

Onderzoek vakantieparken

+ Van knuffelcampings naar keiharde commercie: waarom doen gemeenten zo weinig om grip te houden op hun vakantieparken?

Linda Gottmer, Jan 't Hart

28-06-26, 05:00 | update: 01-07-26, 15:17

Luisteren

Delen

Maak ons je Google-favoriet



Protest in Vogelenzang tegen het opkopen van campings. © Foto United Photos / Laurens Bosch

AMSTERDAM In tien jaar tijd veranderde de wereld van vakantieparken radicaal. Veel campings worden in groten getale opgekocht door kapitaalkrachtige ondernemingen, die er veelal luxehuisjes neerzetten. De parken krijgen een facelift, de oude campingeigenaar een goed pensioen, maar het gaat dikwijls ten koste van de recreanten die een jaarcontract hebben. Experts waarschuwen voor ongewenste ontwikkelingen, maar de overheid houdt zich afzijdig. Kan het anders?

Het opkopen van campings door grote partijen die er luxe huisjes neerzetten, staat bekend als 'verroompottisering', genoemd naar recreatieketen Roompot (tegenwoordig Landal). De ontwikkeling heeft inmiddels zo'n omvang bereikt dat overheden nu voor het eerst ingrijpen. De Provinciale Staten van Zeeland riepen deze maand op te stoppen met de ['verstening' van hun campings](#). Ook de provincie Noord-Holland greep onlangs in bij camping Vogelenzang en droeg de gemeente Bloemendaal op de bouw van recreatiewoningen stil te leggen.

Een opvallende ontwikkeling omdat overheden jarenlang niet of nauwelijks ingrepen bij de transformatie van vakantieparken, ondanks adviezen dat wel te doen. We onderzochten de kwestie en spraken met juristen, wetenschappers, recreatie-experts, makelaars, brancheorganisaties, parkeigenaren, parkbewoners, bestuurders en ambtenaren. Daarnaast zijn zes vakantieparken uit de regio onderzocht die momenteel worden getransformeerd. In vrijwel alle gesprekken kwam dezelfde vraag terug: zijn gemeenten werkelijk zo machteloos als zij zelf vaak zeggen?

Dit is deel 1 in het onderzoek naar vakantieparken. Volgende week verschijnen de delen 2, 3 en 4: de jacht op de campinggrond, permanente bewoning en de omvorming naar woonwijk.

Spaargeld geïnvesteerd

Geert Sijtzema loopt langs de hekken van camping Sandevoerde in Zandvoort. Ooit kwam hij hier als recreant, nu mag hij het terrein niet eens meer op. De bewoners liggen in conflict met de nieuwe eigenaar, en die heeft de toegang afgesloten. Sijtzema wijst naar de camping waar tientallen recreanten jarenlang hun vrije tijd doorbrachten. „Hier staan gepensioneerde onderwijzers, mensen die hun spaargeld hebben geïnvesteerd in een caravan. We hebben plannen gemaakt voor een toekomstbestendige camping, met eigen stroomopwekking en hergebruik van water. Er zijn genoeg manieren om hier een duurzame, rendabele investering van te maken.”

”

Hier staan gepensioneerde onderwijzers,
mensen die hun spaargeld hebben
geïnvesteerd in een caravan

Geert Sijtzema

De gemeente Zandvoort ziet voor zichzelf geen rol. „Camping Sandevoerde is een zaak tussen de nieuwe eigenaar en de huurders”, laat zij weten. „Voor de plannen hoeft het bestemmingsplan niet te worden gewijzigd. De eigenaar moet de benodigde vergunningen aanvragen. Die procedures lopen nog.”



De SP steunde het protest. © United Photos / Laurens Bosch

Veel parken in Nederland zijn de afgelopen tien jaar opgekocht, 'gemoderniseerd' en doorverkocht. In 2021 waren er 165 parken in transitie in Nederland, actuelere cijfers zijn er niet, en die trend heeft zich doorgezet. Campings als Sandevoerde (Zandvoort), Vogelenzang (Bloemendaal), De Westeinder (Rijsenhout), De Eenhoorn (Schardam), De Luwe Stek (Waarland) en De Wijde Blick (Noordwijkerhout) heten tegenwoordig Kennemerpark, MarinaPark Residentie Bloemendaal, Resort Westonbay, MarinaPark Bad Markermeer, Vakantierijk Waarland en Duinparq Noordwijk. Er zijn volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek nu 1.838 'huisjesterreinen', waarvan 239 in Noord- en 113 in Zuid-Holland.

