VERSLAG KENNISMAKING DORPSRAAD SCHARDAM

PROJECT	:	Maurik, Marinapark Bad Markermeer
PROJECTNUMMER	:	P20-1005
DATUM	:	21 juli 2025
PLAATS	:	Restaurant La Mère Anna, Dorpsweg 110, 1631 DJ Oudendijk
TIJD	:	15.00 – 16.00 uur
OPGESTELD DOOR	:	G. Prosman

AANWEZIG	:	Namens Dorpsraad Schardam:	Dhr. Abcouwer (penningmeester)
			Dhr. Tellegen (voorzitter)
			Mevr. Kuperus (secretaris)
			Dhr. Zechner
		Namens MarinaParken:	Dhr. Angelier
		Namens BURO BOOT:	Dhr. Franken
			Dhr. Prosman

1 Kennismaking

Na ontvangst in Restaurant La Mère Anna in Oudendijk maken de leden van de Dorpsraad en Dhr. Angelier van MarinaParken kennis met elkaar. Dhr. Franken en Dhr. Prosman zijn werkzaam bij Ingenieursbureau BOOT in Veenendaal. Zij begeleiden MarinaParken en andere recreatieondernemers bij de planvorming.

2 Inleiding

MarinaParken heeft sinds begin 2025 Camping De Eenhoorn in Schardam overgenomen. Omdat MarinaParken voornemens is om de camping in de komende periode te revitaliseren heeft MarinaParken vooruitlopend op de ontwikkelingen onderzoek laten uitvoeren door Ginder. Dit bureau is gespecialiseerd in het onderzoeken van de haalbaarheid, maatschappelijke randvoorwaarden en beleidsmatige kaders bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Dhr. Franken heeft de concept rapportage meegenomen en licht aan de hand van het onderzoek de plannen toe.

<u>Huidige situatie</u>
Momenteel staan er op vakantiepark De Eenhoorn ca. 140 stacaravans. Conform het vigerende bestemmingsplan mogen de stacaravans maximaal 45 m2 groot zijn. Door de jaren heen zijn veel stacaravans steeds verder uitgebouwd. Dit vormt een risico voor de brandveiligheid.
Ook zijn veel verblijven verouderd waardoor het geheel rommelig en versteend oogt.
De horeca op het park is eveneens verouderd.

In het onderzoek van Ginder wordt aangegeven dat het park weliswaar perspectief heeft, maar dat de kwaliteit afneemt. Met andere woorden, zonder investeringen dreigt het park in de komende jaren verder aan kwaliteit in te boeten. Conclusie is dat het park in de huidige vorm niet kan worden geëxploiteerd. MarinaParken gaat investeren en revitaliseren.

Gewenste situatie

Er zijn enkele schetsen gemaakt van mogelijke oplossingen waarbij in alle gevallen sprake is van een toename van kwaliteit. In de verschillende varianten is uitgegaan van zowel grotere verblijven (tot 70 m^2) als ook grotere kavels waardoor er uiteindelijk minder stacaravans op het park staan dan in de huidige situatie en er meer ruimte is voor tuinen en groen.

Dhr. Angelier licht toe dat dit aansluit op veranderde wensen van de recreant. Waar mensen vroeger vaak wekenlang op dezelfde camping verbleven, gaan ze tegenwoordig graag vaker en korter op vakantie. Tegelijkertijd verlangen ze naar meer comfort, luxe en ruimte. Conform de plannen van Ginder is de beoogde doelgroep de zogenaamde 'stijlzoeker. Deze doelgroep is ondervertegenwoordigd in de regio terwijl de vraag hiernaar groot is.

Voor een gezonde exploitatie is het nodig dat er wisselende verhuur komt. MarinaParken wil de nieuwe stacaravans verkopen inclusief de kavel. De eigenaren kunnen zelf gebruik maken van de stacaravan maar kunnen deze ook verhuren. Het komt voor dat investeerders meerdere stacaravans kopen en deze verhuren. Bij de verkoop worden regels opgesteld waar de kopers zich aan dienen te houden. Deze regels gaan onder andere over het onderhoud van de kavels en het verblijf maar ook over de verhuur van de verblijven. Alle verhuur loopt uitsluitend via MarinaParken. Dit geldt ook voor het onderhoud. Hierdoor blijft de hoogwaardige uitstraling van het park geborgd.
MarinaParken is het enige aanspreekpunt is voor campinggasten, en ook voor de bewoners en de Dorpsraad.

