

Camperpark Zeeland  
drs. M. de Jonge  
Campensweg 5  
4493 MN KAMPERLAND

(06) 112.42.622  
[info@camperparkzeeland.nl](mailto:info@camperparkzeeland.nl)

Kammerland, 9 december 2018

Waterschap Scheldestromen  
T.a.v. dijkgraaf de heer mr. drs. A.J.G. Poppelaars  
Postbus 1000  
4330 ZW MIDDELBURG

Betreft: **Verzoek om medewerking bij de realisatie van een bedrijfswoning bij en uitbreiding van Camperpark Zeeland**

Geachte heer Poppelaars,

Onder verwijzing naar ons telefoongesprek van afgelopen dinsdag, stuur ik u hierbij ons verzoek om medewerking te willen verlenen bij de realisatie van een bedrijfswoning en uitbreidingen van ons Camperpark Zeeland aan de Campensweg in Kamperland op gronden van het Waterschap Scheldestromen.

### **Vooraf**

Na een voorbereidingstijd van 2 jaar hebben wij op Hemelvaartsdag 2013 ons Camperpark Zeeland nieuw geopend. Een qua vorm en inrichting, maar ook qua omvang en formule, voor Nederland uniek concept waar mensen met een camper kunnen overnachten en verblijven.

In de tijd die sinds de opening in 2013 verstreken is, is het bezoek aan ons camperpark ieder jaar (zeer) fors toegenomen. Het camperpark is een enorm succes en speelt in op een nog steeds groeiende behoefte binnen de doelgroep campers (= nichemarkt). Wij hebben met ons camperpark in de afgelopen jaren een grote stroom van vooral Duitse en Belgische toeristen met een camper naar Zeeland ontsloten. De laatste twee jaren neemt ook het aantal Nederlandse campers zeer sterk toe, zonder dat we daar bijzondere inspanningen qua promotie voor verrichten.

Het camperpark levert met haar jaarrondexploitatie inmiddels een grote bijdrage aan de regionale economie en verstevigt daarmee het draagvlak voor lokale en regionale voorzieningen.

De groei was direct na de start al zo groot, dat er reeds in de zomer van 2015 een (tijdelijk vergund) overloopterrein is toegevoegd. Dit terrein wordt door ons sinds die tijd van het waterschap gehuurd. Ondanks deze uitbreiding schiet de capaciteit immer nog fors tekort op de bekende piekmomenten gedurende het gehele jaar. Reden waarom in het *voorontwerpbestemmingsplan "Recreatiecon-*

tratie *De Schotsman 2018*” door de gemeente Noord-Beveland (beperkte) nieuwe uitbreidingsmogelijkheden voor het camperpark zijn voorzien; na daadwerkelijke realisatie van deze beperkte uitbreidingsmogelijkheden is een verdere groei overigens planologisch ook niet meer mogelijk vanwege de ligging van het camperpark, middenin zeer waardevol natuurgebied.

Daarnaast wordt in het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan de door ons al jaren bepleitte bouw van een voor de bedrijfsvoering absoluut noodzakelijke bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

Gelet op een aantal recente ontwikkelingen en de haperende samenwerking met andere partijen in onze directe omgeving, welke een spoedige realisatie van de bovengeschetste en in het voorontwerpbestemmingsplan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen inmiddels al jaren in de weg staan, verzoeken wij u hierbij om u welwillende medewerking om de door ons zo gewenste bedrijfswoning en de uitbreidingen van het camperpark op zo kort mogelijke termijn ook daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Hiertoe schets ik u eerst hoe de processen tot op heden met betrekking tot de bedrijfswoning en de (potentiële) uitbreidingsmogelijkheden zijn verlopen, en verzoek ik u aan het einde om tot een door ons geschetste constructieve oplossing met ons te willen komen, welke grotendeels passen binnen de kaders van het voorontwerpbestemmingsplan en de daarin beoogde ruimtelijke ontwikkelingen.

### **Bedrijfswoning**

Bij de start van het camperpark hebben wij aan de gemeente Noord-Beveland twee mogelijke modellen voor het nieuw te realiseren camperpark voorgelegd: een luxe variant met voorzieningen als toiletten, douches, wasmachine, wasdroger, informatieruimte, etc., en *met* een bedrijfswoning voor het noodzakelijke toezicht (“campercamping”), en een eenvoudiger tweede variant, zonder luxe voorzieningen, en ook zonder bedrijfswoning (“camperparkeerplaatsmodel”). Onze eigen voorkeur ging daarbij uit naar de luxe variant, met bedrijfswoning.

