

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Investeringskrediet om een camperplaats mogelijk te maken aan de Doctor H.G.Scholtenstraat, Zaandam

Gevraagd besluit

1. Een investeringskrediet van € 475.000,- euro (excl. btw) vrij te geven voor het bouwrijp maken en de aanleg van een verkeersontsluiting voor de camperplaats aan de Doctor H.G. Scholtenstraat in Zaandam;
2. De kapitaallasten voor de komende 20 jaar te dekken uit de huuropbrengst;
3. De dekking van de kapitaallasten voor de 20 jaar daarna, te laten afhangen van een nieuw gebruik of bestemming van de camperplaats en het college te zijner tijd hier een voorstel voor te laten doen.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum bij raadsbesluiten

Het raadsbesluit is niet spoedeisend en daarmee wordt dit raadsbesluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 8 van de referendumverordening is namelijk een 'correctief referendum' mogelijk gemaakt.

Kernverhaal

De gemeenteraad wordt gevraagd om akkoord te gaan met het vrijgeven van een krediet van € 475.000,- (excl. btw) voor het aanleggen van een toegangsweg vanaf het Willem Prinsplein en het bouwrijp maken van de camperplaats.

De gemeenteraad heeft in september 2020 de wens uitgesproken om een locatie te zoeken voor een camperplaats. Op dit moment is er één officiële plek waar campers mogen overnachten, aan de Wandelweg in Wormerveer. Deze plek heeft ruimte voor 5 campers. Omdat er steeds meer campers komen, parkeren en overnachten veel bezoekers van de Zaanse Schans in de wijk Oud-Zaandijk. Dit zorgt voor parkeerproblemen en overlast voor de bewoners. Om deze problemen te verminderen, is het nodig om een goed bereikbare plek voor campers te maken in de buurt van Oud-Zaandijk.

Op 23 augustus 2023 heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd over een onderzoek naar een camperplaats aan de Doctor H.G. Scholtenstraat in Zaandam (raadsinformatiebrief 7697487). Uit dit onderzoek blijkt dat een camperplaats op deze plek mogelijk is, als er enkele aanpassingen worden gedaan aan de openbare ruimte. De gemeente heeft inmiddels een exploitant gekozen voor deze camperplaats via een openbare selectieprocedure. Op 23 januari 2024 is de gemeenteraad geïnformeerd over de uitkomst van deze selectieprocedure (8216555).

Dit investeringskrediet toont ook aan, dat het bestemmingsplan voor de camperplaats uitvoerbaar is. Het bestemmingsplan kan daarom ná dit investeringsbesluit door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Aanleiding

Om de parkeerhinder en overlast door campers in de wijk Oost-Zaandijk te verminderen, is het noodzakelijk om in de nabijheid van deze wijk een goed bereikbare locatie voor een parkeer- en overnachtingsplaats voor campers aan te bieden.

Vanuit het eerder uitgevoerde locatie onderzoek is de speelplek aan de Doctor H.G. Scholtenstraat als voorkeurslocatie aangewezen.

Op basis van de openbare procedure voor het selecteren van een exploitant maken en de meest recente begroting, is dit financieel haalbaar.

Eind 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. Hierop zijn twee zienswijzen ingediend, die deels betrekking hebben op de voorgenomen verkeersontsluiting via de Doctor H.G. Scholtenstraat. Op basis van deze zienswijzen en gesprekken met de indieners en andere bedrijven en organisaties die gebruik maken van deze weg, wordt nu voorgesteld een verkeersontsluiting te maken via het Kuilpad en een waterkruising bij het parkeerterrein Willem Prinsplein.

Dit investeringsbesluit is ook nodig om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor de camperplaats aan te tonen.

Beoogd resultaat

De locatie voor de camperplaats aan de Doctor H.G. Scholtenstraat voorzien van een nieuwe verkeersontsluiting en dit bouwrijp te maken, zodat daarop een camperplaats kan worden aangelegd.

