

Schardam, 10 januari 2024

Aan de fractievoorzitters van de gemeenteraad Edam-Volendam

Geachte heer/mevrouw,

Op 21/12 jl. heeft het college uw raad de door u gevraagde Raadsinformatiebrief over Camping de Eenhoorn in Schardam gestuurd. De Dorpsraad Schardam heeft een aantal opmerkingen en vragen en tevens geven wij u graag enige aanvullende informatie.

*Samenvattend vindt de Dorpsraad Schardam de RIB teleurstellend omdat wij er niet van overtuigd zijn dat het huidige beleid en regelgeving van de gemeente bestand is tegen een mogelijk groot aantal onwenselijke ontwikkelingen. Wij achten beleid en concrete instrumenten noodzakelijk om binnen de bestemming “verblijfsrecreatie” een drietal kernvoorwaarden te kunnen stellen aan de exploitatie van de camping:*

1. *Handhaving van de wintersluiting van de camping*
2. *Verbod op de verkoop per kavel aan individuele derden*
3. *In stand houding van een centraal aanspreekbaar campingmanagement*

*In het bestemmingsplan, noch in het gemeentelijk en provinciaal beleid worden deze voorwaarden gesteld. In het onderstaande leggen wij graag in detail uit hoe urgent de situatie is en waarom wij deze kernvoorwaarden essentieel achten.*

### **1. De Raadsinformatiebrief**

- De verkoop van Camping de Eenhoorn was nooit een gerucht en is inmiddels vrijwel een feit. Er is een KvK inschrijving onder de naam *Marinapark Bad Schardam* en diverse krantenberichten geven een weinig vleidend beeld van Hagujo BV, de partij achter deze naam, die een slechte reputatie heeft opgebouwd met de ontwikkeling van vakantieparken, waarvoor familiecampings worden opgeofferd.
- De RIB concludeert dat een voorbereidingsbesluit om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen niet noodzakelijk is, omdat “er geen informatie is over de mogelijke plannen” van de nieuwe eigenaar.
- De RIB stelt dat eventuele plannen op grond van het bestemmingsplan en provinciaal beleid zullen worden beoordeeld: “Omdat in het geldende bestemmingsplan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de camping duidelijk zijn vastgelegd en er **geen onwenselijke ontwikkelingen mogelijk zijn**, is het op dit moment niet noodzakelijk of wenselijk een voorbereidingsbesluit voor het campingterrein te nemen”.
- De RIB gaat niet in op een eveneens door de raad gestelde vraag **onderzoek te doen naar de (exploitatie)vergunningen** die voor Camping de Eenhoorn zijn afgegeven.

De dorpsraad acht de RIB teleurstellend. Wij merken op, dat in tegenstelling tot hetgeen de RIB stelt:

- informatie over het soort plannen van de nieuwe eigenaars inmiddels overvloedig voorhanden is.



- de werkwijze van een nieuwe eigenaar vergunningsvrij binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden kan blijven en toch het aanzien van de natuur in de Koog, de omliggende omgeving en infrastructuur alsmede het gebruik van Camping de Eenhoorn volledig en op een onwenselijk grootschalige manier zullen veranderen.

## 2. Te verwachten ontwikkelingen in de Koog te Schardam na verkoop

De dorpsraad geeft nadrukkelijk aan verkoop noch modernisering van de camping in alle gevallen negatief te beoordelen. Het gaat er om onwenselijke ontwikkelingen te voorkomen die binnen de regels mogelijk zijn en die een voorbereidingsbesluit noodzakelijk maken of op zijn minst aanvullende voorwaarden voor de exploitatie vergen. De toevallige eigenaar of onderneming speelt hierbij geen rol.

