlijk gebruik en verpaupering is het perspectief op een recreatieve toekomst dusdanig slecht dat wij geen recreatieve toekomst meer zien voor dit park.

De gemeente zal samen met het bestuur van de coöperatie een **gezamenlijke** verantwoordelijkheid moeten oppakken. Het bestuur lijkt niet bij machte de uit de hand gelopen problematiek nog aan te pakken. **Handhaving** speelt daarin een cruciale rol, in ieder geval om de nu ontstane volstrekt onveilige situatie nog het hoofd te bieden. Gebeurt dat niet, dan voorzien wij een verdere verloedering, en zal het park meer en meer vatbaar worden voor ondermijnende activiteiten, zoals drugshandel (dat nu al plaats vindt op het park, aldus het bestuur).

Voor de langere termijn zal een zorgvuldig traject moeten worden ingezet naar **transformatie** naar een nieuwe functie. Van een recreatief park is in onze ogen volstrekt geen sprake en de situatie lijkt onomkeerbaar.



Reactie verblijfsaccommodatie

Naar wij begrijpen heeft u afgelopen jaar contact onderhouden met de voorzitter. Deze is sinds 18 december geen voorzitter meer en is uit het bestuur gestapt. Op de vergadering van 5 januari kwam de bewegreden van deze mevrouw naar voren, zijnde een afsplitsing van het bungalowdeel. Verder geeft mevrouw aan dat het voor ons gunstig is als het park "slecht" gepresenteerd wordt richting de gemeente. De enige oplossing zou dan een woon- of dubbele bestemming zijn. Aldus de lezing van mevrouw. Wij vrezen dat mevrouw a.g.v. andere motiverende redenen u een gekleurd plaatje heeft gepresenteerd.

Logischerwijs waarderen wij dat u met ons meedenkt en heeft u het standpunt van een exbestuurslid gehoord, die overigens het overige bestuur hier niet in gekend heeft en heeft aangegeven dat zij zaken privé heeft afgehandeld, ondanks het feit dat zij te pas en te onpas daar wel het emailadres van het bestuur voor heeft gebruikt, maar wij denken dat onze lezing kan bijdragen in een zo reëel mogelijk een beeld van het park. Wij schatten in dat u als professional grotendeels door de situatie heen kan kijken, maar wij vragen ons toch af of een extra toelichting, de zaak iets meer, of eigenlijk beter belicht. Net als vele parken in het land, heeft ook ons park de nodige problematiek, die o.a. voortvloeit uit beleid van de overheid en waar een lokaal bestuur (en gemeente) maar mee te handelen heeft. Denk aan het woningen tekort, belastingvoordeel in box 3, etc.

Ook bij ons zie je dus bewoning door mensen die buiten het (woon)systeem vallen. Wij hebben de gemeente bijv. aangegeven dat de mensen die op het park wonen, dit in eerste instantie meestal niet doen uit luxe. Sterker nog, vaak is er geen andere oplossing.

De rest van de reactie is opgenomen aan het einde van deze kansenkaart.

Toelichting onderzoeksmethode

Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd ontwikkelde sinds 2017 een inmiddels beproefde methode om de vitaliteit van verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven in een regio (en daarmee de regio) in kaart te brengen.

De positie van alle dag- en verblijfsaccommodaties in het vitaliteitsmodel wordt bepaald op basis van:

1. Een (online) vragenlijst met 47 vragen;
2. Deskstudie: o.a. analyse ligging, gastenwaardering, aanvullende informatie waarover stakeholders beschikken, bestaande onderzoeken.
3. Een bezoek aan alle locaties waarbij in de meeste gevallen de ondernemer/VE/beheerder gesproken wordt zodat aanvullende vragen gesteld kunnen worden.

De bevindingen worden intern uitgebreid besproken en afgewogen alvorens de dag- of verblijfsaccommodatie een positie in het vitaliteitsmodel toe te kennen. Deze positie is een expert judgement van onze onderzoekers/adviseurs. Om een zo objectief mogelijk oordeel te vellen werken wij met minimaal 3 adviseurs samen binnen onze vitaliteitstrajecten. Zij spreken vooraf duidelijk af hoe de elementen die onderhevig kunnen zijn aan subjectiviteit gekwantificeerd in kaart gebracht worden.

Regio Westfriesland en Regio Alkmaar

In Regio Westfriesland en Regio Alkmaar zijn 146 verblijfsaccommodaties (hotels, campings en bungalowparken) op een dergelijke manier onderzocht in de periode juli tot november 2019.

Colofon

© Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
OVVCE Arnhem, Jansbuitensingel 30, 6811 AE Arnhem



ruimte & vrije tijd
onderzoek en advies

Reactie verblijfsaccommodatie vervolg

[vervolg van pagina 7]

Dit geldt ook voor de arbeidsmigranten. Vaak hardwerkende mensen, die slecht integreren omdat men weinig vrije tijd over heeft, bij elkaar is gehuisvest en weinig autochtonen spreken, geen (lokale) overheidsbemoeienis ondervinden m.b.t. integratie, etc.

Het probleem voor een (semi)recreatief park is dat deze groepen arbeiders (los van welke afkomst dan ook) niet in het bestemmingsplan passen. De lokale gemeente zit ook met de spreekwoordelijk handen in het haar en onze statuten zijn niet toereikend en zullen dat waarschijnlijk ook nooit zijn. Zo ver, denk ik, niet zo zeer een probleem van ons park, maar een landelijk probleem. Waar wij wel een oplossing naar blijven zoeken.

Er zijn ideeën omtrent vaste bewoning of dubbele bestemming op het park. De gedachte is dat hier een oplossing ligt.

Wij denken dat een park van en voor eigenaren de oplossing is tegen overlast. Een dubbele bestemming kan hier dus zeker in het verlengde van een oplossing liggen. Graag zou ik met u hieromtrent van gedachten wisselen indien u dat past (persoonlijk of professioneel gezien) Indien dat niet mogelijk is, heb ik daar ook alle begrip voor.

Bovenstaande genoemd hebbende dienen wij ons te realiseren dat een gedeelte van het park achter blijft a.g.v. ouderdom van het park en de eigenaren. Het park heeft groot onderhoud nodig en hier is ruim voor gereserveerd. Ons park is een financieel zeer gezond park en dat met misschien wel de laagste parklasten van Nederland. Verder zijn de eigenaren verouderd en wij zien geen verbetering op het perceel indien het niet verkocht wordt. Men wil het nog niet kwijt, maar echt investeren wil men ook niet.

Bij verkoop is echter het gevaar dat het perceel met object uitgepand wordt.

