

Aan het college van B&W
Gemeente Edam-Volendam
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

Onderwerp: Technische vragen inzake leefbaarheid in Schardam

Schardam, 15 januari 2025

Geacht College,

Ruim een jaar al staat de *leefbaarheid* in Schardam, met name als gevolg van de mogelijke verkoop van camping de Eenhoorn en de ruimtelijke ontwikkelingen die hier op kunnen volgen, centraal in de contacten tussen dorp en gemeente. In de communicatie is veel misgegaan, maar we staan nu op een punt waarop dorpsraad en gemeente hebben afgesproken met elkaar in gesprek te willen blijven.

Nu de camping recent is verkocht en geleverd aan dezelfde kopers die een jaar geleden in de markt waren, staat het onderwerp weer boven aan de agenda. Gemeente en Schardam hebben - in een gesprek op 7 januari 2025 tussen burgemeester Sievers, wethouder Dijkshoorn, voorzitter GDO Raasing en vertegenwoordigers Tellegen, Zechner van de dorpsraad Schardam en ambtelijk Specker en Kempen (verslaglegging)- elkaar toegezegd de komende periode constructief in gesprek te blijven over dit onderwerp, vragen op te helderen en elkaar steeds actief te informeren over ontwikkelingen. Naar verwachting is er tijd het gesprek vlot doch grondig te voeren, omdat de koper van de Eenhoorn op korte termijn geen grote veranderingen door kan voeren. De campingbewoners hebben net een nieuw jaarcontract en daarna nog een jaar opzegtermijn, mits en nadat alle eventuele vergunning plichtige plannen zijn goedgekeurd.

Zo nodig zijn wij steeds bereid te overleggen als dit de grondige beantwoording van onze vragen ten goede komt.

Het is van belang te benadrukken dat:

- alle inwoners van Schardam – met uitzondering ongetwijfeld van de in Schardam wonende familie van de verkoper – zich grote zorgen maken over de ruimtelijke en toeristische ontwikkeling op en rond de twee campings en de natuur in de kogen. Het belang van dit onderwerp stijgt voor de inwoners van Schardam met kop en schouders uit boven om het even welk ander onderwerp. De bereidheid met alle betrokkenen creatief in gesprek te gaan is groot. De dorpsraad vertegenwoordigt hierin met andere woorden een zeer hoge mate van consensus onder de inwoners.

- de inwoners zich realiseren dat verkoop en vernieuwing door een nieuwe eigenaar van de camping op zich geen bezwaar hoeft op te roepen. Het gesprek gaat over de vraag hoe de leefbaarheid ook na verkoop effectief wordt geborgd. Het is van belang vast te stellen dat dorpsraad en inwoners niet tegen de verkoop zijn. Ook al zou een aantal inwoners het liefst helemaal geen camping zien, dat kan niet het uitgangspunt zijn. De nieuwe eigenaar kan en mag, hoe schrijnend dit ook voor de huidige campinggasten zou kunnen zijn, het campingbedrijf op nieuwe leest schoeien.
- essentieel is voor de inwoners dat exploitatie van de camping
 - geen verslechtering van de leefbaarheid en de natuur betekent
 - de exploitant zich aan de hieronder te noemen specifieke randvoorwaarden houdt
 - in algemene zin de ruimtelijke aanwezigheid van de camping en de negatieve gevolgen voor de leefbaarheid geen grote veranderingen ondergaan
- ook met de nieuwe eigenaar wil de dorpsraad constructief in gesprek

Daartoe heeft de dorpsraad in de eerste plaats een aantal wat de burgemeester in het gesprek noemde **‘technische vragen’** om na te gaan

- hoe de gemeente tegen de ontwikkelingen aankijkt,
- welke instrumenten de gemeente heeft en ook voornemens is in te zetten om de leefbaarheid in Schardam te borgen.

