

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Camperplaatsen Haven Zuid	
Aanleiding	: Voornemen college medewerking te verlenen aan camperplaatsen Haven Zuid	
Datum	: 18-12-2015	
Doel	: Ter informatie	
Portefeuillehouder	: A. Kraijo (078) 770 6004	a.kraijo@alblasserdam.nl
Primaathouder	: D.G. Jansen (078) 770 6110	d.jansen@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

Kern/Samenvatting:

Het college is voornemens medewerking te verlenen aan het realiseren van een tijdelijke camperplek voor 50 campers op Haven Zuid.

Aanleiding

Het aantal campers dat Nederland bezoekt stijgt ieder jaar. In Alblasserdam is het aantal overnachtingen van 1200 in 2014 gestegen naar meer dan 1700 in 2015. De huidige locatie aan de haven, biedt met haar 14 plaatsen niet genoeg, om aan de vraag te kunnen voldoen. Het aantal campers zal ook in ons gebied blijven stijgen, zoals reeds is aangegeven tijdens de raadsbehandeling van de voorstellen Entreezone Kinderdijk.

Een lokale ondernemer heeft aangegeven in of in de nabijheid van Alblasserdam een camperplek van ca 50 plekken te willen realiseren. De zoektocht naar een definitieve plek is nog gaande. De ondernemer heeft aangegeven zo snel als mogelijk voor de komende jaren met een tijdelijke camperplek te willen beginnen. Samen met de gemeente zijn diverse opties bekeken. Na een quickscan zijn de volgende twee locaties als haalbaar benoemd (voor realisatie van tijdelijke camperplekken); Merkon Kloos en Haven Zuid.

Aangezien het seizoen voor campers eind maart 2016 begint heeft de ondernemer spoedshalve voor beide locaties een vergunningsaanvraag ingediend. Voor beide locatie geldt dat een kruimelgevallen procedure van toepassing is, omdat beide locaties tijdelijk gebruikt kunnen gaan worden. Tijdelijk gebruik van locaties kan voor een periode van maximaal 10 jaar. Deze procedure betekent dat er binnen 6 weken een vergunning afgegeven kan worden. Dit geeft de mogelijkheid om gelijk te starten tijdens het nieuwe seizoen eind maart.

Voorkeurslocatie Haven Zuid

Beide locaties hebben voor- en nadelen.

Met betrekking tot Merkon Kloos zijn de voordelen dat de locatie dicht bij het molengebied ligt en niet op een openbare weg. Er kunnen afspraken gemaakt worden tussen Merkon Kloos en de ondernemer. De gemeente kan hier verder buiten blijven, behalve dan dat hier het verbod op overnachting dient te worden opgeheven door het college (zie aanpassen verordeningen). Nadeel is dat de locatie verder uit het centrum ligt, waardoor het niet bijdraagt aan het doel om het centrum een impuls te geven.

Vanuit de gemeente en de ondernemer heeft de locatie op Haven Zuid de voorkeur. De uitbreiding van de camperplaatsen zorgt hier voor meer levendigheid in het gebied en geeft een impuls aan de plaatselijke ondernemers. Daarnaast kan het realiseren van een camperplaats een positieve invloed hebben op de ontwikkeling van de transferiumfunctie van Haven Zuid.

Vanuit de gemeente worden een viertal randvoorwaarden meegegeven bij de locatie Haven Zuid. Deze worden momenteel uitgewerkt. Het college is voornemens om medewerking te verlenen aan de tijdelijke huisvesting van campers op Haven Zuid als aan deze voorwaarden is voldaan. Mocht het niet mogelijk zijn om voldoende aan deze randvoorwaarden invulling te geven dan zal de gemeente medewerking verlenen aan realisatie van een camperplek op het terrein van Merkon-Kloos.

1. Voldoende parkeerplaatsen om transferiumfunctie inhoud te geven

In het raadsvoorstel inzake de ontwikkeling van de Entreezone Kinderdijk is gemeld dat de gemeente zich gaat inzetten in samenwerking met ondernemers om de transferiumfunctie van Haven Zuid op te gaan starten in het voorjaar van 2016. Het plaatsen van campers op het terrein van Haven Zuid mag hiervoor geen belemmering zijn. Momenteel wordt onderzocht of de resterende ruimte voldoende parkeergelegenheid biedt. Met Ilse van der Plas is hierover contact.

2. Marktconforme huur

Er is sprake van een camperbedrijf, daar de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden van de verhuur van een onroerende zaak voor de uitoefening van een kampeerbedrijf als bedoeld in artikel 7:290 lid 2 sub c BW.

- Een bedrijfsmatige exploitatie.
- Aan buitenstaanders/passanten moet de mogelijkheid worden geboden een staanplaats te huren.

Er is dus sprake van een bedrijf, en dit betekent dat deze aanvraag niet kan vallen onder het algemeen belang waardoor er een lagere huur gevraagd kan worden.