Bij alleen eigen gebruik is deze kans minimaal schatten wij in. Logischerwijs zijn er ook veel huisjes en caravans waar wel in geïnvesteerd is en wordt en die er keurig bij liggen. Daar zit dan ook de toekomst denken wij.

De gemeente zou hier een ondersteunende factor kunnen zijn in het vrijgeven van richtlijnen m.b.t. bebouwing. Of in ieder geval versoepelen.

Misschien bent u bekend met "Tiny House Nation"? Dit fenomeen geeft een nieuwe impuls aan hoe men omgaat met zijn verblijf- of woonomgeving. Creativiteit en een balans met de omgeving staat centraal. De creativiteit wordt nu afgeremd door beleidsnormen en remt deze trend dus af, met als gevolg dat vanuit deze hoek men dus niet gaat investeren. Althans, zo is onze gedachte.

Verder wil een Nederlander niet meer recreëren in een caravan, maar in een tweede "woning".

Gemeentelijke richtlijnen staan een dergelijke voortgang, ons inziens, dus in de weg.

Naast het financiële sterke park dat wij zijn, bieden wij ook een (o.a. recreatieve) functie voor de omgeving. Het zwembad wordt door bevolking uit de omstreken in het seizoen frequent bezocht. De lokale uitbater van de Piramide heeft ook een sociale functie voor de omgeving. Op menig dag is hier een ambtenaar of de burgemeester van de gemeente te vinden voor het frietje.

Wij waarderen laatste zeer en voelt als betrokkenheid door genoemde personen.

Op dit moment is het winterseizoen gaande en ligt het park er natuurlijk somberder erbij. Er is nu plaats voor aanpassing van het perceel of bebouwing en dit leidt tot bouwafval etc. op het perceel. Ik kan niet anders zeggen dat hier in het algemeen erg netjes mee omgegaan wordt.

In het hoogseizoen ligt het park er natuurlijk anders bij.

Sinds februari 2020 hebben wij een andere beheerder en daar hebben wij hoge verwachtingen van.

In het vooruitzicht, en financieel gereserveerd, staan op de nominatie:

- Vernieuwing van het elektriciteit gedeelte op het Caravanpark.
- Nieuwe beschoeiing op Bungalow en caravanpark.
- Asfaltering van het park.
- Nieuwe slagboom (medio eind maart).
- Aanvullende en vernieuwing Surveillance camera's.

- Het contract met het lokale beveiligingsbedrijf wordt aangepast.
- Verlichting op het park vernieuwen en aanvullen.

Verder staan er diverse kleinere zaken op de nominatie en of al op de agenda, welke alle zullen leiden tot een beter ogend park. Wij verwachten dat ook hieruit een dwingende werking zal gaan naar een andere omgang met het park door de “aanwezigen” of eigenaren.

Na een (onderling) rumoerige eind december en januari gaan wij ook kijken of wij de banden met de gemeente kunnen aanhalen. Er is kritisch richting de gemeente gereageerd m.b.t. de betrokkenheid bij het park, maar wij realiseren ons ook dat de gemeente soms in een moeilijke positie zit of is gebracht door o.a. landelijk beleid. Wij hopen echter op ondersteuning van de gemeente, omdat wij denken dat een samenwerking voor beide partijen het meeste gaat opleveren.

Mensonterende situaties m.b.t. de hoeveelheid personen die verblijven in 1 object is voor ons niet exact in te schatten, echter zijn hieromtrent wel geruchten. Uitgaande van het aantal objecten en de genoemde groep mensen (Arbeidsmigranten wordt hier veelal genoemd) lijkt dat nogal mee te vallen. (Verhouding hoeveelheid personen en beschikbare locaties op het park)

Wel zoekt men elkaar in het weekend op, hetgeen logisch en heel begrijpelijk is, en leidt dit wel zo nu en dan tot overlast. Net als bij recreatief gebruik.

Gezien wij van nature een stilte park zijn, is eigenlijk elke (geluid) overlast te veel. Om misstanden tegen te gaan en onveilige risico's op het park te aanvaarden is er een gesprek met de gemeente geweest en wordt er gekeken welke instantie ons kan helpen om de situatie beter in kaart te brengen en waar nodig tegen te gaan.

Blijkbaar is er gemeld dat het bestuur de grip kwijt is. Wij zijn het daar niet mee eens. Natuurlijk is er problematiek en is het niet eenvoudig als vrijwillig bestuur altijd adequaat op te treden. Echter denken wij dat de grip er wel is en zijn wij van mening dat wij een soortgelijke problematiek ondervinden als enig andere buurt in een woonwijk. Ook daar staan er vuilniszakken naast de containers, ook daar hebben we geluidsoverlast, of vuurwerk problematiek etc.

Wij willen graag aangeven dat wij denken dat wij wel zaken van overlast hebben, maar niet anders dan overlast die bij de huidige tijd en samenleving thuishoort.

Mijn vragen aan u:

- Uit het vitaliteitsonderzoek blijkt dat er een (online) vragenlijst is ingevuld. Kunt u mij aangeven wie deze vragenlijst heeft ingevuld en welke vragen het betreft?
- De gastenwaardering wordt genoemd. Waaruit blijkt hoe deze waardering is opgebouwd? Dit levert voor ons misschien aandachtspunten voor verbetering op.
- Waaruit blijkt dat het bestuur de grip kwijt is? Zijn dit zaken voor een vrijwillig bestuur of meer zaken voor de gemeente?

Rest mij aan te geven dat wij het zeer waarderen dat u met ons meedenkt en ons de tijd geeft te reageren. Wij zijn een vrijwillig bestuur met een beperkte hoeveelheid tijd beschikbaar voor het park en kunnen alle professionele hulp en adviezen gebruiken.

Als gevolg van tijdsdruk is dit schrijven enigszins onsamenhangend, waarvoor mijn excuses, maar ik hoop aangegeven te hebben dat er nog genoeg eigenaren zijn die het park in een ander licht zien en hier ook voor willen vechten.

Bedankt voor uw tijd, geduld en professionele blik op de zaken.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Recreatiepark West-Friesland

De secretaris



Transformatiescan

Recreatiepark Westfriesland, Opmeer, gemeente Opmeer

1. Inleiding

Als uit de vitaliteitsscan blijkt dat locaties voor verblijfsrecreatie onvoldoende toekomstperspectief hebben in de recreatieve sector of als daar twijfel over bestaat dan wordt een transformatiescan uitgevoerd. Deze scan brengt de verschillende opties voor de transformatie van het park naar een andere functie in beeld en onderzoekt de haalbaarheid van een transformatie vanuit verschillende invalshoeken.