Enkele uren voor de cruciale avond waarop de gemeenteraad van Noord-Beveland een besluit zou nemen over het wel of niet toestaan van de realisatie van het camperpark, werden wij echter door de toenmalige wethouder min of meer voor het blok gezet: het plan kon op goedkeuring van de gemeenteraad rekenen, maar alleen als de luxe variant werd gerealiseerd, maar *zonder* bedrijfswoning. De wethouder voegde daaraan toe dat er op dat moment geen draagvlak was voor een bedrijfswoning in de raad, en dat wij, als het bestaansrecht van het camperpark in de toekomst eenmaal zou zijn aangetoond, wij dan terug konden komen om dan opnieuw te bezien of er dan wel een meerderheid in de raad zou zijn voor het toestaan van een bedrijfswoning bij het camperpark.

Politiek bleek een bedrijfswoning op dat moment nog zeer gevoelig te liggen, omdat er in het recente verleden negatieve ervaringen waren bij de vergunningverlening voor een bedrijfswoning voor Watersportcentrum De Schotsman, welke vergunning is ge-/misbruikt om luxe appartementen voor de verhuur in het bestaande gebouw te kunnen realiseren, en niet voor een bedrijfswoning. Overigens worden deze appartementen in het voorontwerpbestemmingsplan nu met terugwerkende kracht alsnog gelegaliseerd.

Er restte ons toen echter geen andere keuze dan akkoord te gaan met het voorstel van de wethouder.

Het camperpark is vervolgens gerealiseerd en wij “overleven” sindsdien al zes jaar in een soort ge-  
doogsituatie in onze eigen camper en in de in het sanitair gebouw gerealiseerde (zeer) kleine dienst-  
ruimte. Wij hebben geen officieel woonadres in Zeeland; mijn vrouw en ik staan sinds de start van

het camperpark ingeschreven bij mijn vader in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Enkhuizen. Ook al onze persoonlijke bezittingen zijn sinds die tijd op diverse locaties opgeslagen.

Al in het tweede seizoen werd duidelijk dat het camperpark - zoals wij ook hadden verwacht -, een groot succes zou worden. We zijn toen met een nieuw verzoek om een bedrijfswoning te mogen bouwen naar de gemeente gegaan. De wethouder bleek echter niet bereid om zijn medewerking aan de bouw van een bedrijfswoning te willen verlenen.

Na herhaalde verzoeken en onderbouwingen van onze zijde, heeft de wethouder in een vergadering van de gemeenteraad in juni 2016 een voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd, waarin de realisatie van een bedrijfswoning bij het camperpark definitief onmogelijk werd gemaakt. Het voorstel van de wethouder werd ondersteund door een tijdens de raadsvergadering als verrassing door de wethouder gepresenteerde brief van het waterschap.

In deze brief, welke een antwoord was op onze eerder aan het waterschap op 22 februari 2016 verstuurd brief waarin wij verzocht hadden aan het waterschap om medewerking te willen verlenen aan de bouw van een bedrijfswoning op grond naast ons camperpark, had het waterschap met argumenten omkleed waarom zij geen toestemming wilde verlenen.

De wethouder had kort voor de raadsvergadering nog overleg met u gevoerd over deze brief. Overigens was de brief die de wethouder als verrassing tijdens de raadsvergadering presenteerde toen nog niet bij ons bekend, ondanks dat deze brief van het waterschap een antwoord was op onze eerder aan het waterschap verstuurd brief. We moesten er in de openbare vergadering kennis van nemen.

Echter, tijdens de behandeling van het voorstel van de wethouder, en ondanks de ondersteunende brief van het waterschap, bleek al snel dat er raad breed *geen* steun voor het voorstel was; de gemeenteraad vond dat er wel degelijk een bedrijfswoning bij het camperpark gebouwd zou moeten kunnen worden!

De wethouder heeft vervolgens zijn voorstel tijdens de vergadering ingetrokken en heeft van de gemeenteraad vervolgens de opdracht gekregen om op zoek te gaan naar mogelijke alternatieve locaties waar eventueel wel een bedrijfswoning in de directe omgeving van het camperpark gebouwd zou kunnen worden.