1. Uitgangspunten

De vraag is of we allereerst gezamenlijk kunnen vaststellen dat dorp en gemeente het over een aantal uitgangspunten eens zijn, met name waar het gaat over wat we allen niet willen.

Is de gemeente van oordeel, dat de volgende uitgangspunten beleid en handhaving dienen te bepalen? Onderschrijft de gemeente derhalve de volgende stellingen?

- De gemeente (college en de verantwoordelijke wethouders) wenst geen grootschalige ontwikkeling in buitendijks gebied en geen nieuwe massale toeristische voorzieningen in Schardam. Zeker niet als gemeente noch inwoners greep kunnen houden op die ontwikkelingen.
- De gemeente is van oordeel dat
 - de infrastructuur niet berekend is op uitbreiding van toeristische verkeersbewegingen
 - de belangrijke deels buitendijkse natuur (Provinciaal Natuurmonument, Natura 2000 gebied) nu al onder druk staat en de gemeente waar zij kan de pogingen van andere bestuurslagen (Provincie en RWS) en anderen (o.m. Staatsbosbeheer, Vogelbescherming) de natuur te versterken ondersteunt.

- het huidige aantal gebruikers van de camping (tegen de 800 personen in drukke hoogseizoen weekenden in een dorp van 100 inwoners) nu al op de rand van het behapbare is.
- de aanwezigheid - eveneens buitendijks- van een tweede camping (zie hieronder) en een jachthaven met 49 ligplaatsen de onwenselijkheid van vergroting van toeristische voorzieningen onderstreept.
- De gemeente hanteert het bestaande toerismebeleid in het landelijke gebied als leidraad, gericht op kleinschaligheid, kwaliteit, stilte, beleving van natuur e.a. waarden die grootschalige ontwikkelingen onwenselijk maken.
- Het college heeft gegeven de discussies in 2023-2024 de indruk dat deze uitgangspunten breed gedeeld worden in de gemeenteraad.

De kernvraag is, zoals bij elk bedrijf, zeker bij bedrijven die beslag leggen op openbare ruimte en al helemaal in een natuurgebied, onder welke randvoorwaarden bedrijfsvoering kan plaatsvinden.

Kunnen we er van uitgaan, dat indien de gemeente deze uitgangspunten op hoofdlijnen onderschrijft dit in de praktijk betekent dat:

- De gemeente zich inspannt in samenwerking met inwoners en campingeigenaar zorg te dragen dat de leefbaarheid geborgd wordt ook als er veranderingen van of op de camping plaatsvinden? In concreto spant de gemeente zich in:
 - grootschalige vernieuwing te voorkomen die leidt tot meer mensen, verkeersdruk, druk op natuur en infrastructuur die daarop niet berekend zijn etc?
 - het ontstaan van een illegale woonwijk, verloedering, criminaliteit etc. te voorkomen?
 - versnipperd eigendom en verhuur te voorkomen die het onmogelijk maken bestaande afspraken (zie hieronder) tussen dorp en camping te handhaven.

2. Randvoorwaarden

De gemeente heeft een aantal keer herhaald, dat de huidige regelgeving, m.n. het bestemmingsplan voldoende waarborgen bevat om de leefbaarheid te borgen. Indien we het over uitgangspunten en leefbaarheidsdoel, zoals boven omschreven, eens zijn, is de volgende vraag of bestaande regels en beleid inderdaad in staat zijn dit doel te bereiken.

Kunnen wij er van uitgaan dat de volgende randvoorwaarden, op grond van het bestemmingsplan, grondeigendom van de gemeente, de vergunningsvoorwaarden de caravans te vergroten en afspraken die altijd gegolden hebben met de campingeigenaar, geborgd zijn?



