

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 6 juni 2023  
**Zaaknummer** 2023-0070637  
**Betreft** Afhandelen motie M15 Ondersteun Goed Af

**Vergadering van**  
**Portefeuillehouder:** Maarten Burggraaf  
**Begrotingsprogramma** Bouwend en Bereikbaar Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Bouwende Stad  
**Auteur:** Martine Collewijn-Wijers  
**E-mail:** mj.collewijn-wijers@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Pascal Zuijderwijk  
**Openbaar:** Ja

### **Raadsinformatiebrief**

#### **Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?**

De raad heeft met het aannemen van de motie het college opdracht gegeven. In deze brief informeren wij u over de afdoening van Motie M15 Ondersteun Goed Af, ingediend op 18 december 2018, RIS 2291695.

#### **Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?**

Op 4 februari 2020 bent u geïnformeerd over de voorlopige resultaten uit het locatieonderzoek. Middels deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de huidige stand van zaken rondom de verplaatsing van DNSV Goed Af en voorgestelde afhandeling van de motie.

#### **Wat is de te delen informatie?**

In oktober 2018 heeft de gemeenteraad het ontwikkelperspectief Amstelwijck vastgesteld en besloten dat op de huidige locatie van DNSV Goed Af ruimte wordt gemaakt voor woningbouw. Als gevolg daarvan heeft u het college verzocht om DNSV Goed Af actief te ondersteunen/faciliteren bij het vinden van een nieuwe locatie op het eiland van Dordrecht. En binnen een jaar de alternatieven aan de raad te presenteren, waar nodig binnen het geldend beleid rondom garantstellingen en leningen te ondersteunen middels een garantstelling t.b.v. de verenigingsaccommodaties.

De gemeente heeft het bestuur van DNSV Goed Af vanaf 2018, maar ook daarvoor, ondersteund in de zoektocht naar een alternatieve locatie. Sinds 1996 is bij de vereniging bekend dat zij gebruik mogen maken van het terrein, maar uiteindelijk plaats moeten maken bij een herontwikkeling. Dit is ook in de laatste bruikleenovereenkomst met Goed Af contractueel overeengekomen.

Zij moeten op de huidige locatie plaats maken voor de ontwikkeling van Amstelwijck (Sporzone). Een nieuwe woonwijk met een divers programma. De planvoorbereidingen zijn hiervoor gestart.

De huidige camping aan de Smitsweg is een kleine camping met ca. 100 standplaatsen, uitsluitend voor naturalisten en dagrecreanten. De camping ligt nu verscholen en midden in de groenstrook aan de rand van Amstelwijck.

Het heeft helaas langer geduurd dan was verwacht om mogelijk geschikte locaties te vinden, die voldoen aan de wensen en eisen van de gemeente en DNSV Goed Af. De locatie aan de Provincialeweg bleef als enige kansrijke locatie over en hiernaar is een uitgebreid en verdiepend onderzoek naar de haalbaarheid uitgevoerd.

**Alternatieve locatie**

De gemeente heeft DNSV Goed Af actief ondersteund in de zoektocht naar alternatieven. Er is in gezamenlijkheid met de vereniging gekeken naar diverse geschikte gemeentelijke, dan wel particuliere, locaties aan de rand van de stad en in het buitengebied. Er is intensief in de periode tussen 2018 en 2020 met verschillende overheden (Provincie, Staatsbosbeheer) en het bestuur van DNSV gezocht naar een locatie.

Omdat een naturistencamping door specifieke uitgangspunten niet eenvoudig te herplaatsen is, leidden de vele zoekacties om verschillende redenen niet tot een positief resultaat. Er zijn diverse locaties bekeken welke om diverse redenen zijn afgefallen, waaronder:

1. *Zuidelijk z.nr. naast sportpark Schenkeldijk*  
Valt af doordat het onderdeel is van gebiedsontwikkeling Dordwijkzone.
2. *De Bekramming 13, ten noorden van restaurant Merwelanden*  
Valt af doordat de huidige recreatieve voorzieningen en functies moeilijk verenigbaar zijn met een camping.
3. *Wieldrechtse Zeedijk, Louisa- en Cannemanspolder*  
Valt af doordat de huidige natuur en recreatieve voorzieningen en andere functies niet verenigbaar zijn met een camping.
4. *Oude Veerweg z.nr., de Elzen*  
Valt af doordat het onderdeel is van natuurgebied De Elzen en in beheer bij Staatsbosbeheer, welke niet wenst mee te werken.
5. *Moldiepweg 7 (Merwedeheuvel)*  
Is een voormalige stortplaats. Valt af vanwege het reliëf en beperkingen die gesteld zijn aan de beschermlaag.