In de maanden daarna zijn de nog resterende alternatieve mogelijkheden op een rij gezet. Door de brief van het waterschap was namelijk een aantal goede opties direct naast ons camperpark echter jammer genoeg onmogelijk geworden.

Uiteindelijk bleef er daarom - naast een aantal voor ons niet wenselijke opties -, maar één serieuze optie over: een kavel in het aangrenzende bos van Staatsbosbeheer ten noordoosten, en in de directe nabijheid van ons camperpark, met daarop een oude werkschuur, waarvan Staatsbosbeheer eventueel afstand zou willen doen ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning. De wethouder had de heer Ad van Hees, directeur Staatsbosbeheer in de provincie Zeeland, persoonlijk bereid gevonden hieraan eventueel zijn medewerking te willen verlenen. Echter, Staatsbosbeheer heeft die medewerking in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan ook gekoppeld aan een aantal andere projecten die men graag in het kader van het bestemmingsplanproces voor het gebied De Schotsman zou willen realiseren (o.a. een nieuw informatiepunt voor bezoekers, een nieuwe opslagruimte voor het materieel, enkele nieuwe natuurontwikkelingen en inrichting van een speelbos). Pas als dit *toetaalpakket* kan worden gerealiseerd, inclusief de financiële dekking voor deze projecten, is Staats-

bosbeheer bereid om ook haar medewerking te verlenen aan de bouw van een bedrijfswoning voor ons camperpark op de kavel waar nu nog de werkschuur staat.

Op 20 september jl. heeft de gemeente op ons verzoek weer gesproken met de heer Van Hees van Staatsbosbeheer, omdat er ook na ruim 2 jaar nadat de gemeenteraad het besluit had genomen dat de bouw van een bedrijfswoning mogelijk moest zijn, immer nog geen perspectief was op het daadwerkelijk kunnen bouwen van een bedrijfswoning.

Uit dit overleg werd duidelijk dat Staatsbosbeheer alleen wil meewerken aan de bedrijfswoning als ook alle andere wensen in het gebied De Schotsman kunnen worden verwezenlijkt. Daarnaast werd ook duidelijk dat er voor de eventuele uitvoering van al deze projecten onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn. Afgesproken werd dat Staatsbosbeheer nu een begroting voor alle door haar gewenste projecten gaat opstellen.

Wij hebben daarna zelf op 12 november jl. wederom gesproken met de heer Van Hees, omdat wij na zoveel jaren wachten heel graag perspectief op het bouwen van de bedrijfswoning wilden krijgen. In dit gesprek werd ons echter gezegd dat Staatsbosbeheer geen uitzondering voor alleen de woning kan maken en dat er naar verwachting een groot financieel tekort is om alle projecten te kunnen uitvoeren.

De heer Van Hees adviseerde ons daarom, om - als er mogelijke alternatieven zijn -, zeker niet op Staatsbosbeheer te wachten, omdat hij geen enkele garantie kon geven op een positieve afloop met betrekking tot de bedrijfswoning.

Staatsbosbeheer had overigens verwacht dat de gemeente een financiële paragraaf bij het bestemmingsplan zou hebben geschreven, waarin er financiële dekking zou zijn geboden voor de beoogde nieuwe ontwikkelingen; men heeft dus 2 jaar zitten wachten, zonder dat hier kennelijk goede communicatie over was.

### **Uitbreidingen**

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn tevens twee uitbreidingsmogelijkheden voor ons camperpark opgenomen. Dit betreft enerzijds het definitief toevoegen van het reeds sinds 2015 bij ons in gebruik zijnde overloopterrein aan het camperpark, en anderzijds het (onder voorwaarden) kunnen uitbreiden aan de zuidzijde van het camperpark met de daar nu nog gelegen parkeerplaats, welke deels voor openbaar parkeren wordt gebruikt, en deels in gebruik is als parkeerplaats voor Watersportcentrum De Schotsman. Het watersportcentrum pacht hiervan alleen de middelste strook grond (zonder wegen). Hier is ruimte voor ca. 70-75 personenauto's.

Wij zouden heel graag ons camperpark met het gehele parkeerterrein willen uitbreiden.