Er worden verschillende aspecten onderzocht:

- de fysieke mogelijkheden van het park zelf worden in beeld gebracht, elementen als de ligging, de infrastructuur, de voorzieningen en de kwaliteit van de verblijven komen aan de orde.
- de omgeving van het park wordt geanalyseerd om te onderzoeken of daar kansen of bedreigingen zijn voor een mogelijke transformatie.
- er wordt in beeld gebracht welke behoeften er zijn in de regio, waar met de transformatie van het park op ingespeeld zou kunnen worden. Met behulp van bestaande behoeftenonderzoeken en visiedocumenten wordt de opgave voor het gebied scherp.

De onderzoeken en analyses leiden tot een advies en een indicatie van de haalbaarheid daarvan. Om de feitelijke uitvoerbaarheid van de transformatie in beeld te brengen spelen meer en andere factoren een rol die in een vervolgtraject uitgewerkt zullen moeten worden.

2. Omschrijving van het park

LOCATIE EN OMGEVING

Recreatiepark Westfriesland ligt tegen de oostrand van Opmeer en bestaat uit twee delen: een Bungalowpark met 100 huisjes en een camping met 198 stacaravans. Het is qua oppervlakte een groot recreatiepark. Alle grond is uitgepand, de gezamenlijke gronden en voorzieningen (waaronder een zwembad) zijn in eigendom van de coöperatie. Het terrein is per auto, fiets en OV goed bereikbaar door de ligging aan de Opmeerderweg en de nabijheid van het stedelijk gebied van Opmeer en Spanbroek.

Het park grenst aan een groot bedrijventerrein. Er zijn plannen dit bedrijventerrein verder te ontwikkelen. De ligging van het park doet de recreatieve waarde geen goed.



KWALITEIT PARK (PARKSCAN)

De ligging is (recreatief gezien) niet gunstig. Van een recreatieve functie is dan ook nauwelijks nog sprake. Het park heeft het contact met de toeristische markt lang en breed verloren. Door uitputten, gebrek aan mogelijkheden tot sturing, oneigenlijk gebruik en verpaupering is het perspectief op een recreatieve toekomst dusdanig slecht dat wij geen recreatieve toekomst meer zien voor dit park. Er is een welwillend coöperatiebestuur, dat de grip op de situatie is kwijtgeraakt. De verloedering en leefbaarheidsproblematiek zijn dan ook zeker aanleiding om tot een transformatie van het park te komen.

3. Transformatiemogelijkheden

Naar aanleiding van de vitaliteitsscan, het huidige gebruik en de beschikbare informatie is gekeken wat de transformatiekansen voor dit park zouden kunnen zijn. Dit zijn:

- Permanente bewoning: de recreatieve functie wordt omgezet naar wonen. De verblijfslocatie wordt dan vergelijkbaar met een woonwijk. Dit is een definitieve functieverandering omdat dit lastig terug te draaien is.
- Tijdelijke bewoning: hiervoor kan de recreatieve functie tijdelijk (bijvoorbeeld 5-10 jaar) worden omgezet naar wonen. Gedacht kan worden aan tijdelijke verhuur voor verbouwing, verhuizing en urgente gevallen.
- Huisvesting van buitenlandse werknemers: in Nederland verblijven op dit moment zo'n 400.000 buitenlandse werknemers. Het goed huisvesten van deze bevolkingsgroep is een uitdaging door de tijdelijke verblijfsduur en de krapte op de woningmarkt. De verblijfslocaties zouden ruimte kunnen bieden voor deze bevolkingsgroep.

4. Uitvoerbaarheid

De transformatie moet leiden tot een nieuwe functie waar behoefte aan is vanuit de markt.

REGIONALE BEHOEFTE

Woningmarkt

De woningmarkt in regio West-Friesland is niet zo gespannen als bijvoorbeeld in de regio Alkmaar, maar toch is hier ook steeds meer sprake van een gespannen woningmarkt. Goedkope rijwoningen en vrijstaande woningen doen het goed. Dat duidt op een vraag van jongeren en doorstromers. Hoekwoningen zijn vaak te duur voor starters en in een ontspannen markt hebben gezinnen liever iets anders dan een hoekwoning. Voor senioren is nauwelijks aanbod in de regio West-Friesland, het aantal transacties is afgenomen. Dit duidt op een tekort in het aanbod voor senioren.

De geprogrammeerde woningbouwplannen kunnen op de middellange termijn voorzien in de vraag.

Buitenlandse werknemers

In Nederland verblijven ongeveer 400.000 buitenlandse werknemers uit Oost-Midden- en Zuid-Europa (EU-buitenlandse werknemers). De verwachting is dat de vraag naar (tijdelijke) woonruimte voor deze groep de komende jaren blijft. De Rijksoverheid stimuleert gemeenten, verhuurders en werkgevers om goede en betaalbare (tijdelijke) woonruimte voor EU-buitenlandse werknemers te creëren.

Een deel van de buitenlandse werknemers wil zich voor langere tijd vestigen in Nederland. Zij zullen hun weg moeten vinden op de woningmarkt en hebben als ingezetenen van EU-lidstaten dezelfde mogelijkheden als andere woningzoekenden. Een grotere groep wil zich niet vestigen, of weet het nog niet. Voor de eerste opvang van mensen die zich willen vestigen en voor de mensen die hier slechts tijdelijk blijven, geldt dat er behoefte is aan vormen van snel toegankelijke huisvesting, die tijdelijk gebruikt wordt (short-stay). Dat is vaak in de vorm van logies en het is niet ongebruikelijk dat voorzieningen of zelfs kamers gedeeld worden. Mensen die langer verblijven zonder zich echt te vestigen, zoeken vaak naar eenvoudige woonruimte die wat meer kwaliteit en privacy biedt.

JURIDISCH-PLANOLOGISCH KADER

Permanente of tijdelijke bewoning is niet toegestaan. Bestaande bouwwerken mogen alleen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie. In de praktijk kan niet worden voldaan aan de beheersverordening die van toepassing is. Er wordt tijdelijk of zelfs permanent gewoond. Omdat de recreatieve functie in de praktijk geen toekomst heeft, zal bij een ander gebruik het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden. Het is wenselijk dat een juridisch-planologische situatie ontstaat die beter te handhaven is. Verwacht wordt dat eventuele planologische belemmeringen goed op te lossen zijn.

