



Nota van Beantwoording

Bij selectieleidraad voor realisatie en exploitatie
camperplaats Doctor H.G. Scholtenstraat

Datum

12 oktober 2023

Overzicht

- Vraag 1: medewerking gemeente aan vergunning
- Vraag 2: Overige plannen in gebied
- Vraag 3: Verlichting en bewegwijzering bij aanpassen infrastructuur
- Vraag 4: Spitsuren mobiliteit
- Vraag 5: Invalideplek/-voorzieningen
- Vraag 6: Speeltoestellen
- Vraag 7: Sportinrichting
- Vraag 8: Bodem/ondergrond
- Vraag 9: btw
- Vraag 10: Inspraak exploitant bouwrijp maken
- Vraag 11: Festiviteiten
- Vraag 12: Langdurige regenval
- Vraag 13: Faciliteiten door gemeente
- Vraag 14: Koffie serveren
- Vraag 15: Persoonlijk kennismakingsgesprek
- Vraag 16: Aantal campers en mogelijkheid tenten
- Vraag 17: Openingstijd

Vraag 1: medewerking gemeente aan vergunning

Vraag door indiener:

1. Er valt te lezen dat de uiteindelijke vergunning na deze procedure nog verleend zal moeten gaan worden, in hoeverre valt er medewerking te verwachten van de gemeente in het aanvragen hiervan?
 - 1a. Is de wijziging bestemmingsplan voor een onbepaalde duur?
 - 1b. Liggen de kosten voor de wijziging bij de gemeente of de ondernemer?
 - 1c. Wordt er met de toekomstige exploitant samengewerkt mbt deze wijziging/aanvraag?
 - 1d. Wanneer zal deze procedure besproken worden door de gemeenteraad?

Beantwoording door gemeente:

1. De gemeente staat positief tegenover het initiatief van een camperplaats op deze locatie, vandaar de wijziging van het bestemmingsplan. De vergunningaanvraag zal vanzelfsprekend wel aan wet- en regelgeving dienen te voldoen.
 - 1a. Klopt, de wijziging van het bestemmingsplan is voor onbepaalde duur. Het gaat om een verruiming van het bestemmingsplan, waarbij de bestemming sport ook zal blijven bestaan.
 - 1b. De kosten voor wijziging van het bestemmingsplan liggen bij de gemeente. De kosten voor de vergunningaanvraag liggen bij de exploitant / ondernemer.
 - 1c. Het bestemmingsplan wordt door de gemeente gewijzigd, zonder overleg met exploitant. De vergunningaanvraag wordt door de exploitant ingediend en bekostigd. De gemeente is in de voorbereiding van de vergunningaanvraag beschikbaar om vragen te beantwoorden en waar nodig te adviseren.
 - 1d. De gemeenteraad is eind augustus 2023 op de hoogte gesteld van de te nemen stappen via een raadsinformatiebrief. De gemeenteraad moet nog instemmen met het te nemen investeringsbesluit en het bestemmingsplan. Het investeringsplan ligt naar verwachting najaar 2023 bij de raad voor ter besluitvorming.

Vraag 2: Overige plannen in gebied

Vraag door indiener:

Zijn er overige plannen in het gebied die bepalend zijn voor de exploitatie waar de gemeente mee bekend is/ mee bezig is?

Beantwoording door gemeente:

In de directe omgeving zijn geen plannen bekend die impact hebben op de ontwikkeling van de camperplaats.

Vraag 3: Verlichting en bewegwijzering bij aanpassen infrastructuur

Vraag door indiener:

Het laatste deel van de toegangsweg lijkt ook onverlicht, is de gemeente ook van plan om hier verlichting aan te brengen bij het aanpassen van de infrastructuur?

3a. Gaat de gemeente zorg dragen voor bewegwijzering naar het camperplaats vanaf de toegangsweg?

Beantwoording door gemeente:

Dit zijn goede aandachtspunten voor de verdere uitwerking. Indien blijkt dat het verkeerskundig gezien een vereiste is om verlichting te realiseren en dit op een ecologisch verantwoorde manier kan worden gerealiseerd, is het mogelijk dat de gemeente ook verlichting aanbrengt op dat deel van de toegangsweg. Het is niet aan de gemeente om de bewegwijzering richting de camperplaats te realiseren. Exploitant dient hier zelf conform wet- en regelgeving voor zorg te dragen.