De rijksoverheid liet in 2022 een groot onderzoek doen naar het opkopen van vakantieparken door de Breda University of Applied Sciences. De onderzoekers concluderen dat mensen die hun jaarplaats verliezen door verkoop steeds moeilijker een nieuwe plek kunnen vinden. In termen van de actievoerders: er is geen plek meer op huisjescampings voor mensen met een kleine portemonnee.



De onderzoekers concluderen dat mensen die hun jaarplaats verliezen door verkoop steeds moeilijker een nieuwe plek kunnen vinden

Overheden zitten hier behoorlijk dubbel in, concluderen de onderzoekers. „Enerzijds juichen ze een vernieuwing van het verblijfsaanbod toe omdat toeristen voor meer reuring en lokale inkomsten zorgen. Aan de andere kant maken gemeenten zich zorgen over het verkopen van kleine stukjes park aan individuen waardoor een enorm versnipperd eigendom ontstaat. Ze vinden het ook jammer dat familiebedrijven met een binding met de regio verdwijnen. Ook maken ze zich zorgen om de vaak eenvormige inrichting van de parken en een gezonde toeristische exploitatie op de lange termijn.”

Logisch fenomeen

Projectontwikkelaars of recreatiebedrijven die een vakantiepark of camping opkopen, kunnen miljoenenwinsten maken. Het leidt tot vakantieparken met meestal minder huiselijke gezelligheid dan voorheen, maar wel met meer luxe, een zwembad en goede voorzieningen. Dat is een logisch fenomeen van deze tijd, zien vastgoedmakelaars en de brancheorganisatie. Consumenten vragen om meer luxe en veel recreatiebedrijven moeten vernieuwen vanwege onder andere strengere wet- en regelgeving, duurzaamheidseisen, energietransitie, brandveiligheid, infrastructuur en groeiende concurrentie.

Dat betekent: veel investeren en dat is duur. De parken die worden opgekocht, zijn veelal parken waarvan de ondernemers met pensioen willen. Het kopen van een vakantiepark is niet voor iedereen weggelegd: je moet veertig procent eigen vermogen meenemen. Dat is de vuistregel die banken hanteren. Daarmee valt een grote categorie ondernemers af.



Het kopen van een vakantiepark is niet voor iedereen weggelegd: je moet veertig procent eigen vermogen meenemen.

Geert Dijks, directeur van recreatiebrancheorganisatie Hiswa/Recron ziet de trend naar meer luxe. „Er zijn eigenaren die hun eigen bungalowpark bouwen naast een camping; meestal familiebedrijven. Daarnaast heb je de ketenvorming: het grootbedrijf met

aandeelhouders, dat snel kwalitatief hoogwaardige producten kan neerzetten. Die ketens zijn gegroeid van tien procent van de markt naar zo'n vijftientig procent; een verhouding die voor vrijwel elke economische sector geldt. Alles wordt luxer: auto's, huizen, keukens en dat geldt ook voor vakantieparken."

Maar de gedupeerden, de recreanten van het eerste uur, wier families al heel lang op de camping komen, worden zelden gehoord voordat de camping wordt verkocht; ze hadden dat geregeld best zelf willen kopen en moderniseren. In Drenthe is dat een keer gelukt (zie kader), net als in Hoek van Holland. Maar zo gaat het meestal niet. In termen van actievoerders, de recreanten die veelal decennia op de camping staan: 'We moeten wijken voor de rijken'.



© Foto United Photos / Laurens Bosch

Dat geldt ook voor camping De Eenhoorn in Schardam. Recreanten voelen zich hier aan hun lot overgelaten. Veel bewoners staan er al jarenlang, maar zien hun contract nu worden opgezegd door de nieuwe eigenaar MarinaParken. Jim Kampfraat moet aan het einde van het jaar vertrekken. „Mijn caravan is 70 duizend euro waard. Vorig jaar kreeg ik van een opkoper een bod van twaalfduizend euro. De gemeente had de verkoop van de camping kunnen voorkomen door te wijzen op natuurbehoud en de verkeersdruk die zo'n nieuw park veroorzaakt in een klein dorp.”