**Dorpsraad
Schardam**

- Het aantal standplaatsen mag niet worden uitgebreid
- Het oppervlak van de camping als geheel mag niet groter worden
- Vaste bebouwing is niet toegestaan, het blijft een terrein met kampeermiddelen van ten hoogste 45m2 oppervlakte en met gemaximeerde hoogte (ook voor de groen).
- De bestemming is niet “wonen”, maar blijft “verblijfsrecreatie” met derhalve tijdelijk verblijf voor personen die elders hun hoofdverblijf hebben.
- Verkoop van losse kavels, ‘verponding’, aan een groot aantal afzonderlijke kopers dient net als met de splitsing van onroerend goed te worden tegengegaan en aan een vergunning te zijn gebonden, waarin passende voorwaarden zijn opgenomen.
- De kuststrook is en blijft openbare gemeenteground. De kuststrook blijft openbaar en toegankelijk voor iedereen voor dagrecreatie.
- Wintersluiting begin november tot half maart, om te voorkomen dat een ‘buitendijkse woonwijk’ in een natuurgebied ontstaat. Indien deze vervalst ontstaan nieuwe exploitatie mogelijkheden, waarvan de effecten heel lastig zijn te voorzien. De wintersluiting borgt de tijdelijkheid van de verblijfsrecreatie en voorkomt de hierboven genoemde ontwikkeling van permanente bewoning in een buitendijks natuurgebied.
- Er blijft een groene zone tussen camping en dorp alsmede een goed onderhouden met bomen beplante groenstrook, waarmee de zichtbaarheid van de camping vanaf de dijk minimaal is.
- Toegang en parkeergelegenheid uitsluitend langs de Burgerwoudweg. De toegang in de kom van Schardam is uitsluitend beschikbaar voor hulpdiensten.
- Beperking geluidhinder van bv. feesten, waterscooters etc.
- Contacten tussen dorp en camping zijn zo georganiseerd dat gemandateerd overleg en wederzijds afdwingbare afspraken mogelijk zijn, zoals altijd het geval was tussen dorpsraad en campingeigenaar.

Graag horen we of de gemeente:

- deze randvoorwaarden ook zo ziet?
- zo niet waarom niet?
- van plan is deze waar mogelijk strikt te handhaven dan wel bestaand beleid voort te zetten?
- bij wil dragen aan een toekomstige overlegstructuur die wederzijds afdwingbare afspraken mogelijk maakt over de handhaving van genoemde randvoorwaarden?

3. Camping Voor Anker

Tijdens het overleg op 7 januari is kort gesproken over de toekomst van de andere camping *Voor Anker*, ook buitendijks gelegen in de koog te Schardam. Hoewel aangetekend moet worden, dat op deze camping al jaren het aantal gebruikers sterk is gedaald en caravans en bedrijfsgebouwen sterk verouderd zijn, is het niet ondenkbaar dat deze camping op de

verlanglijst van de projectontwikkelaars/eigenaren staat. Deze camping grenst aan twee zijden aan Eenhoorn/Marinapark en staat bovendien direct aan de dijk zeer dicht bij de dorpsbebouwing waarmee borging van de leefbaarheid in de toekomst extra aandacht vraagt. Met betrekking tot deze camping bevat het bestemmingsplan het volgende artikel:

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen na herinrichting van de camping “Voor Anker” de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied', wijzigen in de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'. Op de gronden welke door toepassing van de wijziging de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' hebben gekregen is het bepaalde in artikel 12 van overeenkomstige toepassing.

Graag krijgen we antwoord op de volgende vragen:

- Wat wordt verstaan over ‘na herinrichting’ en 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied'?
- Acht de gemeente het in verband met de leefbaarheid ook onwenselijk dat verkoop leidt tot naadloze uitbreiding van camping de Eenhoorn/Marinapark?
- Is de gemeente voornemens of bereid de bestemming te wijzigen naar dagrecreatie?
- Is de gemeente voornemens of bereid op grond van art 12 van deze locatie een “groengebied” te maken?
- Welke rol kan het dorp eventueel spelen bij exploitatie van een groengebied met bestemming dagrecreatie.
- Is de gemeente bereid de bestemming te veranderen in “natuur” zodat het gebied aansluit bij andere natuurgebieden in de kogen.