Ervaringen elders in Nederland leren dat herstructurering van familiekampeerterreinen als volgt verloopt:

- De kern van de gewenste modernisering betreft het plaatsen van eenvormige zgn. 'chalets'. Deze staan op wielen, en zijn 'theoretisch' verplaatsbaar. Daarmee blijft het chalet een kampeermiddel en zijn de bouwregels niet van toepassing. Bebouwing kan dus niet verhinderd worden en is niet voor (bouw)voorwaarden vatbaar.
- Hieraan vooraf gaat de opzegging van alle staanplaatsen op de huidige camping. Dit kan op basis van de huurcontracten enige tijd uitgesteld maar niet voorkomen worden. De huidige huurcontracten lijken een gedetailleerd plan te vereisen dat door de gemeente op grond van het bestemmingsplan getoetst moet worden. Omdat er geen nieuwe 'kampeermiddelen' geplaatst worden, blijft dit nieuwe plan echter binnen de huidige bestemmingsplanvoorwaarden.
- Vervolgens worden deze 'huisjes' inclusief de kavels met zonnige boodschappen per stuk verkocht, zonder verdere voorwaarden. Prijzen tussen de 5 en 7 ton per huisje zijn bekend. In het verleden was deze 'verponding' niet toegestaan. Dit is echter niet in het bestemmingsplan opgenomen, aanvankelijk omdat de gemeente zelf grondeigenaar was. Na de verkoop aan de huidige eigenaar is verzuimd een verpondingsverbod in het bestemmingsplan op te nemen.
- Bekend is dat soms de nieuwe eigenaren een plek op een verhuurplatform bij een derde partij krijgen aangeboden, waarmee zij uitgenodigd worden hun investering terug te verdienen door hun huisje per midweek/weekend te verhuren.
- Dit hele proces neemt een paar jaar in beslag en inmiddels zijn de nieuwe eigenaren zonder verdere verantwoordelijkheid vertrokken.

Dit is het lucratieve businessmodel waarmee familiecampings worden opgeruimd en als *Marinapark* voortgaan. Hier kunnen de huidige campingbewoners -die vaak al jarenlang op deze plek verblijven en al hun spaargeld erin hebben gestoken- op grond van het huidige bestemmingsplan zoals genoemd in de RIB niets aan doen. Net zo min als de dorpsbewoners of de gemeente.

## 3. Gevolgen voor de leefbaarheid in Schardam

Bovengenoemde eenvoudig uitvoerbare herstructurering leidt tot een lawine aan bedreigingen voor de leefbaarheid en veranderingen op de camping zelf en in de directe en wijdere omgeving.



- De exploitatievergunning die in 1987 aan Camping de Eenhoorn werd afgegeven bevatte een **verplichte wintersluiting**. In 2012 is de wintersluiting op verzoek van de eigenaar enigszins verkort. In de vergunning wordt expliciet vermeld dat het hele jaar door kamperen niet is toegestaan, in verband met het behoud van natuurwaarden en het karakter van het open landschap. De huidige eigenaar heeft zich hier altijd aan gehouden, waarmee de overlast voor verkeer, voor het dorp en de natuur zich tot het zomerseizoen beperkte en permanente bewoning werd voorkomen. De vergunningplicht om een camping te kunnen exploiteren is al door de gemeente Zeevang afgeschaft en verzuimd is de wintersluiting in het bestemmingsplan op te nemen. *Marinapark Bad Schardam* kan jaarrond openblijven.
- In het slechtste geval hebben nieuwe eigenaren hiermee de mogelijkheid permanent op de camping te wonen of te verhuren, waarmee een **illegale woonwijk** alleen tegen zeer hoge handhavingskosten is te voorkomen.
- Verhuur per midweek en weekeinde aan toeristen leidt tot een zeer grote groei van het aantal mensen dat van de camping gebruik maakt. De 133 staanplaatsen op dit moment betekenen dat in het hoogseizoen in een dorp van 100 inwoners soms 800 mensen op de camping zijn. Dat zijn ook ongeveer alle mensen (huurders, familie, vrienden) die ooit in een zomer naar de camping komen. Verhuur per week leidt volgens een eenvoudige rekensom conservatief geschat (30 weken, 4 mensen, 100 huisjes) tot een **bezoekersaantal van 12.000 per jaar** in voortdurend heen en weer rijdende auto's. Grootschalig toerisme dat nu juist niet de bedoeling is, ook in de huidige op kleinschalig toerisme gerichte beleidsnota van de gemeente Edam-Volendam
- Misschien zijn de getallen net anders maar verhuur per huisje leert op andere plaatsen dat het aantal **verkeersbewegingen met 30 tot 50% toeneemt**. De infrastructuur in en rond Schardam en Etersheim en b.v. op het Oosteinde is niet berekend op zoveel meer verkeer.
- Hetzelfde geldt voor **kwetsbare natuurwaarden** in de omgeving. Ook hier zijn elders cijfers en ervaringen te over. Provinciaal beleid richt zich op openheid, rust en bescherming voor de weidevogels en andere dieren in het buitendijks gebied. Op dit moment zijn de Kogen al zeer kwetsbaar. De enorme gebruikstoename zal dit onherstelbaar verergeren.
- Een zeer ingrijpende verandering is het **verdwijnen van centraal management** van de camping, zichtbaar bij andere vakantieparken. Er zijn alleen tientallen individuele eigenaren, die bovendien veelal afwezig zijn, alleen on line in contact met huurders en zelden met anderen of elkaar. De noodzaak voor centrale voorzieningen ontbreekt, onderhoud en beheer van het terrein zijn onduidelijk en wordt aan de individuele eigenaren overgelaten. Er is geen aanspreekpunt meer met de bevoegdheid afspraken te maken en na te komen, noch voor de gemeente, noch voor de inwoners. Jarenlang hebben camping en dorp in goed overleg een reeks afspraken gemaakt en gehandhaafd. Over:
  - Instandhouding en onderhoud groenbuffer rond de camping (begroeiing van max. 3 meter hoog en vrijhouden van het weiland tussen camping en dorp)
  - De ingang **buiten** het dorp, langs de Burgerwoudweg
  - Geluidsoverlast, feesten, waterscooters
  - Parkeren
  - Zorgdragen voor blijvende openbaarheid en vrijhouden van het strandje en alle dagrecreatie terreinen rond de camping