Mijn caravan is 70 duizend euro waard.
Vorig jaar kreeg ik van een opkoper een
bod van twaalfduizend euro

Jim Kampfraat

In Schardam beperkt het protest zich niet tot de camping. Langs de dijk staan overal protestborden, veel dorpsbewoners roeren zich. Kampfraat: „We zitten buitendijks, het land loopt hier regelmatig onder water. Bovendien ligt dit naast Natura 2000-gebied. Je kunt je afvragen of dit wel de juiste plek is voor grootschalige recreatieontwikkeling.” De gemeente Edam-Volendam kijkt daar anders naar. „De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast, dat is het toetsingskader. Daar kun je dus ook rechten aan ontleen. Los van alle begrip voor de huidige bewoners is de vraag waarom je alles uit de kast zou moeten trekken om een plan tegen te houden dat binnen die kaders past.”

Het antwoord illustreert precies de discussie die op vrijwel alle onderzochte parken terugkomt. Bewoners zien mogelijkheden voor gemeenten om ontwikkelingen af te remmen of bij te sturen, terwijl gemeenten wijzen op de juridische kaders. We stuurden de gemeenten van genoemde parken vragen over hun betrokkenheid (zie kaders) en de conclusie is eensluidend: we hebben wel visie, maar we bemoeien ons niet met privaatrechtelijke kwesties. Keuzes van eigenaren voor de inrichting van hun park kunnen niet worden beïnvloed door de gemeente als alles volgens de regels gebeurt.

Verstening

De vraag is: kúnnen of wíllen gemeenten geen grip uitoefenen op hun vakantieparken? Volgens jurist en specialist in recreatierecht Jeroen Kamphuis kunnen gemeenten wel iets doen. „In de meeste gevallen kan de gemeente voorwaarden opstellen in het omgevingsplan, ook al is ze meestal geen eigenaar van de grond. Maar de invloed is beperkt als het bestaande plan al een ruime bestemming heeft. Als daarin staat dat er 350 huisjes mogen worden opgezet, kun je daaraan verder weinig doen. Projectontwikkelaars screenen parken specifiek op deze ruime plannen, omdat zij dan zonder bemoeienis van de gemeente hun gang kunnen gaan. Alleen wanneer een ontwikkeling niet binnen het omgevingsplan past, krijgt de gemeente een machtsmiddel in handen. Dan kan ze afspraken maken over de exploitatie.”

Volgens Kamphuis is het probleem vooral dat gemeenten in het verleden te passief zijn geweest. „In plaats van zelf een visie te ontwikkelen, wachten ze vaak tot een

initiatiefnemer zich meldt. De oorzaken zijn een gebrek aan (ambtelijke) menskracht en expertise, wisselende politieke prioriteiten en de complexiteit van de materie. Er is gebrek aan kennis. Dit leidt tot een juridisch versnipperd landschap waarin incidenten worden aangepakt, maar waarin een langetermijnvisie ontbreekt.”



De markt is in één keer veranderd van een knuffelmarkt naar een zwaar commercieel geheel

Joris Pieter Neuteboom
Topambtenaar provincie Noord-Holland

Topambtenaar Joris Pieter Neuteboom van de provincie Noord-Holland ziet ook dat er in het verleden te weinig door gemeenten is gedaan, maar brengt een nuance aan. Grote vakantieparken zijn ooit met een andere insteek begonnen. „Ze waren eerst bedoeld voor arme kinderen vanuit het westen (de 'bleekneusjes'), toen kwam Sporthuis Centrum (voorloper Center Parcs) met de eerste stenen huisjes en nu is het een investeringsmarkt waarin miljoenen euro's omgaan. De markt is in één keer veranderd van een knuffelmarkt naar een zwaar commercieel geheel. Toen ik me in 2012 ontfermde over de vakantieparken, was het allemaal lief en vrolijk. Nu is het mijn meest complexe dossier.”

Probleemparken

Als tien jaar geleden omgevingsplannen waren aangepast, waren de problemen met de parken dan te voorkomen geweest? „Achteraf gezien waarschijnlijk wel, maar we komen uit een tijd waarin voor toerisme de rode loper werd uitgelegd”, zegt Neuteboom. „Toerisme is belangrijk voor de economie en werkgelegenheid. Vroeger wilde iedereen toerisme binnenhalen, maar daarover wordt nu anders gedacht. Daarom zijn de bestemmingsplannen destijds zo ruim opgesteld. In één keer kwamen de grote ketens om de hoek kijken. Het wordt vooral spannend als de projectontwikkelaars vertrekken, het park opleveren met versnipperd eigendomschap, en het park wordt overgelaten aan een verhuurorganisatie of exploitanten die onvoldoende investeren. Zijn dat niet de probleemparken over vijftien jaar?”