Rol gemeente

In de afgelopen periode heeft MarinaParken enkele gesprekken gevoerd met de gemeente. Tijdens de gesprekken zijn de plannen toegelicht. De gemeente is positief over de plannen en heeft nadrukkelijk gevraagd om de omgeving te betrekken in de verdere planvorming.

3 Input Dorpsraad

Na de toelichting op de plannen nodigt Dhr. Franken de Dorpsraad uit om eventuele zorgen en ideeën ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen te delen. Hij legt uit dat MarinaParken openstaat voor suggesties en graag verneemt welke wensen inwoners van Schardam hebben.

Overlast

De Dorpsraad verwacht dat er door de voorgenomen ontwikkelingen een toename van recreanten zal zijn. Hierdoor zal er ook meer verkeer zijn en dat gaat het dorp merken. De

Dorpsraad vraagt of het mogelijk is om wisselende verhuur te beperken. Ze zou het liefst zien dat alle percelen worden verkocht zonder verhuurmogelijkheid of alleen langdurige verhuur zonder onderhuur toestaan, zodat min of meer sprake is van een vergelijkbare situatie met nu.
In de huidige situatie is het park in de winter dicht. De Dorpsraad zou ook graag zien dat dit in de toekomst zo blijft.

Dhr. Franken legt uit dat door de afname van de hoeveelheid stacaravans naar verwachting minder eigenaren zullen zijn. Wisselende verhuur is echter noodzakelijk voor een goede exploitatie.
Dhr. Angelier voegt toe dat, mocht het plan van circa 80-90 caravans van 70 m^2 op bezwaren stuiten, MarinaParken mogelijk weer 140 van 45 m^2 stacaravans zal plaatsen, uiteraard inclusief verhuur.

Natuur

Een ander punt van zorg van De Dorpsraad is de natuur. Het gebied rond de camping behoort volgens de Dorpsraad tot een foerageer- en rustgebied voor vogels. Ook grenst het park aan een Natura2000-gebied (Markermeer en IJmeer) en is het gesitueerd bij gebieden welke deel uitmaken van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De Dorpsraad zou graag zien dat de buffer met groen tussen het park en het dorp behouden blijft. In het verleden is afgesproken dat de bebouwing niet hoger mag zijn dan 3m en het groen iets hoger, maar niet te hoog zodat het zicht op het Markermeer behouden blijft en de caravans verborgen zijn achter groen. Wanneer Marinaparken camping Voor Anker verwerft, zal daar ook ruimte zijn voor een flinke groene buffer waardoor de overlast voor het dorp geminimaliseerd is.

Dhr. Franken legt uit dat door de verwachte afname van het aantal stacaravans en de daarmee samenhangende toename van de grootte van de kavels, ook meer ruimte is voor natuur. Doel is om her en der op het park groen aan te brengen. Dit is ook op de verbeelding te zien.

Dhr. Angelier geeft aan dat hij de groene buffer op Camping De Eenhoorn in de toekomst wil handhaven. Dhr. Angelier geeft desgevraagd aan dat de kuststrook in handen van de gemeente is en blijft, en het strandje ook openbaar toegankelijk blijft net als de dagrecreatie. Aan de hand van het plan laat hij zien dat er met de huidige inrichting juist meer zichtlijnen op het park ontstaan waardoor men vanaf de dijk zelfs tussen de verblijven door op het Markermeer kan uitkijken. In de nieuwe situatie zullen de verblijven ook niet hoger worden dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan.

Een soortgelijk concept heeft MarinaParken ook op MarinaPark It Soal in Workum gehanteerd. Dhr. Angelier nodigt de Dorpsraad uit om te komen kijken hoe dat er uit ziet. Verder geeft hij aan dat hij geen invloed heeft op de groeninrichting op de camping van de buren. Ziekte van de buurman heeft ervoor gezorgd dat er tot op heden niet echt afspraken kunnen worden gemaakt over wensen en ideeën t.a.v. de ontwikkelingen op De Eenhoorn.

Geluidsoverlast

In de zomerperiode zorgen recreanten met boten en waterscooters volgens de inwoners van Schardam voor geluidsoverlast. De Dorpsraad geeft aan dat ze zich zorgen maken over de geluidsoverlast in de toekomst. Ook vragen ze zich af wat de plannen zijn van MarinaParken ten aanzien van de horeca op het park.

Dhr. Angelier geeft aan dat er met de komst van een andere doelgroep (stijlzoekers) naar verwachting geen toename zal zijn van geluidsoverlast in de vorm van motorboten en feesten. MarinaParken is niet voornemens om op het park veel faciliteiten toe te voegen omdat dit niet bij de beoogde doelgroep past.