Wij hopen met deze vragen de impact van de camping op de leefbaarheid in het dorp helder te hebben geschetst en horen graag hoe wij de antwoorden op deze vragen van u mogen verwachten, op schrift dan wel in nader gesprek met betrokken ambtenaren en/of het college.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van de Dorpsraad Schardam

Bijlage 1. Nadere toelichting en voor Schardam essentiële punten

Bijlage 1.

Nadere toelichting en voor Schardam essentiële punten

Tijdens het gesprek op 7 januari is afgesproken dat de Dorpsraad Schardam een aantal technische vragen zou stellen.

Graag geven we nog een toelichting op deze vragen om aan te geven hoe dorp en dorpsraad mede op grond van ervaring en in het verleden gevestigde gewoonten denken de leefbaarheid te kunnen borgen in samenwerking met de gemeente, campingeigenaar en eventuele andere betrokkenen.

Wellicht lopen wij te veel vooruit op de te beantwoorden vragen, maar in het licht van de discussie vorig jaar is de vraag te beantwoorden waar en óf de gemeente wel of niet iets kan doen. Het betreft de vraag of de gemeente juridisch beperkt is en Schardam meer vraagt dan de gemeente kan leveren, ook al zou zij willen, op grond van de regelgeving en bestaande rechten en eventuele 'planschade' van de nieuwe eigenaar.

Enerzijds wordt vanuit de gemeente keer op keer benadrukt dat bestaande rechten niet kunnen worden ingeperkt. Dat lijkt ook de Dorpsraad correct als het gaat om bestaande rechten. De vraag is of daar ook ontwikkelingsmogelijkheden toe behoren die niet expliciet niet zijn toegestaan, of bestonden als mogelijkheden, zonder dat er gebruik van is gemaakt. Bijvoorbeeld de voor het dorp cruciale wintersluiting. Bekend is dat deze sluiting was opgenomen in de eerder in 1987 afgegeven kampeervergunning en dat deze sluiting niet voor niets tot op heden is gehandhaafd ook na het vervallen van de kampeervergunning. Hierbij zij aangetekend dat gelet op de voorgeschiedenis en regelgeving voor ons nog niet helemaal duidelijk is of deze voorwaarde nu echt is komen te vervallen. Laat onverlet dat openstelling misschien wel mag, maar moet dat ook?

Anderzijds kan gezegd worden dat voor de bewoners van Schardam en de natuur wintersluiting inmiddels een bestaand/verkregen recht is geworden. Iedereen zal erkennen, dat er naast mogelijk strikt juridische rechten ook al decennia lang een stelsel van geschreven en ongeschreven regels en afspraken tussen camping en dorp heeft bestaan, dat jarenlang een leefbaarheidsevenwicht in stand hield. Dit stelsel van voor de leefbaarheid essentiële afspraken kan – voor zo ver bedreigd door een nieuwe eigenaar – eveneens in het licht van 'bestaande rechten' niet zomaar doorbroken of opzijgeschoven worden.

Het argument of de angst voor 'planschade' is – afgezien van de vraag of dit reëel is – nog niet aan de orde en zou een te eenzijdig cru en liefdeloos argument zijn om weinig of niets te doen. Het slaat door naar het belang van individuele ondernemers en dreigt alle andere betrokkenen in de kou te laten staan, inclusief de gemeente, bijvoorbeeld als wegbeheerder. Dit argument ziet onvoldoende onder ogen dat ontwikkeling na verkoop niet een zuiver juridische maar vooral ook een politiek/bestuurlijke aangelegenheid is. Wellicht vereist het behoud van de leefbaarheid van kwetsbare openbare ruimte wel (nieuwe) beleidsmatige en/of juridische instrumenten.