Het zogeheten uitponden van vakantieparken – het opknippen van de camping, luxehuisjes op de kavels zetten en apart doorverkopen – maakt het voor overheden lastig de regie te houden, ziet Neuteboom. „Iedereen, ook de betrouwbare ondernemer met hart voor zijn park, vindt uitponden niets, omdat je als exploitant dan geen grip meer hebt. Toch staat iedereen erbij en kijkt ernaar. Het heeft iets ongemakkelijks. Het zou gemeenten en provincies helpen als Den Haag op een aantal punten beslissingen neemt.”



Het zou gemeenten en provincies helpen als Den Haag op een aantal punten beslissingen neemt

Joris Pieter Neuteboom
Topambtenaar provincie Noord-Holland

Maar juist initiatiefnemer Noord-Holland heeft zich teruggetrokken uit het project gemeenten te ondersteunen bij het vitaal houden van hun parken. Trekkers van het project 'Vitale Vakantieparken' zijn Wander Groot en Merijn Pietersma, die zelf uit de recreatiesector komen. Ze ondersteunen gemeenten als er parken 'afglijden' en niet meer vitaal zijn, en helpen mee met een langetermijnvisie voor vakantieparken. Gemeenten in de Kop van Noord-Holland en West-Friesland zetten het project wel voort.

Pietersma: „Gemeenten worden aan hun lot overgelaten. En dan gaan er ongelukken gebeuren. Er is een gebrek aan inhoudelijke kennis. Er zit ook angst bij overheden voor problemen. Daarom zeggen gemeenten altijd: we kunnen niks. Maar de gemeente heeft meer drukmiddelen dan alleen het omgevingsplan, want die ontwikkelaar heeft de gemeente tijdens de transitie van het park toch vaak nodig. Een toegangsweg moet anders, er is een vergunning nodig voor iets. Gemeenten kunnen best meer regie nemen.”

Schemerzone

De overheid zou actiever kunnen worden, vindt ook Dijks van Hiswa/Recron. „Artikel 22, lid 3 van de Grondwet stelt dat de overheid een taak heeft om voorzieningen te realiseren voor vrijetijdsbesteding. Maar er is geen ministerie dat over deze grote sector gaat. Er zijn nu zo'n drieduizend vakantieparken en campings buiten de bebouwde kom, die zich daardoor in een schemerzone bevinden. Drieduizend dorpjes waarvoor niemand verantwoordelijkheid neemt. Als je wilt dat Nederland gezonde recreatiecapaciteit behoudt – dus ook parken voor mensen met een kleine portemonnee – moet de overheid zich ermee bemoeien.”

Volgens onderzoeker Jos van der Sterren, die meedeed aan het overheidsonderzoek uit 2022, gaat de trend van het opkopen en omvormen van vakantieparken door en ligt het probleem niet alleen bij de regels, maar ook bij de houding van overheden. „Ook op veel andere terreinen zie ik dat wethouders, burgemeesters en seniorambtenaren voorzichtiger zijn geworden en bang voor claims. Het grote investeringskapitaal krijgt te weinig weerstand, omdat de overredingskracht van de overheid niet wordt ingezet. Gemeenten hebben moreel gezag. Ze kunnen het gesprek aangaan met nieuwe eigenaren. Dan heb je echt veel in de melk te brokkelen.”

”

Gemeenten hebben moreel gezag. Ze kunnen het gesprek aangaan met nieuwe eigenaren

Jos van der Sterren
Onderzoeker

Willem Kraanen is senior bij adviesbureau Ginder; hij begeleidt overheden om afgegleden parken weer vitaal te maken en is lid van het landelijke expertteam dat gemeenten helpt om parken er bovenop te helpen. „In Noord-Holland Noord hebben gemeenten voorwaarden opgesteld waaraan een park moet voldoen. Je kunt bijvoorbeeld vastleggen dat uitponden niet is toegestaan. Als een ondernemer daarvan wil afwijken, hoef je daaraan als gemeente niet automatisch mee te werken. De ondernemer heeft de gemeente bijna altijd nodig.” Er zijn dus genoeg kansen om te sturen, zegt hij. „Gemeenten kunnen wel piepen, maar wat heeft die gemeente de afgelopen twintig jaar gedaan? Niks. De goede niet te na gesproken.”

