



Aan : De gemeenteraad
Datum : 2 april 2025
Onderwerp : Raadsmemo Ontwikkellocatie Camping Aardenburg (W3)
Van : Het college
Openbaar : Ja
Documentkenmerk : D-141380
Zaakkenmerk : Z-25-195272
Aantal bijlage(n) : 1

Eerdere toezegging (1206) aan de raad n.a.v. twee moties(128 & 131)

“In Q1 2025 volgt een raadsmemo waarin het college de stand van zaken en aanpak rondom camping Aardenburg toelicht. Daarin zal ook ingegaan worden op de zoektocht naar een alternatieve locatie en betaalbare en sociale woningbouw in W3. Dat is namelijk onderdeel van de analyse die nu wordt uitgevoerd.”

Inleiding

Op 31 januari 2019 is door de gemeenteraad het Omgevingsplan vastgesteld, voorheen bekend als bestemmingsplan Wijk aan Zee. Op grond van dit plan is het mogelijk om in gebied W3 maximaal 40 woningen te bouwen. Dit gebied beslaat onder meer het perceel waar Camping Aardenburg ligt. De camping huurt de grond van de gemeente. Om deze gemeentelijke locatie te kunnen ontwikkelen, zijn er met de huurder gesprekken gevoerd over beëindiging van de huur. Op 9 juli 2022 heeft de huurder al de eerste formele schriftelijke opzegging ontvangen om de huur te beëindigen per 30 september 2026. Deze opzegging werd betwist door de huurder.

Opzegging verhuur van grond Camping Aardenburg

Van begin 2023 tot medio 2024 is met de huurder getracht minnelijke overeenstemming te bereiken over het beëindigen van de huurovereenkomst en de wijze van oplevering van het terrein. Deze overleggen zijn mede op verzoek van de huurder gevoerd. Ook is gesproken over wanneer en hoe de omzetting van de huidige bedrijfswoning naar een reguliere woning kan plaatsvinden. Het overleg (zowel ambtelijk als bestuurlijk) heeft helaas niet geleid tot overeenstemming. Daarom is in het najaar van 2024 het gerechtshof gevraagd om alsnog uitspraak te doen over de betwiste einddatum van de huur.

Het gerechtshof heeft op 4 februari 2025 uitspraak gedaan in het eerder aangehouden hoger beroep van de gemeente. Het hof heeft de gemeente in het gelijk gesteld voor wat betreft de einddatum van de huur, waarmee de huurovereenkomst dus opzegbaar is per 30 september 2026. Wel heeft het hof aangegeven dat de huuropzegging dient plaats te vinden op basis van de verhuur van bedrijfsruimte conform art. 7:290 BW en de daarbij behorende opzeggronden. De opzegging uit 2022 voldeed nog niet aan die vereisten.

Op basis van de gerechtelijke uitspraak van het hof heeft op 7 februari 2025 een schriftelijke en rechtsgeldige opzegging plaatsgevonden per 30 september 2026. Daarmee zijn de gebreken van de in 2022 reeds gedane opzegging hersteld. De opzeggronden luiden in hoofdzaak als volgt:

- Er is een geldend Omgevingsplan met mogelijke woonbestemming voor de ontwikkellocatie;
- Er is urgentie om te kunnen voldoen aan de behoefte aan woningbouw. Denk daarbij aan het schaarse woningaanbod en beperkte (ruimtelijke) ontwikkelmogelijkheden, met name ook in Wijk aan Zee.

Als de huurder binnen zes weken aangeeft niet in te stemmen met deze opzegging kan de gemeente met een gerechtelijke procedure de einddatum laten bekrachtigen. Aangezien de gemeente aan de wettelijke voorwaarden voldoet, is er grote kans dat zij dan alsnog in het gelijk wordt gesteld door de rechter.

