



Aan de Raad der gemeente Alkmaar

Uw kenmerk

-

Uw brief d.d.

09-03-2021

Onderwerp

Raadvragen OPA, SPA, LA, CU en LP
inzake camping Alkmaar

Ons kenmerk

-

Behandeld door

Ruimtelijke ontwikkeling en Economie

Telefoonnummer

14072

Bijlagen

-

Datum

30-03-2021

Geachte leden van de Raad,

De fracties van Onafhankelijke partij Alkmaar, Seniorenpartij Alkmaar, Leefbaar Alkmaar, ChristenUnie en Lijst Peters hebben ons 9 maart 2021 vragen gesteld over camping Alkmaar.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 42 van het Reglement van Orde voor vergaderingen van de raad, beantwoorden wij de gestelde vragen als volgt.

1. U volgt het RAC dat stelt dat de voorgestelde planontwikkeling geen recreatieve meerwaarde heeft voor de regio. Wat is de reden dat u wel het RAC (een adviesclub), maar niet de plannen van de ondernemer volgt?

Antwoord:

Een advies van het RAC wordt ingewonnen wanneer een ondernemer een plan indient waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is. Het verzoek van de ondernemer hebben wij in de breedte beoordeeld. Primair is ons oordeel gebaseerd op de door de raad vastgestelde ruimtelijk kaders, zoals opgenomen in de Structuurvisie Alkmaar Westrand 2030 en het bestemmingsplan Westrand-Noord. Om het verzoek tot vooroverleg recht te doen zijn meerdere elementen betrokken, het advies van het RAC is daarbij één element. Met de vaststelling van de Visie Verblijfsrecreatie NHN heeft Alkmaar een hoge ambitie neergelegd. Het ingediende marktonderzoek bevestigt dat de markt veranderd, en dat een kwaliteitsimpuls nodig is. Dat wordt ook niet ontkent. Dat is de reden dat wij het initiatief verkennend hebben besproken in de RAC Verblijfsrecreatie.

2. Is het aan een overheid het park aanbod van een ondernemer te bepalen?

Antwoord:

De overheid bepaalt de ruimtelijke kaders en wettelijke mogelijkheden. In het bestemmingsplan zijn de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd. Daarbinnen bepaalt de ondernemer het aanbod. Daarnaast is bij ruimtelijke ontwikkelingen het beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening' van toepassing, waarbij de overheid een verantwoordelijkheid heeft voor een zorgvuldige benutting van de ruimte en het voorkomen van overprogrammering.

* bezoekeradres

LANGESTRAAT 97

* postadres

POSTBUS 53

1800 BC ALKMAAR

* bank

BNG

NL65 BNGH 0285 0275 73

* www.alkmaar.nl

* telefoon

(072) 548 88 88

* telefax

(072) 548 87 77

(blz. 2)

3. In uw bericht trekt u het rapport van Van der Reest in twijfel. Kunt u aangeven welk cijfer input u in dit kader als basis hanteert en ons duidelijk maken waaruit de verschillen bestaan met de cijfers van het RAC?

Antwoord:

Het aangeleverde marktonderzoek besteed aandacht aan vraag en aanbod en de bedrijfseconomische haalbaarheid voor de betreffende ondernemer. Als gemeente en als regio wordt een afweging gemaakt op basis van de uitgangspunten en ambities uit de regionale Visie Verblijfsrecreatie NHN en de bredere problematiek binnen de verblijfsrecreatieve sector. Er is geen sprake van andere cijfers, maar een andere interpretatie van de cijfers. In het aangeleverde marktonderzoek wordt geconcludeerd dat er kansen zijn in het verhuursegment naast kamperen en campertoerisme, maar in het rapport wordt ook geconstateerd dat de concurrentie niet stil zit. Vanuit het programma vitale verblijfsrecreatie zetten wij als regio actief in op kwaliteitsverbetering van de bestaande vakantieparken. Het bestaande huisjesaanbod in de regio is groot en het initiatief wordt gezien als 'meer van hetzelfde', met ook kans op dezelfde problematiek.

4. U stelt dat sprake is van een vastgoed gedreven ontwikkeling. Beseft u dat sprake is van de plaatsing van 53 mobiele stacaravans?