Vraag 4: Spitsuren mobiliteit

Vraag door indiener:

Rondom de beoogde locatie zijn verschillende sportverenigingen en enkele bedrijven gevestigd. Naar mijn ervaring vertrekken campers doorgaans tussen 8-11 uur 's ochtends naar een nieuwe locatie en komen tussen 15:00 en 19:00 aan bij de gewenste camperplaats.

Dit zou betekenen dat bij vertrek van 50% van de campers in de ochtend, binnen vier uur 30 campers zich over dezelfde weg bewegen als de sportverenigingen etc. Dit betekent dat gemiddeld genomen elke 10 minuten een camper vertrekt.

Tijdens weekenden verwacht ik dat het aantal campers dat aankomt op vrijdag hoger ligt en het vertrek op zondag ook. Vaak in de weekenden komen campers in de loop van de vrijdagmiddag aan en vertrekken allemaal op zondagochtend. Heeft de gemeente eventueel nagedacht over deze 'spitsuren' en de impact op de sportverenigingen die op zaterdag en zondag wedstrijden spelen?

Beantwoording door gemeente:

Ja, de spitsuren zijn meegenomen in het verkeersonderzoek. Om een beeld te krijgen van de huidige verkeersdruk zijn in van 16 februari t/m 24 februari 2023 verkeerstellingen uitgevoerd op de Doctor Scholtenstraat en het Kuilpad. De tellingen zijn 24u per dag uitgevoerd en bevatten ook zaterdag en zondag.

Vraag 5: Invalideplek/-voorzieningen

Vraag door indiener:

In de leidraad zie ik geen informatie over de wens voor invalideplekken / voorzieningen. Wat is hierin de leidraad?

Beantwoording door gemeente:

De ondernemer is, binnen de beschreven randvoorwaarden, vrij om deze plekken en voorzieningen aan te bieden.

Vraag 6: Speeltoestellen

Vraag door indiener: Artikel 2.1 Locatie - wat voor speeltoestellen zijn er eventueel over te nemen en gaat hierdoor dan de huur van het terrein omhoog?

Beantwoording door gemeente:

De speeltoestellen zijn openbare voorzieningen die op een openbare plek teruggebracht zullen worden in de buurt van de camperplaats. Indien u de speeltoestellen op het terrein wil behouden moeten deze openbaar toegankelijk blijven voor de omwonenden. Het gaat om een tokkelbaan en 3 klimtoestellen. De huur van het terrein wordt hierdoor in principe niet hoger. Mocht u zelf speeltoestellen willen toevoegen dan is dit ook bespreekbaar.

Vraag 7: Sportinrichting

Vraag door indiener: Artikel 2.1 Locatie - aangezien de bestemming sport blijft bestaan, zou het dan ook toegestaan zijn om een klein deel van het terrein voor fitness o.i.d. in te richten?

Beantwoording door gemeente:

De uitvraag beperkt zich tot realisatie en exploitatie van een camperplaats en gaat niet over sportvoorzieningen. Er zijn reeds sportvoorzieningen in de directe omgeving aanwezig. Er zijn op het terrein (naast een eventuele sanitaire voorziening) van de camperplaats geen aanvullende gebouwen toegestaan. Sportvoorziening in de vorm van toestellen in de buitenruimte of een speelveldje zijn net als de speeltoestellen wel bespreekbaar.

Vraag 8: Bodem/ondergrond

Vraag door indiener: Artikel 2.3 Bereikbaarheid - wij maken ons zorgen over de halfverharding en de mogelijk zware campers. Op dit moment is ons bedrijf gevestigd in het sportpark Poelenburg en wij zien dat er maar een paar keer een wat zwaarder voertuig over de wegen hoeft te rijden en er ontstaan kuilen. Vooral bij de oprit waar dagelijks dan meerdere campers overheen moeten zou ons inziens toch naar een andere ondergrond gezocht moeten worden. Is dit bespreekbaar?

Beantwoording door gemeente:

Dit is bespreekbaar. Ik verwijs u ook naar de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek. Er wordt reeds rekening gehouden met gedeeltelijke bodemophoging van 0,5m die door de gemeente wordt uitgevoerd.

Vraag 9: btw

Vraag door indiener: Artikel 2.5 Randvoorwaarden - is de geschatte huur van het terrein inclusief, exclusief of vrijgesteld van btw?

Beantwoording door gemeente:

Het aangegeven bedrag is een richtprijs exclusief btw. Uitgangspunt is een btw belaste huurprijs.