”

Gemeenten kunnen wel piepen, maar wat heeft die gemeente de afgelopen twintig jaar eigenlijk gedaan? Niks

Willem Kraanen
Senior adviseur bureau Ginder

En de actievoerders zelf? Hoe kijken die naar de rol van gemeenten? Ze kwamen langs voor een rondetafelgesprek op de redactie. Marianne Bakker, Vogelenzang: „Als je als politicus niet sterk genoeg bent, verschuil je je achter een ambtelijke houding: dat is privaat, daar gaan wij niet over. Je bent er toch als politiek om te bepalen wat de stip op de horizon is voor jouw gemeente? Geert Sijtzema, Zandvoort: „Projectontwikkelaars zitten met gemeentebestuurders aan tafel en horen fantastische verhalen over wat goed is voor het dorp, voordat wij de kans krijgen om onze kant van het verhaal te vertellen.” Peter van der Vlucht, Waarland*: „In de raad wordt gezegd: we moeten investeerders goedgezind zijn. De belangen van recreanten met een kleinere portemonnee staan daar niet tegenover.”

Lees ook:



Bordje 'Te koop' vaker en langer bij luxe vakantiehuisjes. Door overaanbod daalt de prijs, vooral in kustgebieden



Volgens Kraanen moet je als gemeente nooit denken: 'De markt doet zijn werk wel'. „Dan krijg je gedoe en gelazer. Je kunt ook je bestuurlijk gezag inzetten. Roep alle partijen bij je en eis dat er een totaalplan komt waarbij rekening wordt gehouden met alle belangen. Er zijn genoeg kansen voor bijvoorbeeld gemixte parken met ook mogelijkheden voor mensen om er tijdelijk te wonen. Als je niks doet, krijg je je ongewenste park.”

De actievoerders hebben wel oren naar een goed gesprek over gemixte parken waar voor iedereen plaats is en die rendabel zijn. Sijtzema: „We hebben plannen voor een vernieuwd, rendabel, circulair park.” Judith van de Geijn, Rijsenhout: „Wij hebben nagedacht over flexwonen. We kunnen woonunits plaatsen, beheerd door een woningbouwcorporatie. Er is ontzettend veel te maken van vakantieparken, op een rendabele manier, zonder iedereen weg te jagen.”

* De naam Peter van der Vlucht is gefingeerd.

Verantwoording

We spraken met tientallen betrokkenen, van parkbewoners via experts in de branche tot ambtenaren en bestuurders en stuurden de zes betrokken gemeenten vragenlijsten toe. Niet alle parkbewoners willen met naam in de krant omdat ze bang zijn doelwit te worden van intimidatie. Er zijn vele verhalen gemaakt over vakantieparken in het hele land waar dezelfde problemen spelen; we hebben ons geconcentreerd op de verspreidingsregio van onze kranten en alleen die parken onderzocht die midden in de transitie zitten.

Reactie Vereniging van Nederlandse Gemeenten: „Wij begrijpen de zorgen van recreanten en bewoners van vakantiehuisjes die gedwongen worden te vertrekken omdat hun vakantiepark is verkocht. Tegelijkertijd is het beeld dat gemeenten hierbij passief toekijken te eenzijdig: veel gemeenten werken juist aan actuele visies en regels voor vakantieparken en zoeken naar een balans tussen recreatie, leefbaarheid en economische ontwikkeling. Gemeenten zijn daarbij gebonden aan wettelijke kaders en kunnen niet ingrijpen in privaatrechtelijke overeenkomsten tussen eigenaren en huurders. Wij onderschrijven de conclusie dat de snelle veranderingen in de recreatiesector vragen om goede samenwerking tussen gemeenten, provincies, brancheorganisaties én het rijk.”

Camping Sandevoerde, wordt Kennemer Park

Eigenaar: Kennemer Park B.V.

Vorige eigenaar: familie Keizer, had het park sinds de jaren negentig in bezit.

Wanneer verkocht: eind 2021

Verkoopprijs: 20 miljoen euro

Plaatsen: 350, nu nog 120 parkbewoners

Beoogde luxebungalows: 350

Permanente bewoners: geen

Prominente actievoerder: Geert Sijtzema



© Foto Eric Molenaar

„Het zicht op vergunningen voor de herontwikkeling door de nieuwe eigenaren is nog ver weg”, zegt Sijtzema. Die hebben dat zo geïnterpreteerd: wij mogen jullie niet ontruimen, maar jullie mogen de camping ook niet op, voorlopig is het terrein afgesloten. De strijdlust is er wel, maar je voelt dat het een oneerlijk gevecht is. Thuis is het ook een groot thema. Mijn vrouw staat al vanaf haar vierde jaar op de camping. In Amsterdam ken ik mijn burenen amper, op de camping zegt iedereen goedemorgen. Dat dorpse gevoel, er voor elkaar zijn, dat is een echt thuisgevoel.”