Antwoord:

Ja, wij beseffen dat sprake is van relatief eenvoudig te verplaatsen verblijfsaccommodaties. Echter de verhuurobjecten zijn bedoeld om langdurig (jaarrond) op een vaste plaats te gebruiken. Gelet op dat plaatsgebonden karakter is sprake van bouwwerken, die op grond van het bestemmingsplan niet zijn toegestaan. De chalets worden via de sale & lease back formule in de markt gezet. Dat wil zeggen dat kavel en chalet worden verkocht aan beleggers die in ruil voor hun investering een rendement uit verhuur ontvangen. Dit wordt gezien als een vastgoed gedreven ontwikkeling.

5. Wat maakt in uw ogen dat een tent (Glamping) wél onderscheidend is en een mobiele stacaravan niet.

Antwoord:

In tegenstelling tot chalets en stacaravans die op veel recreatieparken beschikbaar zijn, zijn recreatievormen als glamping veel minder in de regio beschikbaar terwijl de marktvraag hiervoor groeiende is.

6. De ondernemers willen een duurzame ontwikkeling van de camping Alkmaar, dat zal u toch niet zijn ontgaan. In hoeverre is Glamping tent volgens u dan duurzamer dan een duurzame mobiele stacaravan?

Antwoord:

Duurzaamheid is een belangrijk aspect bij de kwaliteitsverbetering, maar bij de beoordeling gaat het om de markttechnische meerwaarde van het initiatief als geheel.

7. U zet vraagtekens bij de economische haalbaarheid van het ontwikkelingsplan. Kunt u duidelijk maken waarop u dat standpunt baseert en hier dus anders over denkt dan de ondernemer zelf?

Antwoord:

Vanuit het RAC is gesignaleerd dat de bedrijfseconomische onderbouwing niet sterk is. O.a. worden vraagtekens gezet bij de hoge personeelskosten en de gehanteerde verhuurprovisie van 20% gelet op de 100% verhuurverplichting. Dat brengt volgens het RAC een risico mee voor behoud van het vakantiepark voor de recreatieve markt voor de langere termijn.

(blz. 3)

8. Het plan sluit, zoals u stelt, niet of onvoldoende aan op de uitgangspunten van de regionale visie dagrecreatie NHN. Welke uitgangspunten betreft het dan en welke worden daarin gemist? Bent u er van op de hoogte dat de inhoud van het ontwikkelingsplan juist met behulp van uw eigen ambtelijke ondersteuning tot stand is gebracht?

Antwoord:

Het plan sluit onvoldoende aan bij de in de visie Verblijfsrecreatie NHN genoemde uitgangspunten 'ruimte voor onderscheidend aanbod', 'recreatief ondernemerschap', en 'versterken van de omgeving'. Zowel ambtelijk als bestuurlijk zijn inspanningen verricht om samen met de ondernemer te komen tot een alternatief plan voor de benodigde kwaliteitsimpuls.

9. U meldt enerzijds een tussentijdse financiële oplossing te willen bieden. Bedoelt u daarmee het verstrekken van een lening? Is het u bekend dat juist de financiële situatie van de ondernemers hen dwingt voor een ontwikkeling te kiezen. En niet voor een lening?

Antwoord:

Van een lening is nimmer sprake geweest. De Wet Fido is in het verstrekken van leningen door decentrale overheden zeer stringent. Slechts enkele jaren geleden heeft de camping gemeentelijke gronden aangekocht. Vanwege de aangegeven financiële situatie is de suggestie gedaan dat, mocht het een oplossing bieden, de gemeente wil meewerken aan het terugkopen van deze gronden.

10. U geeft aan met een taskforce verblijfsrecreatie te komen die naar verwachting rond de zomer 2021 aan de slag kan. Wat maakt dat die taskforce over meer dan wel betere kennis zal beschikken dan de externe deskundigheid die genoemde ondernemers hebben ingeschakeld?

Antwoord:

De taskforce bestaat uit een vitaliteitsmanager en een excellentiemanager, die kennis en instrumenten ontwikkelen en delen. Er wordt in andere regio's in Nederland al volop ervaring opgedaan met vitaliteitsaanpakken en ook landelijk wordt al gewerkt aan een aanpak. De taskforce zorgt dat optimaal wordt aangehaakt bij de kennis die ontwikkeld wordt, en verbindt deze beschikbare kennis en expertise aan de situatie in Noord-Holland-Noord. De taskforce beschikt over een flexibele schil van externe expertise, budget om deze in te schakelen en werkwijzen/instrumenten om gestructureerd in te kunnen zetten.