De horeca zal naar verwachting wel worden vernieuwd, maar niet worden uitgebreid. Om ervoor te zorgen dat de horeca rendeert, zal het restaurant ook in de toekomst geopend blijven voor zowel de inwoners van het dorp als ook voor passanten. “Iedereen moet hier een ijsje kunnen kopen of wat kunnen komen eten. Ook het strand blijft toegankelijk voor iedereen”. De Dorpsraad is blij om dit te horen.

Entree

De dorpsraad zegt zich zorgen te maken over de calamiteiteninrit. Deze inrit is het dichtst bij het dorp gesitueerd en wordt momenteel alleen in het geval van calamiteiten gebruikt. De Dorpsraad vraagt zich af of dit in de toekomst zo zal blijven.

Dhr. Angelier geeft aan dat hij voornemens is om de huidige entree te blijven gebruiken.

Media

De Dorpsraad geeft aan dat er in de media slechte berichten worden verspreid over MarinaParken. Gelet op de wijze waarop MarinaParken met de Dorpsraad communiceert, vinden de leden van de Dorpsraad dit verrassend, aangezien de leden van de Dorpsraad het gesprek open en constructief vinden.

Dhr. Angelier geeft aan dat er inderdaad in de media wordt geschreven over MarinaPark Residentie Bloemendaal. Er is verschil van inzicht binnen de gemeenteraad over de interpretatie van regels uit het bestemmingsplan. Voor aankoop van het park heeft MarinaParken de gemeente gevraagd naar de juiste uitleg van deze regels. Nadat hierover duidelijkheid was gegeven door de gemeente, is overgegaan tot de aankoop van het park. Achteraf ontstaat er echter alsnog discussie over de interpretatie van de regels.

Op de betreffende camping staan momenteel veel plekken leeg. Dhr. Angelier legt uit dat iedere ondernemer begrijpt, dat de beschikbare plekken zo veel mogelijk benut moeten worden voor een gezonde exploitatie. Bewoners zijn echter bang dat ze vertrouwde plek moeten afstaan. Gelet op het feit dat de realisatie van de plannen echter meerdere jaren in beslag zal nemen, kan nagenoeg iedereen voorlopig blijven staan.
Mede door natuurlijk verloop is fasering goed mogelijk en er worden duidelijke afspraken gemaakt met de eigenaren.

Fasering

Gelet op het voorgenoemde is de dorpsraad benieuwd naar de fasering op camping De Eenhoorn.

Dhr. Angelier legt uit dat het ook hier voor de hand ligt om de plannen gefaseerd uit te voeren. Er wordt gedacht aan 2 of 3 fasen. Gelet op het feit dat het hele park vol staat, is het behouden van de eigen plek of het intern verhuizen met de eigen stacaravan echter niet mogelijk.
Doel is om eind 2025 een uitvoerbaar plan te hebben liggen zodat daarna snel gestart kan worden met de realisatie van de plannen.

Informatieavond
Dhr. Franken geeft aan dat MarinaParken de input uit het gesprek met de Dorpsraad graag wil gebruiken bij de planvorming. Omdat MarinaParken alle bewoners van Schardam de gelegenheid wil geven om te participeren, wordt gevraagd of de Dorpsraad ideeën heeft ten aanzien van een eventueel vervolg. Ook vraagt Dhr. Franken of de Dorpsraad weet heeft van eventuele wensen van bijvoorbeeld ondernemers.

De Dorpsraad zal zich beraden op een manier waarop de bijeenkomst kan worden georganiseerd. In Schardam is geen ondernemersvereniging. Wel zijn er in Zeevang en Oosthuizen diverse ondernemers.

4 Afspraken

Tijdens de bijeenkomst zijn de volgende afspraken gemaakt.

- Dhr. Franken zal de conceptversie van het onderzoek van Ginder per e-mail aan de Dorpsraad sturen.
- In het najaar (medio september) zal MarinaParken een bijeenkomst voor dorpsbewoners organiseren. De Dorpsraad zal nadenken over de wijze en locatie waarop deze bijeenkomst kan worden georganiseerd en laat dit aan Dhr. Franken weten.
- Buro BOOT zal een artist impression maken waarbij de voorgenomen ontwikkelingen vanaf de dijk zichtbaar zijn.
- Buro BOOT zal een berekening maken van de ritgeneratie voor en na de beoogde ontwikkelingen.