Voor de gemeente Zandvoort is het helder: „Camping Sandevoerde is een zaak tussen de nieuwe eigenaar en de huurders. De gemeente heeft geen rol. Voor de plannen van de nieuwe eigenaar hoeft het bestemmingsplan niet te worden gewijzigd en moet de eigenaar de vereiste vergunningen aanvragen. Die procedures lopen nog.”

Camping De Luwe Stek, tegenwoordig Vakantierijk Waarland

Eigenaar: familie Van Lambalgen

Vorige eigenaar: Lars en Jorine Haver

Wanneer verkocht: 1 november 2023

Verkoopprijs: 3.275.000 euro

Plaatsen: 212

Beoogde luxebungalows: plannen niet definitief

Permanente bewoners: 30-40



Vakantierijk Waarland © Foto Eric Molenaar

Bij camping De Luwe Stek (nu Vakantierijk Waarland) mogen veel recreanten (vooralsnog) blijven, maar zijn ze verplaatst op het terrein of zijn ze weggegaan. De nieuwe eigenaar wil vakantiehuizen, groepsaccommodaties, een zwembad en restaurant, dat laatste is er sinds kort. Drie parkbewoners willen alleen anoniem praten omdat ze bang zijn voor intimidatie. „Het park mooi maken, prima. We hebben respect voor ondernemers. Maar het gaat om de onzekerheid over onze investeringen, de ontwikkeling van het park en de heftige benadering. Mensen gaan eraan onderdoor; wij zijn gewone mensen.”

Familie Van Lambalgen: „Vakantierijk Waarland is onderdeel van een familiebedrijf dat actief is in de recreatiesector en recreatieparken exploiteert. Het park is aangekocht met als

doel het duurzaam te exploiteren, te verbeteren en toekomstbestendig te maken. Er is geen sprake van een strategie gericht op snelle winst of doorverkoop. Er is slechts bij een zeer beperkt aantal situaties de overeenkomst beëindigd, nadat langdurig overleg niet tot een werkbare oplossing had geleid. Met het overgrote deel van de recreanten zijn in goed overleg passende afspraken gemaakt. Als familiebedrijf hebben wij bewust gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling waarbij het park stap voor stap wordt verbeterd. Ons doel is een kwalitatief hoogwaardig en toekomstbestendig recreatiepark te realiseren waar zowel huidige als toekomstige recreanten prettig kunnen verblijven. Daarbij hebben wij steeds geprobeerd bestaande recreanten mee te nemen in de ontwikkelingen en waar mogelijk passende oplossingen te bieden.”

De gemeente Schagen houdt informatiebijeenkomsten voor de bewoners, maar zegt weinig te kunnen doen: „Als gemeente hebben we ons te houden aan de juridische kaders vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening. Daarop wordt een plan beoordeeld. De keuzes van de parkeigenaar kunnen niet beïnvloed worden door de gemeente.”

Camping Vogelenzang, wordt MarinaPark Residentie Bloemendaal

Eigenaar: MarinaParken

Vorige eigenaar: de adellijke familie Barnaart uit Vogelenzang

Verkocht: maart 2024

Verkoopprijs: onbekend

Aantal plaatsen: 600

Aantal beoogde luxebungalows: 350

Permanente bewoners: geen

Prominente actievoerder: Marianne Bakker



MarinaPark Residentie Bloemendaal © Foto Eric Molenaar

De gemeente Bloemendaal is verstrikt geraakt in het conflict. Aanvankelijk zegde de gemeente MarinaParken toe 350 'verplaatsbare vakantiehuizen' neer te zetten, later werd die goedkeuring ingetrokken en daarna toch weer toegestaan met verwijzing naar een raadsamendement uit 2013. De provincie heeft de gemeente gesommeerd te handhaven – geen vakantiehuizen neerzetten – met verwijzing naar aantasting van de natuur. De rechter heeft geoordeeld dat er voorlopig geen nieuwe recreatiehuizen mogen worden neergezet.

Bakker: „Vroeger kampeerde ik al met mijn ouders, we woonden met z'n vijven op vijfenveertig vierkante meter in Amsterdam. In het weekend konden we ademen op de camping. Later ben ik met mijn eigen kind naar Vogelenzang gegaan, nu ga ik er met mijn kleinzoon naartoe. Die kan daar kind zijn: fietsen, voetballen, bij de burens inlopen, heerlijk voor 'm. Daarom word ik zo kwaad als mensen zeggen: pak je boeltje maar, je had het kunnen weten. Dit is een Nederlandse traditie.”