Kader

- Motie 4 van de VVD in de raad van 3 september 2020
- Raadsvoorstel en besluitnota 2020/14533
- Raadsinformatiebrief 2022/136
- Raadsinformatiebrief 2022/16158
- Raadsinformatiebrief 2022/20350 d.d. 22 november 2022, waarin de raad wordt gevraagd om een zienswijze op de afwegingsnotitie voorkeurslocatie camperplaatsen
- Raadsinformatiebrief van 29 augustus 2023 over de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek voor de camperplaats aan de Doctor H.G. Scholtenstraat, Mozard zaaknummer 7697487
- Raadsinformatiebrief van 23 januari 2024 over de stand van zaken camperplaats aan de Doctor H.G. Scholtenstraat, Mozard zaaknummer 8216555
- APV: artikel 4.18, eerste lid. Dit betreft een verbod op recreatief nachtverblijf buiten een kampeerterrein. In artikel 4.19, eerste lid staat aangegeven dat het bovenstaande verbod niet van toepassing is op de door het college aangewezen plaatsen;
- Verblijfsaccommodatievisie Zaanstad 2022-2025;
- Financiële Verordening Zaanstad 2024

Argumenten en afwegingen

Historie

De gemeenteraad heeft, door middel van motie 4 van 3 september 2020, de wens uitgesproken om een locatie te zoeken voor een camperplaats in Zaanstad.

Het college heeft vervolgens een locatie onderzoek uit laten voeren, op basis waarvan een voorkeur is uitgesproken voor de speelplek aan het einde van de Doctor H.G. Scholtenstraat. Het college heeft in november 2022 de gemeenteraad gevraagd om een reactie te geven op deze voorkeur (2022/20350).

Daarna is de haalbaarheid van deze locatie onderzocht. Ook dat leverde een positief resultaat op.

Eind 2023 is daarop een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd en een openbare procedure gestart voor het selecteren van een exploitant.

De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn reden geweest om te kiezen voor een verkeersontsluiting via het Kuilpad en een nieuwe waterkruising vanaf het Willem Prinsplein.

De selectieprocedure voor een exploitant heeft geresulteerd in meerdere aanbiedingen, waaruit een exploitant is gekozen.

Zodra de raad goedkeuring heeft gegeven aan het krediet, kan met deze exploitant een overeenkomst worden gesloten.

Investeringskrediet

Om deze locatie geschikt te maken voor verhuur aan een exploitant, dient de gemeente de grond bouwrijp te maken en te voorzien van een goede verkeersontsluiting, die geschikt is voor onder andere campers, vuilniswagen en brandweer.

De investeringskosten hiervoor zijn nu begroot op € 475.000, exclusief BTW.

De exploitant investeert in de aanleg van de parkeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen.

Ontsluiting camperplaats via het Kuilpad

In het verkeersonderzoek van 20 maart 2023 zijn twee ontsluitingsmogelijkheden onderzocht voor de camperplaats. Via de Doctor H.G. Scholtenstraat en via het Kuilpad.

Beide ontsluitingen zijn verkeerskundig mogelijk, maar de ontsluiting via Doctor H.G.

Scholtenstraat is wat minder optimaal vanwege de situatie bij de bestaande dam.

Mede omdat een nieuwe waterkruising vanaf het Willem Prinsplein een grotere ruimtelijke impact heeft en de kosten daarvan hoger zijn dan een verkeersontsluiting via Doctor H.G. Scholtenstraat, is eind 2023 gekozen voor de laatste en dat genoemd in het ontwerpbestemmingsplan en de selectieprocedure voor een exploitant.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Met de indieners daarvan en andere gebruikers van deze weg zijn gesprekken gevoerd over de knelpunten bij een verkeersontsluiting via de Doctor H.G. Scholtenstraat. Op basis van die gesprekken en de onduidelijke verkeerssituatie wordt nu voorgesteld om de verkeersontsluiting via het Kuilpad en een nieuwe waterkruising vanaf het Willem Prinsplein te maken.

Draagvlak

Om alle mogelijke belanghebbenden te betrekken en een beter beeld te krijgen van het draagvlak voor camperplaatsen, werd er op 27 september 2022 een participatiebijeenkomst georganiseerd in Buurtcentrum De Bovenkruier. Hierbij waren circa 60 belanghebbenden aanwezig. Het doel was om kansen en aandachtspunten op te halen voor elk van de potentiële locaties. Met de inbreng via deze participatiebijeenkomst is de voorkeur uitgegaan naar de locatie aan de Doctor H.G. Scholtenstraat.

In oktober 2023 is een openbare procedure gehouden om een exploitant te selecteren. Uit de 3 inschrijvers is Camperplaats Nederland als winnaar gekozen. Tegen deze uitslag is door de overige inschrijvers geen bezwaar gemaakt. Camperplaats Nederland heeft ervaring met de exploitatie van camperplaatsen in Den Bosch en Maastricht.

De door Camperplaats Nederland georganiseerde participatiebijeenkomst op 10 april 2024 heeft geleid tot enkele aanpassingen op het inrichtingsplan.