Vorbereiding ontwikkellocatie

Afgelopen jaar is op hoofdlijnen onderzoek gedaan naar stikstofruimte en de stedenbouwkundige en programmatische mogelijkheden. Dit heeft nader inzicht gegeven in de beschikbare stikstofruimte voor het maximaal aantal te realiseren woningen. De locatie vergt nader onderzoek naar het beperken van overschrijdingen in de aanleg- en gebruiksfase waaronder de salderingsmogelijkheid van de huidige stikstofuitstoot bij meer dan 25 woningen. Ook is overleg met de provincie nodig om inzicht te krijgen in haar ziens- en handelwijze voor deze woningbouwlocatie. Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de grond lokaal enkele puntvervuilingen kent. Uit nader onderzoek moet blijken of voor de woningbouw een beperkte leeflaag noodzakelijk is.

Voor de stedenbouwkundige verkenning is gekeken naar de uitgangspunten voor de W3-locatie in het Omgevingsplan. Het plan moet voldoen aan een dorpskarakter met grondgebonden woningen. Dit is ook mogelijk bij 35 woningen. Er zijn twee stedenbouwkundige varianten (proefverkavelingen) gemaakt. Een met 25 woningen en een met 35 woningen, exclusief de reeds bestaande bedrijfswoning. Voor de financiële haalbaarheid heeft de schets met 35 woningen de voorkeur. In bijlage 1 is een figuur opgenomen met de variant met circa 35 woningen.

De insteek is om hier zoveel mogelijke betaalbare woningen te realiseren. Naar verwachting zal dit wel een financieel positieve exploitatie onder druk zetten. Het financiële resultaat is afhankelijk van meerdere factoren zoals: het aantal mogelijke woningen, de stikstofeisen in de bouwphase, de milieu-hygiënische geschiktheid van de bodem en de wenselijke segmentering/ prijscategorieën van de woningen.

Mede als gevolg van het Didam-arrest (mededinging bij vastgoedtransacties door de overheid) is het niet mogelijk de ontwikkeling met één ontwikkelende partij overeen te komen. Daarom moet er een tender plaatsvinden op basis van stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten met bijbehorende selectie- en gunningscriteria. Deze tender kan worden uitgezet op het moment dat bekend is wanneer de locatie beschikbaar komt voor woningbouw. Het college besluit over de uitgangspunten en criteria voor de tender.

Vervolgtraject

In 2025 en 2026 is nader onderzoek en overleg nodig betreffende de volgende onderwerpen:

- beschikbare stikstofruimte;
- een haalbaar en wenselijk woonprogramma;
- financiële resultaat (opbrengst van grondverkoop);
- inspanningsverplichting voor alternatieve locatie voor Kampeervereniging Aardenburg.

Daarnaast moeten in 2025 en 2026 de volgende onderdelen verder worden uitgewerkt:

- planning;
- marktconsultatie;
- informeren en overleggen met huurder en Kampeervereniging Aardenburg;
- voorbereiden van tenderdocumenten.

Moties van raad

Motie 128 d.d. : 31- 01-2019

Verzoekt het college:

Opnieuw op zoek te gaan naar alternatieve locatie voor Kampeervereniging Aardenburg, binnen de gemeente Beverwijk of in de omliggende gemeenten, zodat zij, mocht de huidige locatie worden bebouwd, haar activiteiten kunnen voortzetten.

Er is tot op heden geen alternatieve en haalbare locatie binnen de gemeentegrenzen gevonden. In de komende tijd kan eventueel nog nader worden gezocht in de omliggende gemeenten.

Motie 131 d.d.: 31-01-2019

Verzoekt het college:

Zich in te spannen voor realisatie van een divers aanbod aan betaalbare woningen ook in de sociale sector in plangebied W3.

Het college streeft er naar om zo veel mogelijk aan te sluiten op de Woonvisie 2025 Beverwijk en/of de nog vast te stellen nieuwe Woonvisie 2030. Uitgangspunt voor de locatie is te streven naar een goede balans in de segmentering, met de betaalbaarheid van de woningen als belangrijke focus. Een invulling met deels sociale woningen wordt waarschijnlijk een moeilijke opgave indien er een positief of neutraal resultaat voor de gemeente moet worden gerealiseerd.

Bijlage(n):

1. Afbeeldingen ontwikkellocatie Camping Aardenburg (W3)