



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Op 8 juli 2021 heeft u in de bespreking van het Hotelbeleid Rotterdam de motie "wakker worden op een wereldse stadscamping" aangenomen. In deze motie verzoekt u het college:

- Met de huidige stadscamping om tafel te gaan zitten;
- In ieder geval vóór 2023 (dus uiterlijk eind 2022) duidelijkheid te verschaffen aan de stadscamping over haar toekomst in de stad
- De raad te informeren over de uitkomsten van deze verkenning.

Op 27 september 2022 ontving u een brief (kenmerk 21bb009825/ 22bb005999) waarin de voortgang rondom de betreffende motie met u gedeeld is. De voorliggende raadsinformatiebrief borduurt hierop voort. In deze brief informeren wij u over de uitkomsten van de verkenning naar de toekomst van de Stadscamping.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Collegebesluit 1 december 2020 (20bb018075) - uitwerking toeristisch recreatieve variant Kanaalweg & besluit uitplaatsing Steeds Hooger
- Motie 18 februari 2021 (21bb2502)- 'Streven naar verbetering van het locatieonderzoek Kanaalweg'.
- Motie 18 februari 2021 (21bb2504)- 'Steeds Hooger, nog steeds samen!
- Collegebesluit 22 februari 2022 (22bb1662) - verhuizing Steeds Hooger naar Erasmuspadij en tijdelijke bespeeling FC Banlieue Kanaalweg
- Coalitieakkoord 'Een Stad' - hoofdstuk 6: Economie, haven, ondernemerschap, toerisme en cultuur.



Toelichting:

De afgelopen periode is gebruikt om te onderzoeken op welke wijze er duidelijkheid aan de ondernemer van de Stadscamping kan worden geboden over zijn toekomst in de stad.

Achtergrond Stadscamping

De huidige ondernemer van de Stadscamping huurt sinds 1992 het perceel aan de Kanaalweg. In 2020 is in het kader van een mogelijke herindeling van de Kanaalweg een quickscan uitgevoerd ten aanzien van alternatieve locaties voor alle huurders van de Kanaalweg en dus ook voor de Stadscamping.

Toegevoegde waarde stadscamping

Een stadscamping trekt stadsbezoekers en heeft dus per definitie een relatie met de stad Rotterdam. De sfeer op een stadscamping is vaak internationaal, een groot deel van de bezoekers komt slechts één of enkele dagen om de stad te bezoeken.

De gemeente heeft onderzoek (zie bijlage) laten doen naar de waarde van stadskamperen voor Rotterdam, enkele conclusies zijn als volgt:

- Het stadskamperen zit in de lift, na een dip door de Corona-pandemie, stevent het aantal bezoekers van de huidige stadscamping af op 22.000 personen (met 37.000 overnachtingen)¹.
- Amsterdam, Utrecht en Den Haag hebben allemaal twee of meer stadscampings met een groter en gevarieerder kampeeraanbod dan Rotterdam. Een quickscan laat zien dat steden in Europa van meer dan een half miljoen inwoners veelal een camping binnen een straal van 10 kilometer van het centrum hebben.
- Een voorziening als een stadscamping kan verschillend ingevuld worden waarbij iedere invulling zijn eigen economische en maatschappelijke waarde heeft:
 - Het faciliteren van een camperplaats, een compacte stadscamping of een groene stadsregiocamping.
 - De huidige Stadscamping Rotterdam is het best te vergelijken met een 'compacte stadscamping', zij heeft op dit moment echter beperkte keuzemogelijkheden op het gebied van verhuur van chalets, bungalows en tenten. Ook is het niveau van de voorzieningen (sanitair, wifi, horeca) beperkt.
- Economisch: een indirecte economische waarde van indicatief geraamd € 3.000.000,- voor een compacte stadscamping binnen de ring van de stad. NB: dit is o.b.v. het ideaalbeeld van deze voorziening.
- Duurzaamheid: niet alleen komen bezoekers met campers, men komt ook met het OV en is in die zin interessant voor de duurzaamheid doelstellingen van de stad. Daarnaast is de stadscamping een mooi stuk groen.
- Doelgroep: stadskamperen biedt een alternatief ten opzichte van hotel of hostelovertachtingen, dit spreekt vooral een doelgroep aan met een kleinere portemonnee en een doelgroep (Do-rist) die wat avontuurlijker is ingesteld. Een stadscamping voegt daarmee betaalbaar overnachtingsaanbod toe aan stedentrippers die naar Rotterdam komen en sluit goed aan bij de wens om 'frontrunners' naar de stad te trekken.