Het bedrijventerrein maakt bedrijven tot categorie 4.1 mogelijk (zware bedrijvigheid/industrie), waarbij een richtafstand van 200 m moet worden aangehouden voor de gevels van woningen. Er zijn

plannen van de gemeente het bedrijventerrein aan de oostkant nog verder uit te breiden. Ook de fysieke barrière die de provinciale weg vormt tussen de locatie en de rest van Opmeer maakt het niet de meest aantrekkelijke plek voor nieuwe woningbouw.

5. Advies

In deze paragraaf wordt een advies gegeven over de meest kansrijke transformatiemogelijkheden. We kijken achtereenvolgens naar:

1. Behoefte.
2. Ligging.
3. Kwaliteit.
4. Haalbaarheid.

PERMANENT WONEN

Een geheel nieuwe woningbouwlocatie ter vervanging van het recreatiepark in Hensbroek ligt hier niet voor de hand. De locatie is niet heel aantrekkelijk voor woningbouw door de omvang en de ligging. De woningbehoefte is niet zo groot dat op deze locatie behoefte is aan een woningbouwlocatie ter grootte van het gehele recreatiepark.

TIJDELIJKE BEWONING

Op het park is veel niet-recreatieve bewoning. Sommigen gebruiken een chalet als tweede woning, maar er wordt ook permanent gewoond. Doordat de kavels in particulier bezit zijn is het lastig om het park te transformeren naar een locatie waar tijdelijk gewoond kan worden. Veel bestaande opstallen zijn niet geschikt om formeel (tijdelijk) wonen toe te staan. Ze voldoen niet aan bouwbesluit, volgens onze inschatting.

HUISVESTING BUITENLANDSE WERKNEMERS

Bijna iedere kavel die te koop komt wordt opgekocht door iemand die het vervolgens onderverhuurt aan buitenlandse werknemers. Het park is in een negatieve vrije val geraakt. De kavels die worden verkocht om er buitenlandse werknemers te huisvesten verloederen uitermate snel. Er slapen te veel mensen in verouderde huisjes of caravans en ze veroorzaken veel overlast. Er is geen sturing op onderhoud en gebruik. Een transformatie van een recreatiepark naar een terrein dat specifiek is ingericht voor het tijdelijk huisvesten van buitenlandse werknemers zal dan ook niet eenvoudig zijn. Het is ook zeer de vraag of de verblijven binnen de normen van SFN passen.

Conclusie

Wonen is in geen vorm wenselijk gezien de ligging van het park en de kwaliteit van de opstallen. De noodzaak om de veiligheid en overlast op het park aan te pakken is zeer evident. De situatie is onhoudbaar. Er moet worden voorkomen dat op het park ondermijnende activiteiten plaatsvinden. Maar een transformatie naar een andere situatie is nog niet eenvoudig. Dit heeft ook te maken met de eigendomssituatie. Voor de toekomst zal een zorgvuldige herontwikkeling moeten plaatsvinden waarbij stapsgewijs het gebruik van het park, de opstallen en de terreininrichting opnieuw vorm

moeten gaan krijgen. De behoefte aan huisvesting voor buitenlandse werknemers is in dit deel van de provincie aanwezig. Voor een volledige transformatie naar een locatie voor huisvesting van buitenlandse werknemers is nader onderzoek gewenst.

We beoordelen deze transformatiemogelijkheid voor het park in onderstaande tabel op behoefte, ligging, kwaliteit en haalbaarheid:

Aspecten	Score	Toelichting
1. Behoefte	++	behoefte huisvesting voor buitenlandse werknemers is hier groot
2. Ligging	+	nabij stedelijk gebied Spanbroek/Opmeer
3. Kwaliteit	--	de kwaliteit van opstallen en het park als geheel is slecht en onveilig
4. Haalbaarheid	-	eigendomssituatie maakt transformatie lastig