De exacte reden verschilt per locatie. Enerzijds vanwege juridische haalbaarheid, danwel vanwege het ontbreken van een gemeentelijke grondpositie en / of het ontbreken van de medewerking van particuliere grondbezitters. De vereniging stelt zelf ook specifieke randvoorwaarden aan een nieuwe locatie, waardoor de keuze is beperkt.

Na overleg met de Provincie Zuid-Holland bleek er uiteindelijk 1 perceel welke mogelijk in aanmerking zou kunnen komen. Dit perceel aan de Provincialeweg is voorgelegd aan het bestuur van DNSV. In 2020 is bestuurlijk opdracht gegeven om een uitgebreid haalbaarheidsonderzoek te doen en in beeld te brengen wat de overwegingen, consequenties en kosten zouden zijn voor een verhuizing naar deze locatie. Hierover is destijds ook de gemeenteraad geïnformeerd.

**Schetsontwerp**

Voor dit terrein is in overleg met en op basis van een programma van eisen (april 2019 en januari 2021) van DNSV Goed Af een schetsontwerp opgesteld voor de nieuwe camping. Op basis hiervan is door het IBD een investeringsraming gemaakt ter hoogte van € 2.269.881,- exclusief BTW. Dat heeft vervolgens als uitgangspunt gediend voor de taxateur bij de bepaling van de huurprijs. Een afvaardiging van het bestuur van Goed Af heeft aangegeven een belangrijk deel van de aanpassingen van het terrein en voorzieningen zelf te willen realiseren waarmee de investeringskosten lager worden. In dat geval blijft het nog steeds nodig dat de gemeente naar schatting de helft van dit bedrag zelf investeert.