De kernvraag is en blijft: wat willen we vooral *niet*, en hoe blijft er voor de (nieuwe) ondernemer ruimte om de camping te exploiteren? De dorpsraad is te allen tijde bereid gezamenlijk te bespreken waar evenwicht en grenzen redelijk zijn.

Dorp en dorpsraad zien het liefst de toekomstige exploitatie van de camping ingevuld op basis van randvoorwaarden/regels die altijd hebben gegolden, maar die o.i. nu onvoldoende zeker zijn.

Het betreft een aantal hierboven genoemde punten die essentieel zijn voor ons, maar die o.i. niet zonneklaar zijn geregeld:

- Voortzetting van de wintersluiting.
- Eenhoofdige bedrijfsvoering, aanspreekbaar voor dorp en ook de gemeente, burens, andere grondeigenaren, waarmee wederzijds afdwingbare afspraken kunnen worden gemaakt over zaken waarover ook in het verleden altijd afspraken bestonden. Dit vraagt een vorm van exploitatie en bezit die uitmondt in een vorm van eenhoofdig management. Dit kan een eigenaar-verhuurder zijn, of een verplichte VVE mits het bestemmingsplan, een splitsingsvergunning of een ander beleidsstuk bepaalt dat het management gehouden is wederzijds afdwingbare afspraken te maken, waarin management, dorp, campinggasten en andere belanghebbenden samenwerken.
- Een aantal voor de leefbaarheid essentiële afspraken die niet in het bestemmingsplan staan, maar in het verleden altijd bestonden en gezorgd hebben voor prettige verhoudingen en samenleving tussen dorp en camping. Dit betreft naast de wintersluiting onder meer:
 - Toerijden en parkeren campinggasten langs de Burgerwoudweg en niet vanuit de kom van Schardam, locatie van de ingang. Alleen hulpdiensten langs ingang in het dorp.
 - Groenvoorzieningen en beheer, onder meer beperking van de zichtbaarheid van de camping
 - Geluidhinder, feesten, waterscooters
 - Gebruik en blijvende toegankelijkheid en openbaarheid kuststrook
- Dat een krachtig eenhoofdig management ook goed kan toezien op goed onderhouden voorzieningen op de camping, en orde en veiligheid op het terrein is een voordeel dat hiermee eveneens mogelijk is.

In het verleden bestond in de gemeente Zeevang beleid dat zorg droeg voor een goede balans tussen recreatie en natuur/leefbaarheid in samenwerking tussen dorp en camping. Het gaat ons er op dit moment niet om na te gaan hoe en waarom dit beleid al of niet verdwenen is, niet meer geldig is en of ongeldigheid betekent dat nieuwe rechten uit het luchtledige zijn ontstaan.

We kijken graag met een frisse blik naar de toekomst. We kunnen ons niet voorstellen op

grond waarvan, bij het borgen van deze randvoorwaarden en onze essentiële punten, *bestaande rechten* zouden worden doorkruist.

Waterfront

Het Waterfront programma kan bij dit alles een belangrijke beleidsmatige rol spelen waarin uitgangspunten en randvoorwaarden op een rijtje komen. De ontwikkeling van dit programma duurt o.i. echter te lang om het gesprek over leefbaarheid in Schardam uitsluitend aan dit programma op te hangen. Bovendien dient de richting die dit programma nu vooral lijkt te hebben, te worden verbreed, c.q. aangevuld. Uit de ons tot nu bekende informatie is dit vooral een toerismeontwikkelingsprogramma, waarin de Eenhoorn en zelfs de banpaal midden in het dorp als toeristische bezienswaardigheden worden genoemd.

Dit programma dient o.i. bij de start van de ontwikkeling vast te stellen dat er gebieden langs de kust zijn (minstens van Edam tot en met Schardam) die gelet op de kwetsbare natuur en leefbaarheid van de omgeving geen nieuwe toeristische ontwikkeling vragen omdat dit sowieso ongewenst is of zoals bij de Eenhoorn/Marinapark toerisme al tegen de grens zit van wat wenselijk is.