-- onvoldoende + voldoende
- matig ++ goed

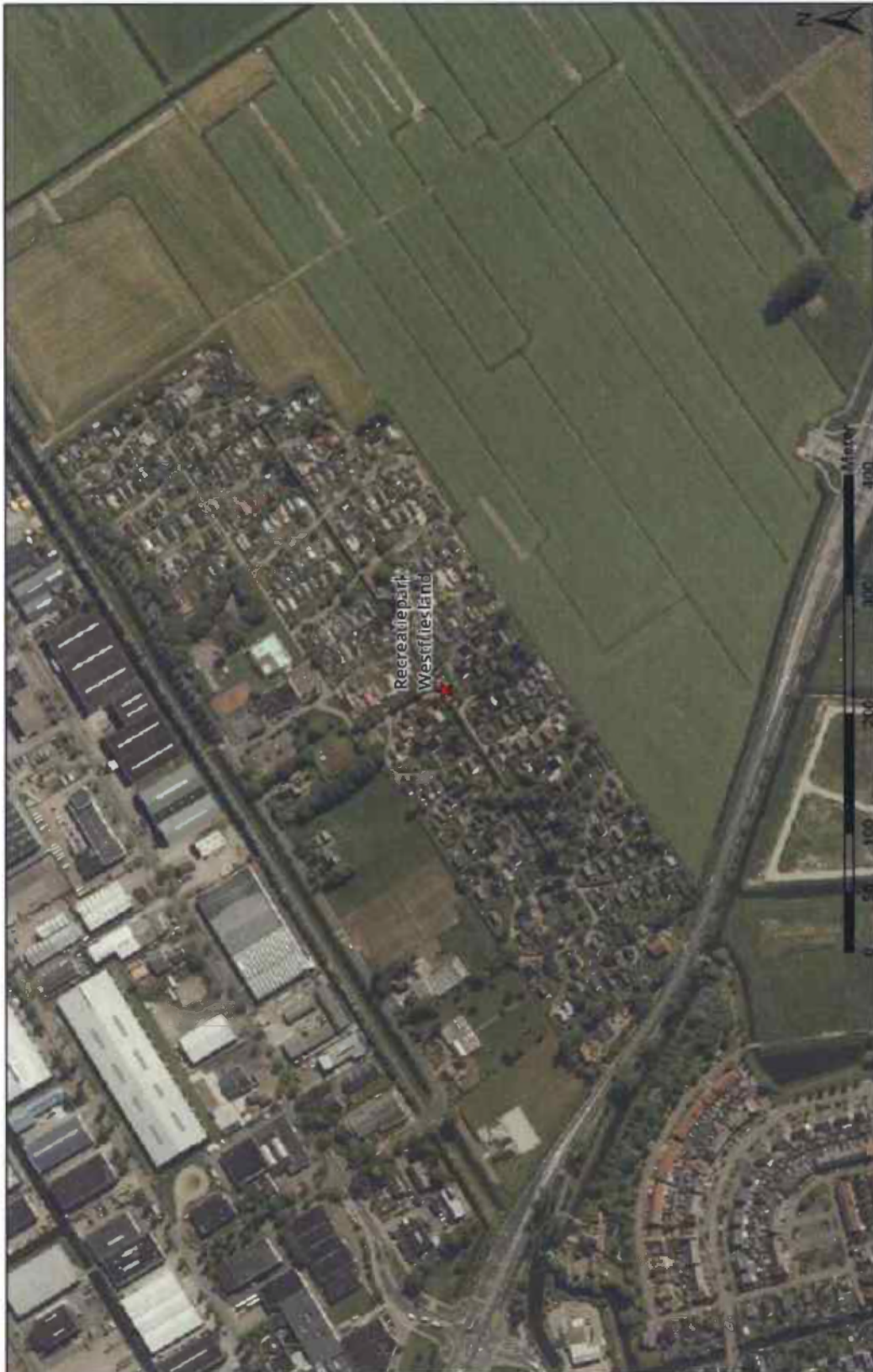
6. Vervolg

Om de feitelijke uitvoerbaarheid van de transformatie in beeld te brengen spelen meer en andere factoren een rol die in een vervolgtraject uitgewerkt zullen moeten worden. De juridische uitwerking van de gekozen transformatierichting is daarin een heel belangrijke factor. Vaak zal gewerkt gaan worden met een overgangsperiode waarin in stappen toegewerkt wordt naar de nieuwe bestemming en de juridische borging daarvan. De financiering van de transformatie is een ander aspect dat onder andere in verband staat met eigendomsverhoudingen en mogelijkheden van eigenaren van grond en of opstallen. Ook hier zal in veel gevallen een stappenplan aan de orde zijn.

BIJLAGE 1: FOTO'S LOCATIE



BIJLAGE 2: KAARTBEELD





Vitaliteitsonderzoek

Regio Alkmaar en Westfriesland

Kansenkaart



Recreatiepark Aartswoud, het Pereblok
Aartswoud, gemeente Opmeer

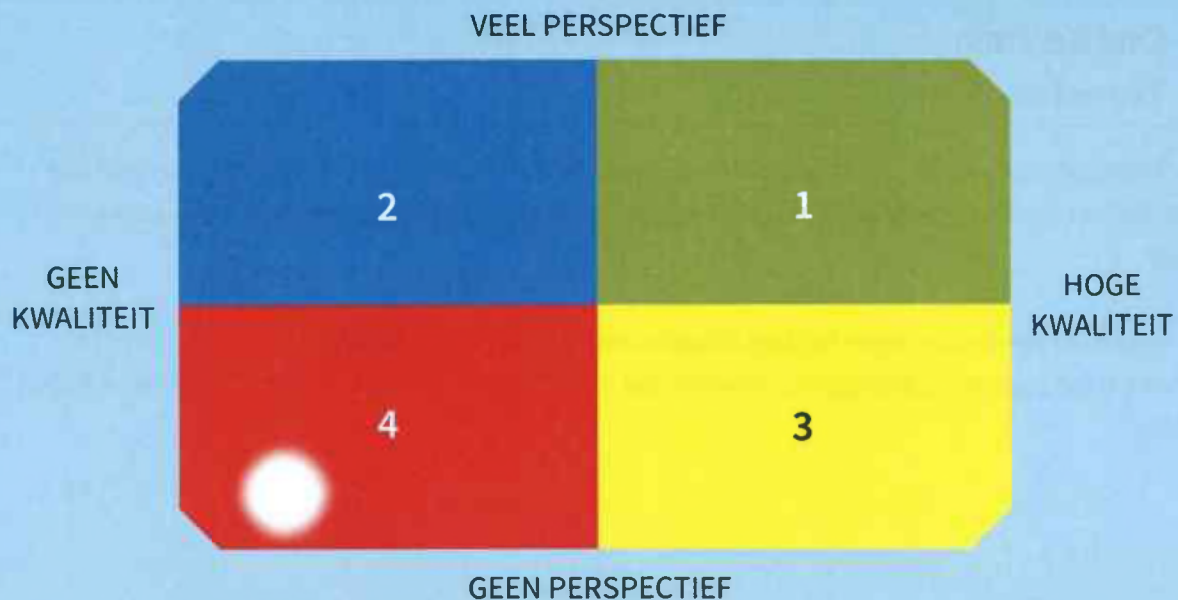
Omschrijving bedrijf

Aan de rand van het dorpje Aartswoud, vlak tegen de N239, liggen twee straatjes (Wilhelminalaan en De Bongerd) met daaraan ongeveer 45 vakantiewoningen (het exacte aantal is niet bekend). Zij vormen samen Het Pereblok, ook wel bekend als Recreatiepark Aartswoud.

Veel van de vakantiewoningen worden permanent bewoond. Er zijn ongeveer 40 persoonsgebonden ontheffingen afgegeven voor permanent wonen. Ook vindt huisvesting van arbeidsmigranten plaats.



Vitaliteit



Perspectief:

Op dit park is geen perspectief voor een gezonde recreatieve exploitatie.

Het park wordt momenteel niet recreatief geëxploiteerd en er is, mede vanwege uitputting, geen sturing/beheer op het park. Er zijn geen gezamenlijke afspraken over beheer en onderhoud. Er wordt niet of nauwelijks geïnvesteerd in gemeenschappelijke faciliteiten. Het park functioneert momenteel als woonwijk.

Het park is kleinschalig en ligt op een B-locatie. Het is daarmee niet aantrekkelijk voor toeristische exploitatie. Echter; een deel van de woningen heeft vrij uitzicht over mooi landschap.

Kwaliteit:

Voor toeristische exploitatie is de kwaliteit op dit park (veel) te laag. De woningen voldoen niet aan de wensen van de moderne consument en ook de infrastructuur (smalle en onoverzichtelijke wegen) is onder de maat. Daarnaast lijken de woningen, op het eerste oog, niet te voldoen aan het bouwbesluit voor logiesverblijven.

Doordat veel mensen op het park wonen, schept dit ook niet de sfeer waarnaar recreanten op zoek zijn.

Enkele woningen zijn goed onderhouden en zien er comfortabel uit voor gebruik als tweede woning.

Toekomstperspectief

Ons advies: **Transformeren**

Recreatiepark Aartswoud scoort op zowel perspectief als op kwaliteit, zeer laag. Het park heeft alle contact met de recreatiemarkt verloren en wij zien voor dit park dan ook geen recreatieve toekomst meer.