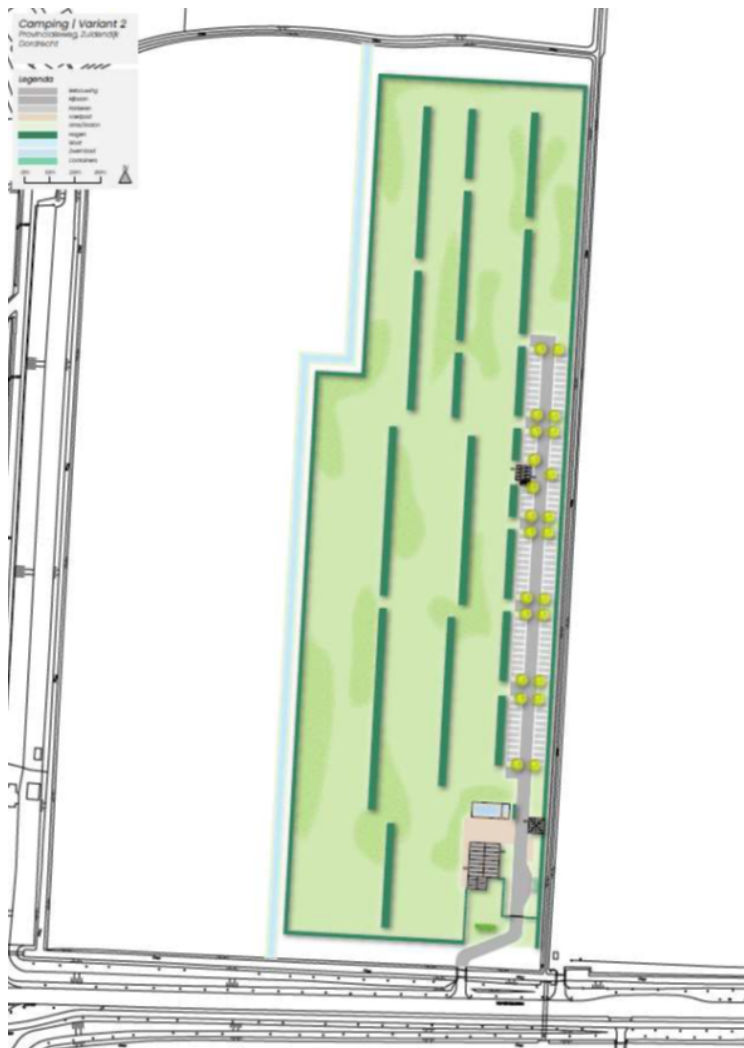


Fig. 01 Technisch SO inrichting campingterrein

### Huurwaarde en kostendeekkende huur

De huurwaarde is getaxeerd op basis van de residuele grondwaarde methode en is geschat op €36.000 per jaar. Omdat de vereniging een camping exploiteert op de huidige locatie en hieruit inkomsten genereert, is de gemeente op basis van haar vastgoedbeleid en vanuit Europese regelgeving (wet markt en overheid) verplicht om een kostendeekkende huur te vragen.

Passend bij de investering op basis van het schetsontwerp is vervolgens een kostprijs dekkende huur van € 136.193 per jaar berekend (prijspeil 2022). In de berekening heeft de taxateur het uitgangspunt genomen dat de gemeente aanspraak kan maken op het btw-compensatiefonds waardoor de BTW niet als investering wordt gezien. De werkelijke kosten zullen gezien de prijsontwikkelingen het afgelopen jaar inmiddels hoger liggen (+15%) en zullen op enig moment geactualiseerd moeten worden. Verderop geven we beeld wat het effect op de kostprijs dekkende huur is als de vereniging een aantal faciliteiten zelf realiseert.

Het inrichten van een nieuw terrein, nog zonder kosten van het wijzigen van de bestemming en verdere planvoorbereiding en planschade, zorgt uitgaande van de huurwaarde en bovengenoemde cijfers voor een onrendabele top van €100.193,- per jaar (zonder indexatie en prijsstijgingen).

De uitkomsten uit de taxatie en het standpunt van de gemeente zijn met DNSV Goed Af besproken, waarop zij op 1-12-2022 een reactie per brief hebben gestuurd. De conceptrapportage is met DNSV Goed Af gedeeld, de definitieve rapportage niet, wat gebruikelijk is omdat het de belangen van de gemeente kan schaden. Wel heeft de vereniging de ramingen van het IBD ontvangen en de conclusie uit de definitieve rapportage.

Op verzoek van de vereniging is op 01-06-2023 nogmaals naar de kostenraming van het IBD gekeken, met de vraag welke elementen uit het ontwerp door de vereniging zelf uitgevoerd kunnen

worden en welke minimaal door de gemeente. Voor wat betreft de opstallen (verenigingsgebouw, bijgebouw en zwembad) is een recht van opstal met bepalingen over verantwoordelijkheden mogelijk.

Echter zijn er een aantal minimale inrichtingselementen (en kosten) die de gemeente moet maken, onder meer vanwege juridische overwegingen.

Dat zijn kosten voor:

- bouwrijp maken;
- diverse grondwerk;
- aanpassing Provincialeweg;
- aanleg riolering en kabels en leidingen (gemeentelijk grondgebied);
- aanleg groenvoorzieningen en hekwerk ter afscherming rondom het terrein.

Dat zou betekenen dat er grofweg € 1.100.000 over blijft aan kosten. Dit is de helft van de kostenraming van het IBD. Indien ervan uit gegaan wordt dat de huurprijs dan evenredig daalt, leidt dit tot een jaarlijks bedrag van ongeveer € 68.000. Op verzoek heeft de vereniging inzage gegeven in de huidige financiële positie. Sinds 2010 wordt voor het huidige terrein geen huur in rekening gebracht. Hierdoor heeft DNSV Goed Af een voorziening kunnen realiseren die ingezet kan worden om het nieuwe terrein in te richten. Echter is dat niet kostendekkend. Opgeteld bij het eigen vermogen is DNSV Goed Af niet draagkrachtig genoeg (naar eigen zeggen DNSV Goed Af en naar inzicht van de taxateur), om een jaarlijkse huurprijs van meer dan €37.000 per jaar te kunnen betalen.

