



Raad van de gemeente Beverwijk / Gemeenteraad  
Postbus 450  
1940 AL BEVERWIJK

**documentnummer**  
UIT-21-711111 / Z-15-31242

**team**  
Leefomgeving

**Beverwijk**  
18 maart 2021

**uw kenmerk/uw brief van**

**behandeld door**  
B. Konings

**verzonden**  
19 maart 2021

**onderwerp**  
Camping Aardenburg Wijk aan Zee

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij uw raad graag over de achtergrond van de juridische discussie die speelt rondom Camping Aardenburg in Wijk aan Zee. Dit naar aanleiding van berichtgeving daarover in de media en raadsvragen daarover.

De gemeente heeft per 1 oktober 2016 een huurovereenkomst met Camping Aardenburg gesloten voor de initiële duur van 10 jaar, dus tot en met 30 september 2026. Eerder was het kampeerterrein al voor langere tijd bij de Camping Aardenburg in gebruik, echter zonder dat daarover heldere afspraken op papier stonden. De camping betaalde daarvoor tot 1 oktober 2016 slechts € 3.500,- per jaar, voor een perceel van ruim 13.000 m<sup>2</sup>. Vanwege het feit dat er weinig op papier stond, bestond ook onduidelijkheid over de gebruiksmogelijkheden en -voorwaarden. In de loop van de tijd is het terrein daardoor veranderd van een kampeerterrein gedurende het campingseizoen in een terrein met vakantiehuisjes die het hele jaar rond blijven staan en die een permanente aansluiting op nutsvoorzieningen hebben. Deze permanente huisjes zijn door de Camping Aardenburg gefaciliteerd door de gemeentelijke gronden onder te verhuren aan derden.

De in 2016 gesloten huurovereenkomst is derhalve tot stand gekomen om voor alle betrokken partijen zekerheid en duidelijkheid te creëren over de huurvoorwaarden. Onderdeel daarvan was ook het marktconform maken van de huurprijs (passend bij het commerciële gebruik van de grond), zoals onder meer door de Wet Markt en Overheid en de staatssteunregelgeving wordt voorgeschreven. Dit alles is gedaan tegen de achtergrond van een op de langere termijn mogelijk andere invulling van het terrein, aangezien dit één van de weinige gemeentelijke locaties in Wijk aan Zee is die zich nog leent voor een woningbouwplan. Daarom is de huurovereenkomst initieel aangegaan voor een periode van 10 jaar.

Zoals bij uw raad bekend bestaat er in Wijk aan Zee een grote vraag naar (betaalbare) woningbouw. Mede gelet daarop staat het terrein van Camping Aardenburg op de lijst van potentiële woningbouwlocaties, om deze in te vullen met (betaalbare) woningbouw nadat de locatie na het eindigen van de huurovereenkomst beschikbaar komt voor een nieuwe bestemming. Deze lijst is door het college vastgesteld, regionaal afgestemd en wordt jaarlijks geactualiseerd. In de Gebiedsvisie is de locatie van de camping dan ook aangewezen als locatie voor transformatie tot permanente woningbouw. Gelet hierop is tevens in het bestemmingsplan “Wijk aan Zee” voorgesorteerd op deze toekomstige herontwikkeling. In de toelichting van het bestemmingsplan is het volgende te lezen over de beoogde ontwikkeling op de locatie van Camping Aardenburg:

*“De gemeente is eigenaar van de gronden. Gelet op de beperkte mogelijkheden voor woningbouw in de kern Wijk aan Zee door de milieufacturen van Tata Steel, zou deze locatie kunnen transformeren naar een woongebied. Met deze mogelijkheid is rekening gehouden in het bestemmingsplan. Uitgegaan wordt van maximaal 40 grondgebonden woningen. (...)*

*Er zijn nog geen concrete en/of uitgewerkte plannen voor het realiseren van de plannen. De gemeente zal te zijner tijd - hoogstwaarschijnlijk- in samenwerking met een ontwikkelaar- nagaan hoe de herontwikkeling of gedeeltelijke herontwikkeling vorm gegeven kan worden.”*

Er heeft een ambtelijke verkenning plaatsgevonden naar de mogelijkheden voor het invullen van voornoemde gewenste toekomstige woningbouwontwikkeling op deze locatie. Daarbij is geconstateerd dat er een andere opzegdatum in het huurcontract staat dan door partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst is bedoeld. Hierdoor zou de gemeente niet meer tijdig kunnen opzeggen en zou de initiële looptijd van 10 jaar inmiddels automatisch verlengd zijn voor nogmaals 10 jaar. Als gevolg daarvan zou pas per 2036 kunnen worden opgezegd in plaats van per 2026. Dit was voor de gemeente een verrassing, zodat de verwachting was dat het in goed onderling met de camping corrigeren hiervan geen problemen zou opleveren.

Wat de gemeente betreft is dit veroorzaakt door een vergissing bij de uitwerking van de huurovereenkomst (kennelijke verschrijving), die er waarschijnlijk ingeslopen is bij het uitwisselen van diverse concepten van de huurovereenkomst. De gemeente is hierover dan ook het gesprek aangegaan met de camping, maar daarbij is gebleken dat er tussen de gemeente en de camping een verschil van inzicht bestaat over de juistheid van voornoemde einddatum. De gesprekken met de camping hebben daarom helaas niet tot het herstellen van voornoemde vergissing/verschrijving geleid. Na het inwinnen van extern juridisch hierover bleek dat de gemeente geen andere optie had dan de rechter om duidelijkheid te vragen over de datum van de opzeggingsmogelijkheid van de huurovereenkomst. De gemeente is daarom een rechtszaak gestart, waarbij de gemeente vooralsnog door de kantonrechter in het ongelijk is gesteld.

Momenteel wordt overwogen of het college in hoger beroep wenst te gaan tegen de uitspraak van de kantonrechter. Er is wel al proforma beroep aangetekend om de beroepstermijn niet te laten verlopen, maar het inhoudelijke besluit over het hoger beroep wordt later nog genomen. De huurovereenkomst is hangende de juridische procedure nog niet opgezegd. De gemeente zou dat alsnog kunnen overwegen. Als rechter de gemeente dan in hoger beroep in het gelijk stelt, geldt een eventuele opzegging per 2026. Mocht de rechter de gemeente in het ongelijk stellen of mocht de gemeente besluiten om het hoger beroep niet door te zetten, dan geldt een eventuele opzegging per 2036. Middels een eventuele opzegging zou rechtszekerheid kunnen worden geboden aan de camping en zou voor de gemeente

duidelijkheid kunnen ontstaan over de einddatum, zodat zij daar rekening mee kan houden bij de verdere planning van de door haar beoogde woningbouwontwikkeling op deze locatie.

We vertrouwen erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Beverwijk,  
de gemeentesecretaris,                      de burgemeester,

drs. E.R. Loenen

drs. M.E. Smit

Bijlage(n): geen