De eigenaren van de woningen hebben de wens om de bestemming te wijzigen in permanent te wonen. Onze partner, BugelHajema, verwacht dat een transformatie naar wonen een grote uitdaging zal zijn.





Reactie verblijfsaccommodatie

We geven de accommodatie de gelegenheid om te reageren op deze kanskaart. De accommodatie heeft hiervan geen gebruik gemaakt.

Toelichting onderzoeksmethode

Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd ontwikkelde een inmiddels beproefde methode, het vitaliteitsmodel, om de vitaliteit van verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven in een regio in kaart te brengen. Het vitaliteitsmodel kent twee assen: kwaliteit (horizontale as) en perspectief (verticale as) waarop bedrijven een score toebedeeld krijgen.

De positie van dag- en verblijfsaccommodaties in het vitaliteitsmodel wordt bepaald op basis van:

1. Een (online) vragenlijst met 47 vragen;
2. Deskstudie: o.a. analyse ligging, gastenwaardering, aanvullende informatie waarover stakeholders beschikken, bestaande onderzoeken.
3. Een bezoek aan alle locaties waarbij in de meeste gevallen de ondernemer/WVE/beheerder gesproken wordt zodat aanvullende vragen gesteld kunnen worden.

Regio Westfriesland en Regio Alkmaar

In Regio Westfriesland en Regio Alkmaar zijn 146 verblijfsaccommodaties (hotels, campings en bungalowparken) op een dergelijke manier onderzocht in de periode juli tot november 2019.



Colofon

© Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, 2019

OVVICE Arnhem, Jansbuitensingel 30, 6811 AE Arnhem

info@ruimteenvrijetijd.nl | www.ruimteenvrijetijd.nl



ruimte & vrije tijd

onderzoek en advies



Transformatiescan

Vakantiepark Het Pereblok, Aartswoud, gemeente Opmeer

1. Inleiding

Als uit de vitaliteitsscan blijkt dat locaties voor verblijfsrecreatie onvoldoende toekomstperspectief hebben in de recreatieve sector of als daar twijfel over bestaat dan wordt een transformatiescan uitgevoerd. Deze scan brengt de verschillende opties voor de transformatie van het park naar een andere functie in beeld en onderzoekt de haalbaarheid van een transformatie vanuit verschillende invalshoeken.

Er worden verschillende aspecten onderzocht:

- de fysieke mogelijkheden van het park zelf worden in beeld gebracht, elementen als de ligging, de infrastructuur, de voorzieningen en de kwaliteit van de verblijven komen aan de orde.
- de omgeving van het park wordt geanalyseerd om te onderzoeken of daar kansen of bedreigingen zijn voor een mogelijke transformatie.
- er wordt in beeld gebracht welke behoeften er zijn in de regio, waar met de transformatie van het park op ingespeeld zou kunnen worden. Met behulp van bestaande behoeftenonderzoeken en visiedocumenten wordt de opgave voor het gebied scherp.

De onderzoeken en analyses leiden tot een advies en een indicatie van de haalbaarheid daarvan. Om de feitelijke uitvoerbaarheid van de transformatie in beeld te brengen spelen meer en andere factoren een rol die in een vervolgtraject uitgewerkt zullen moeten worden.

2. Omschrijving van het park

LOCATIE EN OMGEVING

Vakantiepark Het Pereblok ligt bij de entree van het dorp Aartswoud, nabij de N239. Aartswoud is een bijzonder dorp en heeft de status van beschermd dorpsgezicht. Het Pereblok ligt aan twee straten, De Bongerd en de Wilhelminalaan, beiden doodlopende straten die ook niet met elkaar verbonden zijn. Het zijn zeer smalle straatjes waar auto's elkaar niet goed kunnen passeren. Het park is goed bereikbaar met de auto, maar de bereikbaarheid met OV is matig. De ligging nabij de N239 kan een belemmering zijn voor een permanente woonfunctie.



KWALITEIT PARK (PARKSCAN)

Het recreatiepark is gebouwd vanaf het jaar 1969 en bestaat uit 49 woningen die in de basis allemaal hetzelfde zijn. In een groot deel van de gevallen is een aanbouw aan of op het oorspronkelijke huis gemaakt.

De kavels zijn allemaal ruim, de opzet van het park is echter krap te noemen en daarmee niet geschikt om de hulpdiensten op een goede manier toegang te verlenen. De toegangswegen tot de kavels zijn smal en veel mensen hebben hoge erfafscheidingen geplaatst in de vorm van schuttingen of hagen. De kwaliteit van de recreatiewoningen verschilt. Voor een deel zijn de woningen nog steeds hetzelfde als in de oorspronkelijke opzet, circa 3 bij 6 meter en één bouwlaag. De woningen die zijn op of aangebouwd verschillen kwalitatief nogal, in alle gevallen is de tweede bouwlaag zeer beperkt in stahoogte en daarmee geen woonlaag te noemen. De beeldkwaliteit en inrichting van het park zijn zeer matig en het park ziet er niet aantrekkelijk uit. Het park is ontsloten via de hoofdweg door Aartswoud, de Zuiderzeestraat. Aandachtspunt is dat er maar één uitgang is, bij zowel De Bongerd als de Wilhelminalaan. Bij een transformatie is het goed hier met bijvoorbeeld de veiligheidsregio over te overleggen.

De vakantiehuizen zijn in bezit van particulieren die verenigd zijn in een VvE. De grond, inclusief de starten op het park zijn in eigendom van de gemeente Opmeer. De VvE heeft de wens uitgesproken dat de functie van het park wordt omgezet naar permanent/regulier wonen.

3. Transformatiemogelijkheden

Naar aanleiding van het bezoek aan het park, het huidige gebruik, het gesprek met de VVE en de beschikbare informatie is gekeken wat de transformatiekansen voor dit park met recreatiewoningen zouden kunnen zijn. Dit zijn:

- Permanente bewoning: de recreatieve functie wordt omgezet naar wonen. Het recreatiepark wordt dan vergelijkbaar met een woonwijk. Dit is een definitieve functieverandering omdat dit lastig terug te draaien is.
- Tijdelijke bewoning: hiervoor kan de recreatieve functie tijdelijk (bijvoorbeeld 5-10 jaar) worden omgezet naar wonen. Gedacht kan worden aan tijdelijke verhuur voor verbouwing, verhuizing en urgente gevallen.
- Huisvesting van buitenlandse werknemers: in Nederland verblijven op dit moment zo'n 400.000 buitenlandse werknemers. Het goed huisvesten van deze bevolkingsgroep is een uitdaging door de tijdelijke verblijfsduur en de krapte op de woningmarkt. Het park zou ruimte kunnen bieden voor deze bevolkingsgroep.