- Respectvolle contacten tussen bewoners en campinggasten

Al deze afspraken kunnen door de nieuwe eigenaars zonder overleg veranderd, verwaarloosd of ronduit genegeerd worden, waarmee een zeer onzekere situatie ontstaat, die de door het verkeer al ernstig bedreigde leefbaarheid nog verder bedreigt. Elk toezicht ontbreekt. Er zijn hier geen BOA's. Het gebruik van de bestaande ingang in het dorp, die tot onvoorstelbare verkeersoverlast leidt kan niet verhinderd worden, zonder nieuwe maatregelen van de wegbeheerder. Over het tijdelijk gebruik van deze ingang in het dorp is in 2021 met de Alliantie Markermeerdijken een intensieve discussie gevoerd. De Alliantie heeft van dit plan afgezien omdat de verkeerssituatie (met de huidige aantallen!) volkomen onbeheersbaar bleek.

Tenslotte is er de **wateroverlast** die we dit jaar meemaken. Dit is uiteraard geen gevolg van de herstructurering, maar roept wel vragen op over het gewenste beheer van het gebied. De wateroverlast leidt er toe dat de camping alleen met kunst en vliegwerk droog blijft. Centraal management is daarvoor essentieel. De risico's nemen in de toekomst alleen toe. De huisjes buitendijks kunnen hiertegen niet verzekerd worden en dit betekent waarschijnlijk ook geen mogelijkheid een hypotheek te verkrijgen. De vraag is of de nieuwe eigenaar zich hier überhaupt rekenschap van geeft, omdat ophogen van het terrein wellicht niet is toegestaan of een lastig te verkrijgen vergunning vereist. Hier ligt ook een belangrijke vraag of überhaupt compleet nieuw gebruik van dit risicogebied wenselijk of mogelijk is, voor de natuur, de inpassing in het landschap en omdat individuele eigenaren ongetwijfeld hun beklag doen als er niet wordt opgehoogd en alles onderloopt.

#### **4. Vragen aan de gemeente**

Wat al deze negatieve gevolgen van het *Marinapark Bad Schardam* gemeen hebben is dat gemeente, de provincie, HHNK, Rijkswaterstaat achteraf kunnen optreden, met nieuwe maatregelen en handhaving, ongetwijfeld tegen hoge kosten. Maar waarom achteraf redden wat er nu al te redden is? Waarom in het volle zicht van de gevolgen een onbeheersbare situatie laten ontstaan? Waarom niet nu voorkomen?

**Beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald, zegt de oude volkswijsheid.** En dat is wat wij van de gemeente vragen. Daartoe dienen de bevoegdheden te bestaan om met name:

- de wintersluiting te handhaven,
- de verkoop per kavel te voorkomen,
- het voeren van centraal aanspreekbaar campingmanagement te vereisen.

Dat zijn de belangrijkste maatregelen die de waslijst aan bedreigingen van de leefbaarheid kunnen voorkomen.

Wij hebben derhalve de volgende vijf vragen aan de gemeente uitgaande van de verzekering in de RIB dat het bestemmingsplan en het geldende beleid de instrumenten biedt om onwenselijke ontwikkelingen te voorkomen en de leefbaarheid in Schardam en omgeving te borgen:

1. Kan de gemeente/het college ons verzekeren dat een gedetailleerd plan dient te worden ingediend ter besluitvorming door de raad, voordat de contracten van de huidige campingbewoners kunnen worden opgezegd?



2. Kan de gemeente/het college ons verzekeren, dat de regels rond verblijfsrecreatie behelzen een camping als één bedrijf te exploiteren, met een duidelijk aanspreekpunt voor gemeente, campingbewoners en inwoners met een duidelijke verantwoordelijkheid voor gemeenschappelijke voorzieningen, het onderhoud en het reilen en zeilen op de camping en het handhaven van rust en afspraken met de omgeving en de gemeente?
3. Kan de gemeente/het college ons verzekeren dat het verponden, dus het per kavel verkopen van huisje en grond op de camping aan een grote groep derden voorkomen kan worden?
4. Kan de gemeente/het college ons verzekeren dat de wintersluiting gehandhaafd blijft?
5. Kan de gemeente/het college aangeven of ophoging van het terrein om wateroverlast te voorkomen niet is toegestaan of in elk geval aan een vergunning (gemeentelijk, provinciaal, waterschap) gebonden is?

#### **5. Mogelijke instrumenten**

Indien één of meer van deze vragen negatief beantwoord wordt, zijn wij er van overtuigd dat het bestemmingsplan en andere geldende regels en beleid onvoldoende zijn om de genoemde negatieve gevolgen voor de leefbaarheid te voorkomen.

Er zijn ons inziens twee mogelijke routes, waarvan op dit moment één van de twee volstaat. Maar beiden kunnen ook tegelijk ingezet worden:

1. Door de huidige eigenaar is een vergunning aangevraagd de grootte van de caravans te verhogen van 35m<sup>2</sup> naar 45m<sup>2</sup>. Deze vergunning is in afwachting van bezwaarprocedures door de gemeente verleend, onder de voorwaarde dat de camping zelf niet wordt vergroot én het aantal staanplaatsen niet toeneemt. Met deze voorwaarde neemt de gemeente een voorschot op mogelijk toekomstige (onwenselijke) ontwikkelingen. Aangezien uit de beoogde verkoop een groot aantal mogelijk onwenselijke ontwikkelingen voortvloeit, kan nu nog een aantal aanvullende voorwaarden worden opgenomen, te weten de wintersluiting, een verbod op verkoop per kavel en een centraal aanspreekpunt dat afspraken met de omgeving kan maken en handhaven. Aanvullen van de vergunning met deze voorwaarden kan o.i. niet tot planschade leiden, aangezien de koop nog is niet afgerond en de huidige eigenaar zich altijd aan deze voorwaarden heeft gehouden en nooit heeft aangegeven deze voorwaarden te willen veranderen.
2. Terugkomen op de RIB en een voorbereidingsbesluit nemen waarmee de huidige situatie gehandhaafd blijft in afwachting van de besluitvorming en participatie rond het "Waterfront".

#### **6. Exploitatievergunningen en beleid uit het verleden**

De dorpsraad is van mening dat het bovenstaande aangeeft:

- welke onwenselijke ontwikkelingen in de rede liggen
- dat de huidige regels in het bestemmingsplan niet bestand zijn om deze ontwikkelingen te voorkomen
- welke maatregelen genomen kunnen worden om de huidige regels weerbaar te maken



Intussen is een complexe discussie gaande over de geldigheid en/of de wijsheid van beleid van de nieuwe gemeente Edam-Volendam en de oude gemeente Zeevang en de vraag of deze geschiedenis al of niet ingezet kan worden om beleid en regelgeving te onderbouwen en/of voort te zetten.