3. Afspraken met de Watersportvereniging, zodat zij er niet slechter van worden.

De Watersportvereniging Alblasterdam heeft de afgelopen jaren het camperbeheer met succes op zich genomen. Er is nog een contract met de watersportvereniging voor de komende 3 jaar, waarbij zij de helft ontvangen van de inkomsten die komen uit het beheer van de camperplaatsen. Afgelopen jaar was dit €8.500. In overleg met de watersportvereniging zal overeengekomen moeten worden hoe omgegaan wordt met eventuele inkomsten derving bij overname van alle plekken door de ondernemer. Dit wordt in een aparte overkomst vastgelegd tussen de vereniging en de ondernemer. De eerste gesprekken hebben reeds plaatsgevonden tussen de ondernemer en de watersportvereniging. Van beide kanten worden er mogelijkheden gezien.

4. De tijdelijke camperplek op Haven Zuid moet de verdere ontwikkeling van het havengebied niet vertragen of verstoren.

Momenteel is de gemeente nog in gesprek met Van Erk over het realiseren van vastgoed op de plek waar ook de camperplekken zijn geprojecteerd. Indien de plannen van Van Erk doorgang vinden is de verwachting dat het verder uitwerken van de plannen en de ruimtelijke procedures tot ver in 2017 zullen duren, waardoor er met grote mate van zekerheid gesteld kan worden dat gedurende 2 camper-seizoenen geen bouwactiviteiten op Haven Zuid plaats zullen vinden. Met de ondernemer is dit punt besproken. Hij is akkoord met een tijdelijkheid die minimaal uit twee seizoenen zal bestaan. Mochten de plannen van Van Erk geen doorgang vinden, dan zal een nieuw ontwikkel traject gestart worden voor het gebied Haven Zuid. Dit zal zeker niet zal leiden tot bouwactiviteiten in de komende twee seizoenen.

Daarnaast zijn er een aantal aandachtspunten te benoemen indien gekozen wordt voor Haven zuid:

Tijdelijkheid vs zorgen voor permanente plek

Zorgen zijn er over de tijdelijkheid. Zodra gebruikers dit gewend zijn dan is het opheffen van de camperplaats niet gemakkelijk. Er blijven dan slechts 14 plekken over in de Haven, zoals nu ook het geval. Het risico bestaat dat het jaar daarna alsnog 50 campers naar onze gemeente komen. Indien er geen nieuwe locatie wordt aangeboden dan zullen die mogelijk op illegale plekken in de gemeente terecht kunnen komen. Het is dus zaak om zo spoedig mogelijk te werken aan permanente camperplaatsen. Dit is onderwerp van gesprek met de gemeente Molenwaard.

Verkeer en bewegwijzering

Met betrekking tot de aanrijdroutes is het afgelopen jaren duidelijk geworden dat de capaciteit voldoende is. Echter, de bewegwijzering naar de locatie dient aangepast te worden.

Verordeningen aanpassen

In afdeling 5 van de APV staat dat kamperen buiten een kampeerterrein is verboden. Het college dient een besluit te nemen hier van af te wijken.

Stedenbouw

Ook voor tijdelijke situaties (2 à 5 jaar) 'gelden eisen' t.a.v. beeldkwaliteit. Naar buiten toe dient het geheel er netjes en verzorgd uit te zien en mag het geen afbreuk doen aan de omgeving. De tijdelijke gebouwen, zoals porto cabins, kunnen zowel aan de rand als midden op het terrein staan. In alle gevallen dienen deze bouwwerken ingetogen en onopvallend te zijn. Derhalve zijn opvallende kleuren niet gewenst en is stapeling niet toegestaan. Voor reclameborden en vlaggenmasten is het reguliere beleid van toepassing. Erfafscheidingen hebben een (semi)permanent karakter. De voorkeur gaat uit naar een transparant hekwerk, al dan niet in combinatie met tijdelijk groen. Geadviseerd wordt dat de aanvrager t.z.t. met de stedenbouwkundige contact opneemt om gezamenlijk te kijken naar een passende invulling. Een goede uitstraling is ook in het belang van Oceanco. De camperplaatsen staan naast de toegangsweg naar Oceanco. Met Oceanco zal afstemming gezocht worden over de uitstraling van het geheel.

Evenemententerrein

De kermis kan met een camperterrein op Haven Zuid niet meer op deze locatie doorgang vinden. Momenteel wordt onderzocht welke alternatieve locatie hiervoor geschikt kan zijn. Met betrekking tot andere evenementen, zoals het havenfestival en muziek-evenementen is het nu nog niet mogelijk om aan te geven of deze ook zullen moeten uitwijken naar een andere locatie aangezien de inrichting van de resterende parkeerplaats nog niet bekend is. Wel zal er zoals aangegeven voldoende parkeergelegenheid over moeten blijven om invulling te geven aan de transferiumfunctie. Deze parkeergelegenheid is dan ook beschikbaar als activiteitenterrein.

Financiële aspecten/Juridische aspecten

Met de watersportvereniging en de gemeente dienen nog overeenkomsten gesloten te worden conform bovenstaande.

Communicatie en inspraak

Tegen de vergunning is bezwaar mogelijk.

Over verplaatsing van de kermis moet overleg plaatsvinden met omwonenden van de eventuele nieuwe locatie. Overleg met de evenementenorganisatoren dient plaats te vinden.

Uitvoering (inclusief planning)

Voor eind maart 2016 kan de camperplaats operationeel zijn.

Bijlagen:

Situatieschets Camperplek Haven Zuid en Merkon-Kloos

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. de', with a large circular flourish at the end.

burgemeester

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. van', with a large circular flourish at the end.