4. Uitvoerbaarheid

De transformatie moet leiden tot een nieuwe functie waar behoefte aan is vanuit de markt.

REGIONALE BEHOEFTE

Woningmarkt

De woningmarkt in regio West-Friesland is niet zo gespannen als bijvoorbeeld in de regio Alkmaar, maar toch is hier ook steeds meer sprake van een gespannen woningmarkt. Goedkope rijwoningen en vrijstaande woningen doen het goed. Dat duidt op een vraag van jongeren en doorstromers. Hoekwoningen zijn vaak te duur voor starters en in een ontspannen markt hebben gezinnen liever iets anders dan een hoekwoning. Voor senioren is nauwelijks aanbod in de regio West-Friesland, het aantal transacties is afgenomen. Dit duidt op een tekort in het aanbod voor senioren.

De geprogrammeerde woningbouwplannen kunnen op de middellange termijn voorzien in de vraag.

Buitenlandse werknemers

In Nederland verblijven ongeveer 400.000 buitenlandse werknemers uit Oost-Midden- en Zuid-Europa (EU-buitenlandse werknemers). De verwachting is dat de vraag naar (tijdelijke) woonruimte voor deze groep de komende jaren blijft. De Rijksoverheid stimuleert gemeenten, verhuurders en werkgevers om goede en betaalbare (tijdelijke) woonruimte voor EU-buitenlandse werknemers te creëren.

Een deel van de buitenlandse werknemers wil zich voor langere tijd vestigen in Nederland. Zij zullen hun weg moeten vinden op de woningmarkt en hebben als ingezetenen van EU-lidstaten dezelfde mogelijkheden als andere woningzoekenden. Een grotere groep wil zich niet vestigen, of weet het nog niet. Voor de eerste opvang van mensen die zich willen vestigen en voor de mensen die hier slechts tijdelijk blijven, geldt dat er behoefte is aan vormen van snel toegankelijke huisvesting, die

tijdelijk gebruikt wordt (short-stay). Dat is vaak in de vorm van logies en het is niet ongebruikelijk dat voorzieningen of zelfs kamers gedeeld worden. Mensen die langer verblijven zonder zich echt te vestigen, zoeken vaak naar eenvoudige woonruimte die wat meer kwaliteit en privacy biedt.

JURIDISCH-PLANOLOGISCH KADER

In de beheersverordening die geldt voor het recreatiepark is opgenomen dat de recreatieverblijven alleen gebruikt mogen worden voor recreatief gebruik. Permanente bewoning is uitgesloten. Onder voorwaarden is een verblijf in de wintermaanden van een deel van de verblijven toegestaan. Maar met de beperking dat het recreatief verblijf betreft en dat degene die er verblijft zijn hoofdverblijf elders heeft. Het is wenselijk dat juridisch-planologische situatie ontstaat die beter te handhaven is.

5. Advies

In deze paragraaf wordt een advies gegeven over de meest kansrijke transformatiemogelijkheden. We kijken achtereenvolgens naar:

1. Behoeftte.
2. Ligging.
3. Kwaliteit.
4. Haalbaarheid.

PERMANENT WONEN

Wij zien de transformatie naar permanent wonen niet als erg kansrijk. Gezien de vraag op de woningmarkt op middellange termijn lijkt er niet voldoende markt voor permanent wonen op het recreatiepark. Belangrijker argument is echter dat de woningen niet voldoen aan de normen voor reguliere woningen en het park als geheel niet voldoet aan de veiligheidseisen. De fysieke beperkingen zijn daarmee doorslaggevend om de omzetting naar een woonbestemming als kansrijk te bestempelen.

Daarnaast laat het beleid van de provincie het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning niet toe en sluit de gemeentelijke beheersverordening dat ook uit. Om hiervan af te wijken zal de noodzaak goed gemotiveerd moeten worden. Dat is gezien bovenstaande lastig.

TIJDELIJKE BEWONING

Voor transformatie naar tijdelijke bewoning zien we beperkte mogelijkheden en hoeft de bestemming niet direct gewijzigd te worden. Dit kan ook voor een bepaalde periode met een tijdelijke omgevingsvergunning worden geregeld. Dit houdt in dat een omgevingsvergunning voor een bepaalde periode, bijvoorbeeld 5 of 10 jaar wordt verleend. Na deze termijn geldt de huidige bestemming weer en kan worden bekeken waar dan behoefte aan is.

De vakantieverblijven die voldoen aan de minimale eisen en daarmee geschikt zijn voor tijdelijke bewoning kunnen hiervoor in aanmerking komen.

HUISVESTING BUITENLANDSE WERKNEMERS

Voor de huisvesting van buitenlandse werknemers hoeft de bestemming ook niet gewijzigd te worden. De gemeente kan een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik als tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers. Door de grote concentratie tuin- en kassenbouw in de nabijheid van het terrein is er een grote vraag naar huisvesting voor buitenlandse werknemers in de omgeving. Op het park verblijven nu ook al buitenlandse werknemers.

Ook hier geldt dat alleen die verblijven die voldoen aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen, gebruikt kunnen worden voor het huisvesten van buitenlandse werknemers.

Conclusie

Gezien bovenstaande adviseren we een transformatie naar tijdelijke bewoning en/of verhuur aan buitenlandse werknemers. Hierin kan een combinatie worden gezocht. We beoordelen deze transformatiemogelijkheid voor het park in onderstaande tabel op behoefte, ligging, kwaliteit en haalbaarheid:

Aspecten	Score	Toelichting
1. Behoefte	++	behoefte voor huisvesting buitenlandse werknemers
2. Ligging	+	aansluiting op dorp Aartswoud
3. Kwaliteit	-	ziet er niet aantrekkelijk uit, slechte ontsluiting
4. Haalbaarheid	-	tijdelijkheid transformatie is realiseerbaar

-- onvoldoende + voldoende
- matig ++ goed

6. Vervolg

Om de feitelijke uitvoerbaarheid van de transformatie in beeld te brengen spelen meer en andere factoren een rol die in een vervolgtraject uitgewerkt zullen moeten worden. De juridische uitwerking van de gekozen transformatierichting is daarin een heel belangrijke factor. Vaak zal gewerkt gaan worden met een overgangsperiode waarin in stappen toegewerkt wordt naar de nieuwe bestemming en de juridische borging daarvan. De financiering van de transformatie is een ander aspect dat onder andere in verband staat met eigendomsverhoudingen en mogelijkheden van eigenaren van grond en of opstallen. Ook hier zal in veel gevallen een stappenplan aan de orde zijn.