Ter compensatie van de parkeerplaatsen van het watersportcentrum die verloren zouden gaan bij uitbreiding van ons camperpark, hebben wij Buro Ruimte & Groen Tuin- en Landschapsarchitectuur uit Borssele gevraagd om een goed alternatief hiervoor voor ons uit te werken. Dit alternatief is besproken met medewerkers van het waterschap, en bestond uit nieuwe parkeermogelijkheden voor het watersportcentrum in de berm langs de Campensweg, richting het Veerse Meer / de surfoever, en in de directe nabijheid van het watersportcentrum.

De heer Van Nunen van het watersportcentrum kon zich echter niet vinden in deze oplossing, met name in verband met de al vele jaren durende conflicten met Snackpoint Wimpie; hij is bang dat zijn clientèle dan versnaperingen koopt bij Snackpoint Wimpie, in plaats van bij hem. Bovendien wil hij de

parkeerplaatsen dan graag direct naast zijn gebouw op de oever realiseren. Wij begrijpen dit, maar dit stuit echter weer op bezwaren bij Staatsbosbeheer, de eigenaar van de gronden op de oever.

Vanwege bovenstaande problemen hebben wij in overleg met de gemeente een voorstel aan de heer Van Nunen gedaan om de parkeerplaats dan opnieuw in te delen, waarbij het watersportcentrum 1/3 deel van de parkeerplaats kan blijven gebruiken, overeenkomend met ongeveer de omvang van de huidige strook die gepacht wordt door het watersportcentrum, en wij dan ons camperpark zouden kunnen uitbreiden met 2/3 deel van de parkeerplaats.

Op 13 september jl. heeft de gemeente dit voorstel op ons verzoek met de heer Van Nunen besproken. De heer Van Nunen heeft in dat overleg aangegeven dat hij bij een verdeling 1/3 – 2/3 onvoldoende parkeerruimte heeft, en dat hij alleen kan instemmen met een nieuwe 50/50- verdeling, i.c. ieder de helft van het bestaande parkeerterrein.

Bovendien wil de heer Van Nunen dan het weggedeelte aan de westzijde erbij hebben, zodat hij er een afgesloten terrein van kan maken, met een toegangspoort aan de Campensweg. Dat zou betekenen dat onze nooduitgang dan zou komen te vervallen en onze gasten niet meer aan die zijde het camperpark kunnen verlaten en niet meer kunnen binnen komen. Ook heeft hij aangegeven dat de herinrichting voor hem kostenneutraal moet zijn, zowel qua civieltechnische kosten als qua pacht.

Wij kunnen ons niet vinden in deze aanvullende eisen van de heer Van Nunen, en betreuren zijn opstelling, zeker in de wetenschap dat veel van onze gasten gebruik maken van zijn voorzieningen en restaurant, en hij ook aanzienlijk voordeel heeft van de aanwezigheid van ons camperpark en een mogelijke uitbreiding daarvan. Bij een 50/50-verdeling resteert er overigens meer parkeerplaats voor het watersportcentrum, dan thans daadwerkelijk van het waterschap wordt gepacht.

Sindsdien is er echter een soort status quo ontstaan, en is er momenteel geen perspectief meer op enige ontwikkeling.

Om toch weer beweging te krijgen in zowel het proces rond de bedrijfswoning als het proces rond de uitbreidingsmogelijkheden, willen wij u het volgende voorstel voorleggen, en hopen wij dat dit op uw steun mag rekenen.

### **Ons verzoek aan Waterschap Scheldestromen**

Gelet op het feit dat:

- wij al zes jaar geen officieel woonadres bij ons camperpark hebben en noodgedwongen in een gedoogsituatie moeten leven;
- wij al deze zes jaren in minimale privéomstandigheden wonen en leven, zonder een plaats voor onszelf waar wij ons kunnen terugtrekken van onze gasten, en waar we onze familie en vrienden kunnen ontvangen;
- Staatsbosbeheer ons - na 2,5 jaar wachten – nog steeds geen enkele garantie kan geven dat er op korte termijn duidelijkheid kan worden geboden met betrekking tot de bouw van een bedrijfswoning op de kavel waar nu nog de werkschuur staat;
- Staatsbosbeheer de kans aanzienlijk acht dat er als gevolg van een tekort aan financiële middelen geen totaalpakket kan worden gerealiseerd, en er dus ook geen medewerking aan de bouw van een bedrijfswoning kan worden verleend;
- Staatsbosbeheer ons om die reden zelf het advies heeft gegeven om eventuele mogelijke alternatieven voor een locatie voor de bouw van een bedrijfswoning te zoeken;
- wij aan de zuidzijde van ons camperpark, vooral als gevolg van de opstelling van het watersportcentrum, maar ook gelet op de houding van Staatsbosbeheer, geen substantiële uit-