De direct belanghebbenden in de buurt van de camperplaats, zijn tevreden met de keuze voor een verkeersontsluiting via het Kuilpad.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Dit is niet van toepassing

Financiële consequenties

De begroting van het investeringskrediet, die bestaat uit interne en externe kosten, is als volgt opgebouwd:

Algemene plankosten	€34.500,-
Interne kosten en vergunningen	
Geraamde kosten ontsluiting & bouwrijp maken (incl. VAT)	€440.500,-
Dam met vaarduiker, aanbrengen zandpakket op de camperplaats, compensatie voor te kappen bomen, nutsaansluitingen, onvoorziene kosten	
TOTAAL (excl. btw)	€475.000,-

Op basis van de Financiële Verordening Zaanstad 2024 worden dit soort investeringen in 40 jaar afgeschreven.

Op 16 maart 2023 is een marktdialoog georganiseerd op de locatie van de Doctor H.G. Scholtenstraat. Via betrokkenen bij het onderzoek naar de voorkeurslocatie en de NKC (nationale camperclub) zijn geïnteresseerde exploitanten uitgenodigd. Van de 9 aanmeldingen waren 5 exploitanten aanwezig.

Omdat de exploitant zelf de standplaatsen en bijbehorende voorzieningen moet aanleggen, was de conclusie uit deze marktconsultatie, dat een huurcontract voor 20 jaar nodig is om de camperplaats exploitabel te kunnen maken..

Eind 2023 is een openbare procedure gevolgd om een exploitant te selecteren met een huurcontract voor 20 jaar als uitgangspunt.

Gedurende deze huurperiode van 20 jaar kunnen de kapitaallasten van dit investeringskrediet worden gedekt uit de huuropbrengst. Welke exploitatie de grond krijgt na deze huurperiode is ongewis. Over de dekking van de kapitaallasten voor de resterende looptijd van de afschrijving zal te zijner tijd aan de raad moeten worden geadviseerd op basis van het nieuwe gebruik of bestemming van de grond.

Juridische consequenties

De gemeente zal nog een residuele grondwaarde berekening maken voor het gebruik als camperplaats, om te toetsen of er een risico bestaat van staatsteun bij de voorgenomen huurprijs. Als dat het geval is zal het college nog een DAEB (Dienst Algemeen Economisch Belang) besluit moet nemen voor deze exploitant. Er is reeds getoetst of een eventueel DAEB besluit voor deze camperplaats voldoet aan de wettelijke eisen.

Communicatie/vervolgtraject

Communicatie:

- Belanghebbenden en betrokken partijen worden op hetzelfde moment geïnformeerd over het te nemen investeringsbesluit als de gemeenteraad.
- Ook wordt een nieuwsbericht geplaatst op de website van de gemeente over het te nemen investeringsbesluit.

Proces:

- Bestemmingsplan
- Na een besluit over een kredietvoorstel, wordt aansluitend aan de raad een voorstel tot vaststelling van het bestemmingplan voorgelegd. Dit kredietbesluit is noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen.
- Inrichtingsplan
- Na het vaststellen van het bestemmingsplan, kan de exploitant een omgevingsvergunning voor de aanleg van de camperplaats aanvragen. Dan kan ook de huurovereenkomst worden getekend.
- Participatie
- Op 10 april 2024 heeft de exploitant, in samenwerking met de gemeente, een participatiebijeenkomst georganiseerd over het inrichtingsplan. Indien het inrichtingsplan nog wezenlijk wijzigt, door bijvoorbeeld de beoordeling van de supervisie of om

technische redenen, zal in overleg met Communicatie worden bekeken of een nieuwe participatiebijeenkomst nodig is.

Personele gevolgen:

Voor het uitvoeren van dit besluit is voldoende capaciteit beschikbaar.

Evaluatiemoment(en):

Er vindt geen tussentijdse evaluatie plaats.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Een investeringskrediet van € 475.000,- euro (excl. btw) vrij te geven voor het bouwrijp maken en de aanleg van een verkeersontsluiting voor de camperplaats aan de Doctor H.G. Scholtenstraat in Zaandam;
2. De kapitaallasten voor de komende 20 jaar te dekken uit de huuropbrengst;
3. De dekking van de kapitaallasten voor de 20 jaar daarna, te laten afhangen van een nieuw gebruik of bestemming van de camperplaats en het college te zijner tijd hier een voorstel voor te laten doen.

In de vergadering van-.....- 2025

De griffier,

Conform de [machtiging tekenbevoegdheid raadstukken](#) is dit besluit alleen ondertekend door griffier.