¹ Bron: Onderzoek Jan Oosterman (zie bijlage)



Scenario's toekomst Stadscamping

Om aan de motie 'Wakker worden op een Wereldse stadscamping' te voldoen zijn drie scenario's onderzocht:

- A. Huidig huurcontract continueren (jaarlijkse verlenging)
- B. Nieuw huurcontract aanbieden voor het huidige perceel plus het naastgelegen sportveld met een looptijd tot 2035, bij voorkeur aan de huidige ondernemer
- C. Oplossing voor de lange termijn middels verkoop van het perceel ten behoeve van een stadscamping middels een openbare aanbesteding of middels een langdurig nieuw huurcontract met een looptijd tot na 2035.

Het college van B&W heeft besloten over te gaan tot het uitwerken van scenario B (nieuw huurcontract tot 2035 incl. naastgelegen voetbalveld) omdat dit de belangen van de ondernemer en de gemeente ten aanzien van de toekomst van de stadscamping het best verenigt:

Afweging scenario's

In de afweging van de scenario's zijn de volgende twee onderdelen het meest belangrijk gebleken:

- Invloed op ontwikkeling Van Nelle Knoop:
In de planologische studie Van Nelle Knoop is gestudeerd op de kansen voor verstedelijking gekoppeld aan een mogelijk nieuw station op de Oude Lijn. Op deze lijn kan een hoogfrequent systeem gaan rijden wat vaker stopt, waarbij bij de Van Nelle Knoop mogelijkheid is om een nieuw station te realiseren.

Als er een nieuw station komt, is verstedelijking van het gebied – waar de stadscamping onderdeel van is – kansrijk. Het station zou gerealiseerd kunnen worden rond 2035. Dat is dan ook de termijn waar we ons in de transformatie van dit gebied op richten. Omdat er nog geen keuze is gemaakt voor een verstedelijkingsmodel voor de Van Nelle Knoop, kan alles wat nu voor langer dan 2035 wordt vastgelegd een potentiële beperking vormen voor verstedelijking van de Van Nelle Knoop.

In de discussie of er een station moet komen bij de Van Nelle Knoop speelt de mate van verstedelijking een belangrijke rol. Hoe meer programma, hoe kansrijker een station. Kortom: hoe meer we bepaalde functies langjarig vastleggen, hoe minder ruimte voor andere functies. Bijvoorbeeld: hoe minder ruimte om nieuwe woningen en alles wat daarbij hoort te realiseren, en hoe minder kansrijk ook een nieuw station wordt.

- Type contract:
Het uitgeven van de locatie in erfpacht is geen optie aangezien de Stadscamping als commerciële activiteit wordt gezien; de gemeente Rotterdam geeft op dit moment echter enkel locaties uit in erfpacht voor maatschappelijke doeleinden of op bedrijventerreinen en er bestaat geen aanleiding daar in dit geval van af te wijken. Vandaar dat erfpacht ook niet is aangegeven als een van de opties.

Voor de andere opties is van belang dat het Didam-arrest maakt dat ook bij gronduitgifte of verhuur voor gelijke partijen een gelijk speelveld moet bestaan. Dit betekent dat bij verhuur of verkoop een openbare aanbesteding plaats moet vinden.



Bij een aanpassing van een bestaand langlopend huurcontract zijn er echter argumenten om te stellen dat de bestaande huurder de enige gerede partij is voor een voortzetting van een lopende huurovereenkomst. In dit geval biedt het Didam-arrest ruimte, aangezien de huidige ondernemer van de Stadscamping deze sinds 1992 exploiteert en daarmee heeft aangetoond in staat te zijn voor een gezonde exploitatie van de stadscamping te kunnen zorgen. Een belangrijk criterium op basis waarvan de keuze voor een exploitant plaats zou vinden. Daardoor kan deze exploitant op dit moment als enige gerede partij worden beschouwd om in aanmerking te komen voor een verdere verhuur. Hierdoor kan worden volstaan met een publicatie van het voornemen de huurovereenkomst te verlengen en is geen openbare tender noodzakelijk.

Conclusie scenario

De onderstaande conclusies maken dat is gekozen om aan de huidige ondernemer van de Stadscamping een huurcontract aan te bieden met een looptijd tot 2035 en de mogelijkheid om het naastgelegen sportveld te huren:

- Houdt vast aan het eerdere collegebesluit om de stadscamping op de huidige locatie, in ieder geval tot 2035, te behouden. Continueert de tot nu toe gecommuniceerde lijn naar de ondernemer.
- Loopt niet vooruit op Van Nelle Knoop ontwikkeling waardoor voor de Van Nelle Knoop één samenhangend en integraal besluit (te zijner tijd) mogelijk is.
- Binnen een huurconstructie zijn er mogelijkheden voor een bancaire financiering met een beperkte looptijd (tot bijv. 10 jaar) en door het stellen van andere zekerheden (bedrijfsmiddelen, debiteuren). Aanvullend faciliteert de gemeente dat de huidige exploitant in contact komt met het Ondernemersklankbord om hem te helpen de gewenste financiering te realiseren.
- In de verdere uitwerking wordt samen met de ondernemer in gesprek gegaan wat de mogelijkheden zijn om de kwaliteit van de stadscamping te verbeteren. De Wet Markt en Overheid biedt hiervoor de juridische kaders en de gemeente moet waken voor precedentwerking. Op dit moment is er geen gemeentelijke dekking voor eventuele incidentele of onderhoudswerkzaamheden op het perceel. In de eerste helft van 2023 wordt een voorstel aan het college voorgelegd voor mogelijke dekking voor mogelijke incidentele- of onderhoudswerkzaamheden.
- Biedt kans op alternatieve inpassing van de functie van een stadscamping binnen de programmering van de Van Nelle Knoop ontwikkeling. Zodra een besluit is genomen over waar en hoe de stadscamping het beste kan worden ingepast binnen de Van Nelle Knoop ontwikkeling, is mogelijke verkoop een optie die met de ondernemer besproken kan worden.
- Gemeentelijk beleid is dat bij verkoop van grond in bezit van de gemeente deze verkoop via een openbare selectieprocedure moet plaatsvinden. Kiezen voor verkoop betekent dus onzekerheid voor de huidige ondernemer.
- Gemeentelijk beleid naar aanleiding van het Didam-arrest maakt dat bij verhuur of verkoop in beginsel een openbare aanbesteding plaats moet vinden. Omdat de huidige ondernemer van de Stadscamping sinds 1992 de camping exploiteert, kan voorafgaand aan het aanbieden van een aangepast huurcontract worden volstaan met een publicatie. De huidige exploitant kan op dat moment gezien worden als de enige gerede partij.



Van Nelle Knoop ontwikkeling

De Van Nelle Knoop is aangemerkt als verdichtingslocatie voor de stad Rotterdam binnen de omgevingsvisie, onderdeel hiervan is mogelijke realisatie van een nieuw station Van Nelle. Een nieuw station maakt verstedelijking van het gebied – waar de stadscamping onderdeel van is – kansrijk. Het station zou gerealiseerd kunnen worden rond 2035.

Alle functies of programmering die op dit moment voor langer dan 2035 wordt vastgelegd, vormt een potentiële beperking voor de verstedelijkingsopgave Van Nelle Knoop. Dit heeft bijvoorbeeld impact op de randvoorwaarde om het areaal van sportvelden in de Van Nelle Knoop te behouden of de optie om in de Spaanse Polder zuid woningen te realiseren komt nadrukkelijker op tafel.

De stadscamping is een waardevolle functie voor Rotterdam en het is wenselijk die functie voor de stad te behouden. De kans is reëel dat deze functie enkel binnen de Van Nelle Knoop mogelijk is.

Binnen de Van Nelle Knoop is het van belang dat er zorgvuldig wordt afgewogen welke ambities en gewenste functies mogelijk zijn in relatie tot elkaar. Door de huidige Stadscamping te faciliteren op de huidige plek tot 2035 kan gekeken worden hoe de stadscamping naast de verdichtingsopgave en programmering van bijvoorbeeld functies als sport en volkstuinen kan blijven bestaan. Zo kan er onderzocht worden of een combinatie met de volkstuinen mogelijk is en beide functies meer in elkaar schuiven en van elkaars voorzieningen gebruik wordt gemaakt. Uitgangspunt blijft dat de functie van een stadscamping een toegevoegde waarde heeft voor de stad Rotterdam en waar mogelijk onderdeel is van de Van Nelle Knoop ontwikkeling.

Vervolg

Wij vragen de ondernemer voor een officiële reactie ten aanzien van uitwerken van het voorkeursscenario. Vanaf dat moment worden de gesprekken met de ondernemer over de precieze invulling van het contract opgestart.

De gesprekken die sinds mei 2021 op regelmatige basis plaatsvonden, zowel ambtelijk als bestuurlijk, met de ondernemer van de Stadscamping werden als constructief ervaren door de gemeente. De verwachting is dat de vervolgesprekken ook constructief zijn.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

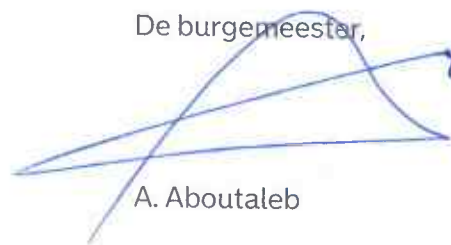
Ten aanzien van het nieuwe huurcontract wordt uitgegaan van kostendekkende huur voor het perceel, dit heeft dus geen financiële consequenties.



Met deze brief beschouwen wij motie 'Wakker worden op een wereldse stadscamping' (21bb9825) als afgedaan.


De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,
A. Aboutaleb

Bijlage

1. Een Rotterdamse stadscamping: economisch en maatschappelijke waarde, 2022 (Oosterman Vrijetijdszaken).