11. En hoe weegt u de reactie van de ondernemers dat het hele proces rond de taskforce wel eens zoveel tijd in beslag zal gaan nemen dat de ondernemers tot verkoop van de camping zullen moeten overgaan. Omdat die tijd er voor hen niet (meer) is.

Antwoord:

Wij begrijpen de urgentie van de ondernemer en hebben daarom aangeboden om te zoeken naar een tijdelijke tussenoplossing om tijd te winnen om reële alternatieven te onderzoeken. Als gemeente willen wij graag meewerken aan de benodigde kwaliteitsimpuls, voor zover passend binnen het gemeentelijk beleid en de regionale afspraken. Vooral juist omdat camping Alkmaar voorziet in de opvang van de vele campers die onze stad en regio bezoeken. De taskforce start rond de zomer en wij zullen zorgdragen dat dit project als eerste wordt aangedragen.

12. De indruk bestaat dat u spreekt over een definitief plan. Uit onze informatie afkomstig van de ondernemer en zijn adviseur maken wij op dat sprake is van een schetsontwerp. Wat maakt dat u in deze miscalculeert met de wetenschap dat de ondernemer al 1 jaar met de gemeente Alkmaar in gesprek is over zijn wensen om te komen tot nadere ontwikkeling van zijn campingterrein

Antwoord:

Het is ons bekend dat sprake is van een schetsplan en niet van een definitief plan. Het vooroverleg en de nadere verkenning was er dan ook op gericht om de mogelijkheden voor een kwaliteitsimpuls met elkaar te onderzoeken. De ondernemer heeft aangegeven dat zij geen mogelijkheden zien om de benodigde kwaliteitsimpuls te bereiken als niet wordt ingestemd met het plaatsen van het aangegeven aantal verhuuraccommodaties. Op verzoek van de initiatiefnemer is het verzoek daarom in deze vorm in het college behandeld.

(blz. 4)

13. Beseft u dat de camping Alkmaar als binnenstadscamping jaarlijks zo'n 15.000 overnachtingen kent van met name toeristen die bezoeken brengen aan de historische binnenstad van Alkmaar en de jaarlijkse Kaasmarkt? Hoe gaat u dat oplossen als de camping mogelijk, bij gebrek aan medewerking van de gemeente, al dit jaar haar deuren moet sluiten?

Antwoord:

Ja.

14. Wat maakt dat u de opvatting van de ondernemers dat veel minder vraag naar caravans aan de orde is in twijfel trekt en verwijst naar andere campings, bijvoorbeeld die in Amsterdam. Om te voorkomen dat appels met peren worden vergeleken: bent u bereid de functies en de doelgroepenbenadering van die campings in Amsterdam en die van de camping Alkmaar naast elkaar te leggen teneinde een meer genuanceerde opvatting te kunnen verwoorden.

Antwoord:

Landelijk gezien is de algemene tendens dat de vraag naar kampeerplaatsen afneemt. Het aantal toeristische kampeerplaatsen neemt echter nog sneller af, waardoor de bezettingsgraad is toegenomen. Kwaliteit en belevingswaarde zijn belangrijke succesfactoren. Om die reden is geadviseerd om nader te onderzoeken wat andere stadscampings aantrekkelijk maakt.

15. U stelt dat tussenoplossing op het bouwblok waar nu trekkershutten mogen worden gebouwd mobiele sta-caravans te plaatsen. Nog los van het adagium dat "wie het meerdere mag ook het mindere" heeft u het aantal beschikbare m2 dat daar dan wordt vrijgemaakt, vergeleken met de m2 in het voorgestelde plan? En wat maakt dat deze plaatsing van mobiele stacaravans dan wel voldoende onderscheidend is en een kwaliteitsimpuls?

Antwoord:

Het vigerend bestemmingsplan staat bebouwing op dit deel van de camping al toe. Het is ons bekend dat het betreffende gebied (circa 190m2) niet te vergelijken is met het voorgestelde plan. Wij hebben aangegeven een aanpassing van de bouw mogelijkheden binnen dat gebied, als ondergeschikte bebouwing bij de camping als eventuele mogelijkheid te zien, om zo een upgrade van de bestaande trekkershutten te faciliteren. De toegestane afmeting van de bestaande trekkershutten is nu beperkt tot 25 m2 en een bouwhoogte van 3 meter.