De gemeente Bloemendaal wil niet reageren, omdat de kwestie onder de rechter is.

Camping De Eenhoorn, wordt MarinaPark Bad Markemeer

Eigenaar: MarinaParken

Vorige eigenaar: familie Maas, exploitant Tim Maas

Wanneer verkocht: 30 december 2024

Verkoopprijs: 4- 4,5 miljoen euro

Plaatsen: 140

Beoogde luxebungalows: nog niet bekend

Permanente bewoners: geen

Prominente actievoerders: Jim Kampfraat, Jan Jansen



MarinaPark Bad Markemeer © Foto Eric Molenaar

Jansen: „Dertien jaar geleden ben ik met pensioen gegaan. Ik reed langs het Markermeer en zag die camping bij Schardam. Mijn vrouw wilde niks groots, dus een kleine caravan. Er verbleven veel Volendammers, als Alkmaarder was ik een buitenbeentje, maar dat vond ik juist fijn: lekker rustig. Door die strijd zijn we een hechte gemeenschap geworden. Dat is een bijproduct waar ik blij van word.”

In 2022 verkocht de gemeente de campinggrond aan de familie Maas voor ongeveer 550.000 euro. Eind 2024 verkocht de familie Maas de camping aan MarinaParken, die in fasen de huurcontracten opzegt. De actievoerders richten zich op onrechtmatige verkoop, de naastgelegen Natura 2000-gebieden, de voorspelde overlast en niet mogen bouwen in buitendijks gebied. Er is nog geen concreet plan van de nieuwe eigenaar; vergunningen zijn nog niet aangevraagd. De huidige bewoners hebben als doel de camping terug te kopen.

Camping De Westeinder, wordt Resort Westonbay

Eigenaar: Klaas Kleen

Vorige eigenaar: Michael Roos

Wanneer verkocht: 29 januari 2024

Verkoopprijs: 5 miljoen euro

Plaatsen: 159

Beoogde luxebungalows: 150

Permanente bewoners: 90

Prominente actievoerder: Judith van de Geijn



Judith van de Geijn, Stichting Belangen Camping De Westeinder: „Mijn partner en ik woonden in het oosten van het land; hij werkte op de Zuidas, ik pendelde naar Dordrecht. We stonden altijd in de file. Ik heb een straal van twintig kilometer getrokken rondom Amsterdam en alles afgebeld. Zo kwamen we in Rijsenhout terecht. Mensen met zo veel geld die gewone bewoners dakloos maken: gescheiden moeders, ouderen, jonge mensen. Dat kan ik niet zomaar laten gebeuren.”

Na de overname intimideerden Kleen en zijn mensen de bewoners om zo snel mogelijk te vertrekken. In een beruchte 'Zembla'-uitzending van februari 2025 werd duidelijk dat Kleen zich bediende van intimidatie en geweld. De rechter oordeelde daarover vernietigend: 'Dit is niet hoe wij in Nederland met elkaar omgaan.' Er lopen nog meerdere procedures en rechtszaken. De Bibob-procedure, de overheidsscreening op criminele antecedenten, leverde twee milieudelicten op. De gemeente heeft de vergunning aanvankelijk geweigerd op die grond, maar Kleen ging in bezwaar en heeft dat gewonnen. De gemeente heeft de vergunning alsnog verleend. Daartegen is beroep aangetekend. Daarnaast lopen nog twee rechtszaken over de opzegging van de nieuwe eigenaar. De stichting 'heeft meer dan duizend pagina's verweer ingediend en elke steen omgedraaid'.

De gemeente Haarlemmermeer: „Wij zien een trend dat campings en verouderde recreatieparken worden opgekocht door investeerders die er (dure) vakantiewoningen willen neerzetten. Deze trend is van privaatrechtelijke aard, waarover de gemeente geen zeggenschap heeft, zolang de nieuwe ontwikkeling binnen het omgevingsplan past. Zowel ambtelijk als bestuurlijk, is er regelmatig contact met gebruikers, eigenaren/ besturen van de vakantieparken.”

Klaas Kleen, namens Kleen Resorts: „Wij onderhouden met vrijwel alle gemeenten een goede samenwerking waarbij ons opvalt dat gemeenten zich allesbehalve passief opstellen, maar staan voor hun gemeenschap. Met hen streven we naar vitale parken. Uiteraard zien wij ook een veranderend beeld in de recreatiwereld. Kosten stijgen hand in hand met een stijging van de gevraagde kwaliteit, op basis van markt en regelgeving. Van alle parken die wij transformeren, kennen wij geen situatie als op Westeinder, waar zo veel mensen permanent wonen die nergens anders heen kunnen. Overigens zijn de verhoudingen tussen partijen in de afgelopen 2 jaar aanzienlijk verbeterd en vindt er periodiek overleg plaats. We hebben alle bewoners een compensatie aangeboden op basis van externe taxaties icm een opzegtermijn van ruim een jaar.”