1. Allereerst ligt er de vraag vanuit de raad onderzoek te doen naar de **exploitatievergunning** die aan Camping de Eenhoorn is toegekend. Deze vraag is tot nu toe nog niet door het college beantwoord. Ook wij horen graag hoe het zit, omdat wij ambtelijk tegenstrijdige informatie ontvingen. Deze loopt uiteen van het toegezonden krijgen van de vergunning uit 1987 waarin de wintersluiting is opgenomen, via de vergunning is er maar niet meer geldig, tot de vergunning bestaat niet.
2. Relevante beleidsnota's zijn de kaders uit de **Nota Toerisme en Recreatie Zeevang 2012-2015** en de **Toeristische Visie Edam Volendam 2015**. De laatste nota bevat het huidige toerismebeleid. De Zeevangnota is met name van belang omdat hier aanvullende beleidsvoorwaarden genoemd worden die direct aansluiten op de mogelijkheid voorwaarden op te nemen in de 45m2 vergunning: de wintersluiting en verbod op verponding zijn nadrukkelijk beleid. Opname in de vergunning van deze twee voorwaarden stoelt daarmee direct op stand beleid.
3. Maar nu wordt het ingewikkeld
  - a. De gemeente laat ons naar aanleiding van een WOO verzoek formeel weten dat bij gemeentelijke fusie beleidsnota's van de vroegere gemeente na twee jaar van rechtswege zijn vervallen. Dit antwoord van de gemeente wil aangeven dat we de Zeevangnota moeten vergeten. Niet meer geldig.
  - b. Echter vervallen van rechtswege geldt als niet expliciet is aangegeven dat het beleid wordt gehandhaafd in een nieuw besluit van de nieuwe gemeente. En laat nu in de huidige Toeristische Visie Edam-Volendam expliciet genoemd worden dat de Zeevangse nota één van de kaders vormt voor de nieuwe nota. Is Zeevangnota daadwerkelijk vervallen?
  - c. Mocht de Zeevangnota toch vervallen zijn dan is de vraag wat de status is van het besluit en de brief uit 1996 en 1997 van de gemeente Zeevang die het kernargument vormen van de volgens de gemeente noodzakelijke toekenning van de 45m2 vergunning. Deze hadden na de fusie moeten worden bevestigd of worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Dat is niet gebeurd. Het dunkt ons dat deze eveneens van rechtswege vervallen zijn en dit geeft de gemeente alle ruimte af te wijken van de destijds gemaakte afspraken. Het kan niet zo zijn dat het laten vervallen van rechtswege eenzijdig wordt toegepast en het toerisme beleid zo uitpakt dat ondernemersvrijheid ruim baan krijgt en andere belangen tussen de wielen raken.
  - d. Wij vragen de gemeente verder na te gaan welke besluiten daadwerkelijk van rechtswege vervallen zijn en welke gevolgen dit heeft, onder meer voor de verleende vergunning. Vervallen of niet, aan de wijsheid van het gedetailleerde kampeerbeleid van de gemeente Zeevang hoeven we niet te twijfelen. Dat beleid was exact gericht op het voorkomen van het soort onwenselijke ontwikkelingen dat nu dreigt.

Ondanks deze ontwikkelingen uit het verleden, de veranderingen door de fusie en resulterende beleidsonduidelijkheden blijft het o.i. niet een juridische vraag wat de gemeente kan of moet, maar een puur beleidsmatige, in het heden. Het is nooit te laat goed beleid te maken en te leren van het verleden.

**Derhalve vragen wij de gemeenteraad om bovenstaande in acht nemend, zich te willen beraden op de manier waarop de gemeente de evident onwenselijke ontwikkelingen gaat voorkomen en de leefbaarheid van Schardam geborgd kan blijven.**

Met vriendelijke groet,

Het bestuur Dorpsraad Schardam,

Jan Willem Tellegen, Marga Kuperus, Kasper Abcouwer, Alfons Jansen en Cas Zechner.