16. U en het RAC zetten vraagtekens bij de voorgestelde bedrijfsmatige exploitatie. Met de wetenschap dat het om verhuur van mobiele stacaravans moet gaan en de ondernemers het beheer van het campingterrein op zich nemen; hoever wenst u zich in te laten met de wijze waarop een eigenaar met zijn grond omgaat i.c.zijn eigen bedrijf?

Antwoord:

Zie vraag 2.

17. U stelt, mede vertegenwoordigd in het RAC, dat niet wordt gekozen voor natuurbeleving en wandelpaden. Is het u wel duidelijk dat de ondernemers veel aanwijzingen en voorstellen vanuit de eigen Alkmaarse ambtelijke ondersteuning hebben overgenomen om aan de diverse gestelde eisen te voldoen? Zo ja, waarom wijkt u dan in het RAC af van uw het lokale advies? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Uitgangspunt in de visie is dat vitale verblijfsrecreatie de kracht van de omgeving versterkt waarin het ligt. In de ambtelijke verkenningen is dit aspect besproken en zijn adviezen meegegeven. In de planaanpassing is aandacht besteed aan de verbinding met de omgeving. Het aantal vaste verblijfsaccommodaties is echter hoog gebleven en de verbinding met de omgeving is beperkt.

(blz. 5)

18. U stelt “mogelijke hotelontwikkeling” in het Olympiapark. Is dat de reden dat u de komst van ca 50 mobiele sta-caravans wenst tegen te gaan?

Antwoord:

Nee. Een mogelijke nabijgelegen hotelontwikkeling zou wel gevolgen kunnen hebben voor de bezetting van verhuuraccommodaties, dat geldt ook voor het bestaande hotelaanbod.

19. Wat verzet zich tegen een bestemmingsplanwijziging, dan wel de opstelling van een nieuw bestemmingplan die een verdere uitwerking van de diverse “mitsen en maren” vraagt waarmee u als college de gemeenteraad duidelijk maakt het principe “ja, mits” te willen volgen waar het gaat om de ontwikkeling van de camping Alkmaar?

Antwoord:

Primair verzet de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Westrand 2030 zich tegen een bestemmingsplanwijziging.

20. Wat voor imago verwacht u dat de bezoekers van de camping Alkmaar u toedichten als uw weigert aan het ontwikkelingsplan mee te willen werken: bij bezoekers valt te denken aan degenen die deelnemen aan de jaarlijkse wandelvierdaagse, de fietsevenementen, de kaasmarkt en bezoeken brengen aan de historische binnenstad?

Antwoord:

Deze bezoekers vinden nu logies in hotels, vakantiehuisjes, B&B's en campings in Alkmaar en omgeving. De betreffende verblijfsaccommodaties nemen nog steeds in aantal toe, terwijl het aantal kampeerplaatsen afneemt en de bezetting hiervan toeneemt. Het behoud van kampeerplekken is in de regio daarom een aandachtspunt.

21. In uw notitie aan de gemeenteraad spreekt u over bebouwing op een groene functie. Waar in het bestemmingsplan staat die functie beschreven? Beseft u daarnaast dat zelfs het begrip camping daarin niet is gedefinieerd?

Antwoord:

Het begrip ‘groene functie’ is opgenomen in de Structuurvisie Westrand 2030. In de structuurvisie is gekozen voor een tweeledige functieverdeling, waarbij ten westen van de Bergerweg, Robonsbosweg, Olympiaweg en de Terborchlaan alleen groene functies gerealiseerd mogen worden, en tussen de genoemde wegen enerzijds en de Martin Luther Kingweg anderzijds ruimte is voor nieuwe bebouwing.

Het begrip camping is niet gedefinieerd in het bestemmingsplan. Volgens vaste jurisprudentie moet voor de uitleg van het begrip camping in dat geval aansluiting worden gezocht bij de betekenis die daaraan in het normale spraakgebruik wordt gegeven. Te weten: “een terrein, speciaal ingericht om te kamperen; kampeerterrein”. Onder kamperen wordt in het normaal spraakgebruik verstaan: “het in een tent, camper of caravan overnachten”. Het gebruik als camping ziet dus specifiek op recreatief nachtverblijf in kampeermiddelen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,

E.G.M. Roemer, waarnemend burgemeester.



W. van Twuijver, secretaris.



(blz. 6)