Camping De Wijde Blick, wordt DuinparQ Noordwijk

Eigenaar: ParQio

Vorige eigenaar: Paul Overdevest

Wanneer verkocht: augustus 2024

Verkoopprijs: onbekend

Aantal plaatsen: 95 staplaatsen+21 huisjes

Aantal beoogde luxebungalows: 59 luxe chalets +21 huisjes

Permanente bewoners: geen

Prominente actievoerder: Jan Koops



Duinparq Noordwijk © Foto Eric Molenaar

Koops en zijn vrouw zijn 'echte strandmensen'. Koops ging met vervroegd pensioen om van zijn campingplek te genieten. „Het strand gaan we erg missen. Je bent er zo op de fiets. De vorige eigenaar had kunnen zeggen: ik ga dit park verkopen, maar de voorwaarde is dat de bewoners er nog twee of drie jaar mogen blijven. Nu stonden we ineens voor een voldongen feit. Er komt hier een man al zestig jaar. De nieuwe eigenaar had ook een hoekje kunnen aanwijzen voor de mensen die er al stonden. Als het nieuwe park klaar is, staan hier huisjes van bijna vijf ton. Die mag je dan huren voor 2.000 euro. Per week! Dan denk je: wat voor Nederland is dit eigenlijk?”

„De Noordwijkse gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarin staat dat er betaalbaar recreëren moet blijven”, vertelt Koops namens de gedupeerden. „Die motie komt voor ons te laat. We strijden niet meer voor ons, maar voor de toekomst.”

Gemeente Noordwijk: „Ten aanzien van Camping De Wijde Blick geldt dat de gemeente geen directe rol heeft in privaatrechtelijke overeenkomsten tussen eigenaren en gebruikers. Wel acht de gemeente zich verantwoordelijk voor de maatschappelijke gevolgen die voortvloeien uit ontwikkelingen op het park.”

Camping Meerzicht: het kan wel. Gedeputeerde Henk Brink ging zich ermee bemoeien

Soms lukt het! Je park wordt gekocht door een keten, je komt in verzet en je koopt je vakantiepark terug. De recreanten van [camping Meerzicht aan het Leekstermeer](#), in het noorden van Drenthe, hebben zo’n succesverhaal. Actievoerster Daniella van Genneep: „De parkeigenaar verkocht de camping aan EuroParcs zonder ons iets mede te delen. Wij wilden het terugkopen. Met alle bewoners hebben we gekeken of we het zelf konden betalen, daaruit ontstond SamenSterkFonds. Lang verhaal kort: EuroParcs verkocht het weer terug. Ceo Andries Bruil kwam ons met krentenbroden in de hand feliciteren met Kerst. Die heeft hier een heldenstatus.”

Hielp het dat de Drentse gedeputeerde Henk Brink zich ermee ging bemoeien? De ceo van EuroParcs Andries Bruil: „Ik kan het me niet meer goed herinneren, maar dat de gedeputeerde een zetje heeft gegeven, is duidelijk. Daar trek je je toch iets van aan.”

Want dat was het opvallende in Drenthe. Gedeputeerde Henk Brink ging poolshoogte nemen „We zien in Drenthe de trend dat grote concerns campings en vakantieparken opkopen. Ik hou het meest van familiebedrijven, dat komt ook door mijn achtergrond als boer. Die kijken naar de lange termijn. Je ziet dat die grote bedrijven veel investeren en parken mooi maken, maar er zit ook een kant aan waarbij je denkt: de mensen die hier wonen en weg moeten, kan dat niet anders? Het gaat te rigoureuus. In principe moet de markt zijn werk doen, maar tegelijkertijd zie je mensen ervan genieten; dat park is hun thuis. Als mens zie ik: dit brengt veel leed. Het minste wat je dan kunt doen, is toch wat gesprekken voeren.”

„Ik heb als gedeputeerde een bescheiden rol proberen te spelen. Als je er voor de burgers zit en op die manier iets kunt betekenen, moet je je gezag laten gelden. Het is mooi om achteraf te horen dat mensen dat hebben gewaardeerd. Daar doe je het voor. Hoe ouder je wordt, hoe beter je dat gaat zien.”