BIJLAGE 1: KAARTBEELD





Vitaliteitsonderzoek

Regio Alkmaar en Westfriesland

Kansenkaart



Camping Halfweg

Hoogwoud, gemeente Opmeer

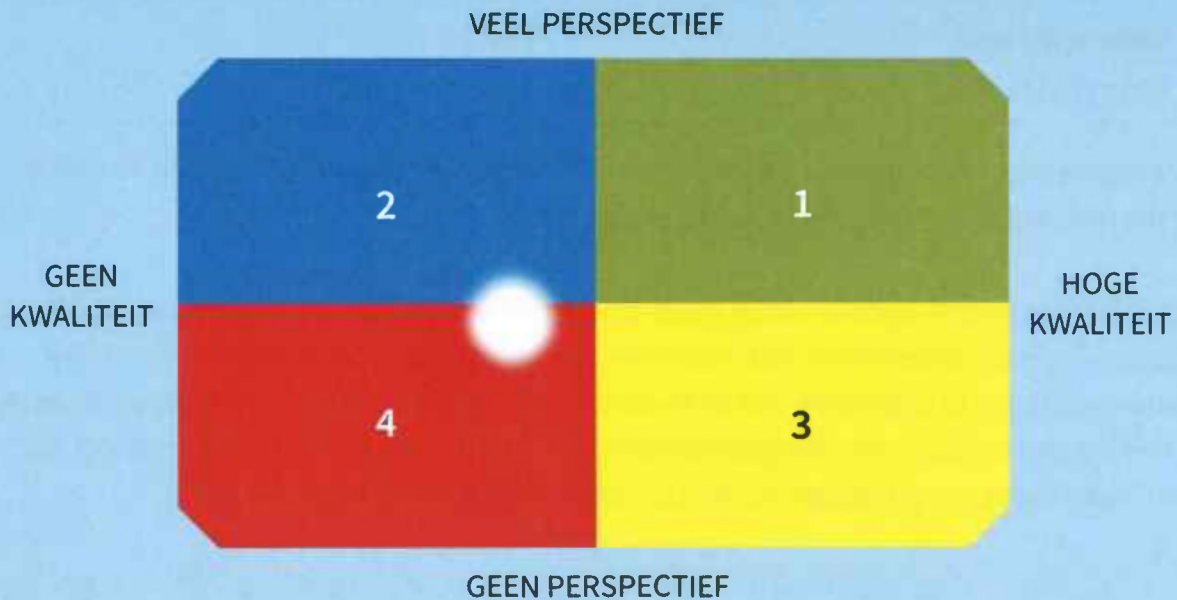
Omschrijving bedrijf

Camping Halfweg ligt in Hoogwoud.

Het terrein is 1,5 hectare groot en er zijn 60 kampeerplaatsen aanwezig. Een deel van die kampeerplaatsen wordt als seizoensplaats verhuurd. De grond wordt gepacht van de ouders van een van de ondernemers.



Vitaliteit



Perspectief:

Het perspectief voor Camping Halfweg schatten wij in als zorgelijk.

De ligging is redelijk. Er vindt geen oneigenlijk gebruik plaats en de camping is niet uitgepand.

De ondernemers lijken geen specifiek toekomstplan te hebben, ondanks dat men wat ontevreden is over de bezetting, met name van de toeristische kampeerplaatsen.

De ondernemers zijn tamelijk jong (<50 jaar), de grond is gepacht van familie en er is geen vreemd vermogen betrokken. Op basis van deze uitgangspunten zou deze camping waarschijnlijk nog lang voortgezet kunnen worden. Wij vermoeden dat het investeringsniveau laag blijft terwijl de camping vraagt om investeringen.

Kwaliteit:

Wij beoordelen Camping Halfweg zorgelijk op kwaliteit.

Het groen is goed onderhouden maar de gebouwen, met name het sanitair gebouw, is dat niet. Ook de omliggende gebouwen en de entree van het terrein is niet bijzonder van kwaliteit.

De gastoordelen zijn redelijk. Klachten betreffen vaak het sanitair.

Er is niet voor een specifieke doelgroep gekozen en de marketing is van redelijke kwaliteit.

Toekomstperspectief

Ons advies: **Revitaliseren**

Wij beoordelen Camping Halfweg als niet-vitaal. Dat wil zeggen: de huidige kwaliteit, in relatie tot het perspectief, bieden reden tot zorg in onze ogen.

Met aanbod is, in onze optiek, weinig onderscheidend en de kwaliteit is onder de maat. De situatie waarin de ondernemers zich bevinden, zorgt ervoor dat er wellicht geen noodzaak gevoeld wordt om te investeren, wat de kwaliteit verder zal doen afnemen. Wij bevelen aan om te kijken welke investeringen in eigentijdsheid het meest passen bij een te kiezen doelgroep, wat uitwerking heeft op het concept en daarmee het onderscheidend vermogen..





Reactie verblijfsaccommodatie

We geven de accommodatie de gelegenheid om te reageren op deze kanskaart. Van deze gelegenheid heeft de verblijfsaccommodatie geen gebruik gemaakt.

Toelichting onderzoeksmethode

Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd ontwikkelde een inmiddels beproefde methode, het vitaliteitsmodel, om de vitaliteit van verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven in een regio in kaart te brengen. Het vitaliteitsmodel kent twee assen: kwaliteit (horizontale as) en perspectief (verticale as) waarop bedrijven een score toebedeeld krijgen.

De positie van dag- en verblijfsaccommodaties in het vitaliteitsmodel wordt bepaald op basis van:

1. Een (online) vragenlijst met 47 vragen;
2. Deskstudie: o.a. analyse ligging, gastenwaardering, aanvullende informatie waarover stakeholders beschikken, bestaande onderzoeken.
3. Een bezoek aan alle locaties waarbij in de meeste gevallen de ondernemer/VE/beheerder gesproken wordt zodat aanvullende vragen gesteld kunnen worden.

Regio Westfriesland en Regio Alkmaar

In Regio Westfriesland en Regio Alkmaar zijn 146 verblijfsaccommodaties (hotels, campings en bungalowparken) op een dergelijke manier onderzocht in de periode juli tot november 2019.



Colofon

© Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, 2019

OVVCE Arnhem, Jansbuitensingel 30, 6811 AE Arnhem

info@ruimteenvrijetijd.nl | www.ruimteenvrijetijd.nl



ruimte & vrije tijd

onderzoek en advies