Vraag 10: Inspraak exploitant bouwrijp maken

Vraag door indiener: Bij het bouwrijp maken van het terrein; hoeveel inspraak heeft de exploitant?

Beantwoording door gemeente:

We zullen als gemeente in samenspraak met de exploitant het bouwrijp maken uitvoeren, zodat dit op een effectieve wijze gebeurt. Hiervoor gebruiken we het inrichtingsplan, welke door de exploitant in samenspraak met de gemeente en omwonenden wordt opgesteld.

Vraag 11: Festiviteiten

Vraag door indiener: Geen festiviteiten toegestaan - Geldt dit ook voor sport-/spelletjes tijdens vakanties voor de kinderen en/of volwassenen?

Beantwoording door gemeente:

Er mogen geen grootschalige (overlastgevende) activiteiten georganiseerd worden. Kleinschalige, beperkte activiteiten, zoals een sport/spelletjesmiddag zijn bespreekbaar.

Vraag 12: Langdurige regenval

Vraag door indiener: Is de camperplaats ook nog geschikt bij langdurige regenval of wordt er verharding aangebracht?

Beantwoording door gemeente:

Zie paragraaf 2.5 van de leidraad: randvoorwaarden. Er mag hooguit halfverharding worden toegepast (en dus geen volledige verharding) en de camperplaats moet zo groen mogelijk worden ingericht. Dit draagt bij aan de waterbergend vermogen van de locatie. Door hoogteverschillen kan alsnog wateroverlast ontstaan. Het is aan de exploitant om die op te lossen. De eventuele aanleg van een drainageriool en de kosten hiervoor liggen dan ook bij de exploitant.

Vraag 13: Faciliteiten door gemeente

Vraag door indiener: Waarin faciliteert/ondersteunt de gemeente en wat is aan de ondernemer zelf? Hierbij denk ik o.a. aan:

- Slagboom ter afsluiting terrein en eventueel kunnen toepassen systeem met qr-code.
- Bebording richting de camping
- Stroom voorzien

-Schoon en vuilwater voorziening

Beantwoording door gemeente:

Zie paragraaf 2.5 van de leidraad: randvoorwaarden. De slagboom en het systeem, de bebording en de stroomvoorzieningen en watervoorzieningen op het terrein zijn de verantwoordelijkheid van de exploitant. De gemeente faciliteert een centrale stroomaansluiting en centraal aansluitpunt voor water.

Vraag 14: Koffie serveren

Vraag door indiener: Ik heb een bescheiden gezellig wagentje waaruit ik koffie kan serveren. Is dat toegestaan op de camping voor de camping gasten?

Beantwoording door gemeente:

Nee, dit is niet toegestaan. Dit gaat om een horeca voorziening waarvoor een aanvullende horeca vergunning nodig is. Deze uitvraag beperkt zich tot de realisatie en exploitatie van een camperplaats, zonder horecavoorzieningen.

Vraag 15: Persoonlijk kennismakingsgesprek

Vraag door indiener: Ik lees nergens een persoonlijk kennismakingsgesprek terug in de procedure. Vindt deze tot aan bekendmaking van de ondernemer niet plaats?

Beantwoording door gemeente:

Na inschrijving nodigen wij de exploitanten die na voorselectie in aanmerking komen uit om hun plannen toe te lichten. Hiervoor hebben wij woensdagochtend 15 november gereserveerd, live op het stadhuis in Zaanstad. Mocht dit niet haalbaar zijn dan is een presentatie via MS Teams ook mogelijk. U ontvangt uiterlijk maandag 13 november einde dag de uitnodiging.

Vraag 16: Aantal campers en mogelijkheid tenten

Vraag door indiener: Voor hoeveel campers heeft de gemeente het terrein in gedachten en is het enkel voor campers of ook voor tenten?

Beantwoording door gemeente:

Zie paragraaf 2.5 van de leidraad: randvoorwaarden.
Minimaal 40 en maximaal 60 camperplaatsen.
De camperplaats is uitsluitend bedoeld voor campers, niet voor tenten.

Vraag 17: Openingstijd

Vraag door indiener: Is het de bedoeling dat de camping het jaar rond open is of alleen tijdens het seizoen? Mag de camping wél het jaar rond open blijven indien de ondernemer dat wenst?

Beantwoording door gemeente:

De camperplaats mag het gehele jaar open blijven.