breiding met camperplaatsen kunnen realiseren met een positief exploitatieresultaat (i.c. de investeringen zijn veel te groot voor het aantal plaatsen dat eventueel nieuw kan worden toegevoegd);

- een uitbreiding met camperplaatsen op slechts een half parkeerterrein ingrijpende en ongewenste gevolgen heeft voor het gebruik en de (her-)inrichting van het reeds bestaande camperpark;

Verzoeken wij Waterschap Scheldestromen:

1. in het licht van en anticiperend op het voorontwerpbestemmingsplan “Recreatieconcentratie De Schotsman 2018”, de argumenten in uw brief van 16 juni 2016 (brief met kenmerk 2016021492), waarin u de bouw van een bedrijfswoning op uw gronden onwenselijk heeft genoemd, omdat deze niet in erfpacht zouden kunnen worden gegeven, te heroverwegen, en alsnog medewerking te willen verlenen aan de bouw van een bedrijfswoning, inclusief een opslagruimte voor onze machines en bedrijfsmiddelen, op de oostelijke helft van de aan de zuidzijde van ons camperpark gelegen parkeerplaats. Hiertoe dient er een nieuwe 50/50-verdeling van de grond plaats te vinden met Watersportcentrum De Schotsman.

Tevens verzoeken we u deze grond dan, net als de overige gronden waarop ons camperpark is gerealiseerd, aan ons in erfpacht te willen geven;

2. het reeds sinds de zomer van 2015 bij ons in gebruik zijnde overloopterrein, en ook hier anticiperend op de definitieve vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan “Recreatieconcentratie De Schotsman 2018”, niet langer aan ons te verhuren, maar aan ons in erfpacht te willen geven, zodat wij hier tot een definitieve inrichting van het terrein kunnen overgaan, in lijn met het reeds bestaande camperpark;
3. de parkeerplaats ten noorden van ons camperpark, welke bedoeld is als openbare parkeerplaats voor onder andere auto's met boottrailers van recreanten die gebruik maken van de trailerhelling, maar in de praktijk echter nauwelijks daarvoor gebruikt wordt, te mogen huren als nieuw overloopterrein voor het camperpark, om zo de pieken in de drukke perioden beter op te kunnen vangen. Ook omdat aan de zuidzijde van het camperpark geen substantiële uitbreidingsmogelijkheid meer resteert als daar een bedrijfswoning met opslagruimte kan worden gerealiseerd.  
Deze mogelijke uitbreiding is overigens (nog) niet voorzien in het voorontwerpbestemmingsplan.

Tevens wil ik u hierbij wijzen op de overlast die wij telkens weer van dit terrein ondervinden met betrekking tot ongewenst en intimiderend gedrag van de plaatselijke jeugd, die met auto's regelmatig dit terrein gebruikt om de gekste capriolen uit te halen en grote beschadigingen aan het terrein toebrengt.

Daarnaast wordt dit terrein ook heel vaak gebruikt door mensen uit onze eigen doelgroep met een camper, die daar gratis denken te kunnen overnachten, en wel gebruik maken van onze voorzieningen op ons camperpark. Ondanks onze veelvuldige verzoeken om hier op te handhaven, komt hier in de praktijk heel vaak niets van terecht door onderbezetting en andere prioriteiten bij de handhavers.

Indien er van uw zijde vragen of onduidelijkheden zijn, stel ik het zeer op prijs om deze brief nader aan u toe te kunnen lichten.

Bij voorbaat hartelijk dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Marchienus de Jonge

CC:

*Waterschap Scheldestromen:*

- De heer ing. A.G. Marinisse, adjunct afdelingshoofd Waterkeringen

*Gemeente Noord-Beveland:*

- De heer A.G. van der Maas, wethouder ruimtelijke ordening
- De heer M. van der Maarl, projectleider ROER
- Leden van de gemeenteraad