### **Garantstelling**

In de motie is gevraagd 'waar nodig binnen het geldend beleid rondom en garantstellingen en leningen van de Gemeente Dordrecht te ondersteunen middels een garantstelling t.b.v. de verenigingsaccommodaties.' De vereniging valt niet binnen de kaders van de garantstellingregeling en bijbehorende doelgroepenbenadering. De definitie hiervan luidt: *Het publieke belang voor Dordrecht is hier duidelijk aanwezig, namelijk het voorzien in sportieve behoeften van Dordtse inwoners met behulp van in Dordrecht gevestigde sportaccommodaties op niet-commerciële basis.*

DNSV Goed Af is geen sportvereniging zoals benoemd in paragraaf 6 van het beleid garantstellingen. Deze nota is na de motie uit 2018 tevens herzien. DNSV Goed Af is niet als nieuwe doelgroep hierin erkend. DNSV staat voor Dordtse Naturisten Sport Vereniging. De vereniging profileert zich echter als naturisten vereniging (tevens lid van NFN). Het huidige terrein waar de vereniging is gevestigd is daarbij geen sportterrein, maar (naturisten)camping. De vereniging is, zoals bij andere sportverenigingen, niet ingeschreven bij NOC\*NSF.

### **Juridisch**

Na het aflopen van het huurcontract op 1 augustus 2011 is er een bruikleenovereenkomst afgesloten, welke tussentijds is verlengd tot 1 augustus 2021. In de bruikleenovereenkomst is opgenomen dat DNSV Goed Af bij beëindiging van de bruikleen geen aanspraak heeft op een vergoeding van welke aard heeft en geen recht heeft op een alternatieve locatie.

De gemeente is gehouden aan de wet markt en overheid. Die bepaald dat alle kosten die zij maakt marktconform zijn en worden doorberekend in de (huur-)prijs.

### **Risico's**

Bij het inrichten van de nieuwe locatie naar een camping, zal er conform het gelijkheidsbeginsel en het Didam-arrest, het voornemen tot verhuur gepubliceerd moeten worden. Hierop kunnen vervolgens andere gegadigden bezwaar maken. Het risico is vervolgens aanwezig dat de gemeente verplicht wordt om deze locatie aan een andere partij te gunnen. Deze locatie hebben we alleen onderzocht om een schuif te kunnen faciliteren, niet omdat er een zelfstandige wens is vanuit de gemeente om op deze locatie campingactiviteiten te faciliteren.

### **Inspanningsverplichting**

De voorbereiding van de ontwikkeling van Amstelwijck Spoorzone is inmiddels van start gegaan. Hierover zal de gemeenteraad op een later moment nader worden geïnformeerd. De verwachting is dat de locatie van de camping binnen twee jaar ter beschikking van de gebiedsontwikkeling zal moeten zijn. Uit coulance wil het college dat nog met een jaar verlengen, naar 1 januari 2026. Dan zal de vereniging het perceel leeg, ontruimd en vrij van huur en overige gebruiksrechten op moeten leveren aan de gemeente.

**Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?**

De eerste gesprekken over de verplaatsing dateren uit 1996. Naar aanleiding van de motie uit 2018 is uitgebreid en intensief gezocht naar een werkbaar alternatief en locatie. Het college is van mening dat de gemeente een uiterste inspanning heeft verricht, zoals verzocht in de motie. Helaas moeten wij constateren dat er binnen de gemeentegrenzen geen geschikt alternatief beschikbaar is dat voldoet aan de ruimtelijke en evenredige financiële randvoorwaarden van de gemeente én DNSV Goed Af. Daarbij nemen wij eveneens in acht dat de vereniging heeft aangegeven maximaal een huursom van €37.000 te kunnen betalen. Dat leidt tot de conclusie dat de locatie aan de Provincialeweg uiteindelijk niet haalbaar is, daarmee komt het laatste alternatief te vervallen. Wij zijn ons bewust van het feit dat dit besluit gevolgen heeft voor DNSV Goed Af en dat zij wellicht zullen moeten uitwijken naar een locatie buiten Dordrecht. Het college beschouwt de motie hiermee als afgedaan.

**Welke kosten zijn verbonden aan het proces?**

De kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid van de nieuwe locatie bedragen tot nu toe €50.000,- en komen ten laste van de grex Amstelwijck.

**Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

[Ontwikkeling Amstelwijck](#)

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester