

Detailrapport 08 Vragen los v/h Raadsplein (ID 619)

Veld	Waarde
Datum vraag	28-8-2023
Onderwerp	Camping de Eenhoorn Schardam verandering na verkoop grond
Fractie(s)	VVD
Vraag	De gemeente heeft de grond waarop de camping De Eenhoorn in Schardam is gevestigd verkocht aan de pachter. De gebruikers van de camping die daar tot naar verluidt 50 jaar lang al een vakantiehuisje hebben, vrezen nu uitzetting vanwege vermeende (door)verkoop grond aan een vakantie-vastgoed-ontwikkelaar. Vraag 1: Is het college hiervan op de hoogte? Het enige dat wij in iBabs hebben kunnen terugvinden zijn veel vragen en smeebbedes van Zeevangs Belang om de grond daar te verkopen. De verkoop van de grond zou destijds op verzoek van pachter gedaan om schommelingen van de canon tegen te gaan, want dat was toch wel heel erg lastig. Nu lijkt het erop dat (door)verkoop en dus speculatie van gemeentegrond een vooraf bedacht plan was. Vraag 2: Hoe kijkt het college hier tegenaan? Vraag 3: Is er een anti-speculatiebeding opgenomen in de (ver)koopakte? Zo nee, waarom niet? Vraag 4: Zijn er afspraken vastgelegd rondom het ongewijzigde gebruik van grond, waardoor de veelal lokale bevolking die daar een standplaats/huisje heeft daar niet weg moeten of door heel andere voorwaarden tot vertrekken worden gedwongen? Vraag 5: Is een (nieuwe) koper van dit stuk grond verplicht als er zaken zoals waterstanden veiligheid, brandveiligheid, mogelijke grondvervuiling te verbeteren te saneren alvorens het (met nieuwgebouwde huisjes opnieuw) in gebruik te nemen?

	Vraag 6: Waar/wanneer is de verkoop van de grond aan de huidige pachter gepubliceerd? niet. Vraag 7: Mag met de huidige vergunning permanent worden gewoond op de camping? Vraag 8: Kan doorverkoop van deze grond op een een of andere manier worden tegengehouden? Vraag 9: Kunnen de rechten van de huidige eigenaren van de vakantiehuisjes op enige manier worden veiliggesteld? Er schijnt een aanvraag gedaan te zijn voor vergunning voor een afwijkende maat van stacaravans: de gronden te mogen gebruiken voor stacaravans van max. 45m2. Vraag 10: Is het college hiermee bekend? Vraag 11: Op basis van welke criteria wordt deze aanvraag beoordeeld? Vraag 12: Zullen bij de beoordeling de rechten van bestaande gebruikers kunnen worden meegewogen? Zo nee, waarom niet?
Antwoord	Antwoord 1: Het college is op de hoogte van het overdragen van de exploitatie van de camping naar een toekomstig koper. Wie de koper is, is niet bij ons bekend. Antwoord 2: De verkoop van de grond onder de camping is reeds toegezegd door het college van gemeente Zeevang voor de fusie en het besluit tot instemming met verkoop door gemeente E-V is in 2017 genomen. Het vorige college heeft deze verkoop verder afgerond, naar het oordeel van het vorig college was dat in overeenstemming met het door de raad vastgestelde vastgoed- en grondbeleid. Behoud van vastgoed en grond is op zichzelf geen doel. De gemeente is geen marktpartij en streeft ernaar enkel gronden in bezit te houden

als het gaat om strategisch gelegen locaties waar zij in de toekomst een ontwikkeling voor zich ziet. De grond onder camping De Eenhoorn is buitendijks en niet strategisch gelegen. Het is niet aan de gemeente om bedrijfsgerelateerde voorwaarden te verbinden aan een eigendomsrecht. Dat moet publiekrechtelijk in het bestemmingsplan of via een vergunning worden gerealiseerd. Bij een nieuwe ontwikkeling op deze locatie zullen er vanuit de gemeente kaders worden meegegeven.

Antwoord 3:

Nee dit is niet opgenomen in de koopakte. Er zijn drie verschillende taxateurs betrokken met een expertise in waardering van verblijfsrecreatie op erfpacht grond. De waarderingen lagen uiteen en de conclusie bleek dat er verschillende waarderingsgrondslagen kunnen worden gebruikt waardoor de waarde erg kan verschillen. Waardering van het preceel en de gesprekken hierover hebben meer dan een jaar geduurd. De waarde van de camping zit hem in de opstallen en de goodwill, de grondwaarde is daardoor moeilijk te berekenen wanneer dit op grond van een anti-speculatiebeding dient te worden gedaan.

Antwoord 4:

Sturen in de exploitatie van een camping is geen gemeentelijke taak, maar ook niet de bevoegdheid die de gemeente heeft. Het bestemmingsplan geeft regels wat op deze locatie is toegestaan. De gemeente mag niet privaatrechtelijk afdwingen waar zij publiekrechtelijke geen bevoegdheid voor heeft.

Antwoord 5:

Er is voor gewijzigd gebruik een vergunning nodig indien dit niet past binnen het bestemmingsplan, daaraan zijn voorwaarden verbonden.

Antwoord 6:

Het Didam arrest dateert van eind november 2021. Rond die tijd en daarvoor was er nog geen publicatieplicht zoals we deze nu kennen.

Antwoord 7:

Nee dit is niet toegestaan.

	Antwoord 8: De gemeente heeft daar geen rol in. Antwoord 9: De RECRON behartigt belangen van campinggasten en kan ondersteunen indien er zaken wijzigen. Antwoord 10: Ja. Sinds 1996–1997 is het reeds toegestaan dat de caravans 45m² mogen zijn. Het grootste gedeelte van de caravans die op dit moment op het terrein staan zijn groter dan 35m². Om het gebruik te legaliseren is een tijdelijke vergunning aangevraagd voor de duur van 6 jaar. In de toekomst zal e.e.a. worden meegenomen in het Omgevingsplan. Indien de vergunning wordt geweigerd dienen alle caravans groter dan 35m² van het terrein verwijderd te worden of te worden teruggebracht naar 35m². Daarnaast zal dat een schadeclaim kunnen opleveren, aangezien de exploitant zijn bedrijfsvoering (met toestemming van destijds de gemeente Zeevang) heeft ingericht op 45 M². Antwoord 11: Een aanvraag omgevingsvergunning worden beoordeeld aan de hand van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het hier een tijdelijke vergunning betreft wordt er uitsluitend getoets aan het bestemmingsplan en bouwtechnische eisen. Een tijdelijke vergunning mag niet aan de redelijke eisen van welstand worden getoetst. In de afweging wordt uiteraard ook de schriftelijke toestemming van de voormalig gemeente Zeevang uit 1997 meegenomen. Antwoord 12: Bij de beoordeling van de aanvraag zijn wij gehouden aan de toetsingscriteria van de Wabo. Privaatrechtelijke belangen worden daarin in beginsel niet meegenomen. Dit is anders als er sprake is van het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan en er evidente privaatrechtelijke belangen (een privaatrechtelijke verbodsbepaling geregeld in de wet) die aan het verlenen van de vrijstelling in de weg staan. Hiervan is bijvoorbeeld sprake indien een venster (doorzichtig en niet vaststaand) binnen 2 meter van de erfgrans wordt gerealiseerd. Immers het Burgerlijk Wetboek (artikel 5:50) verbiedt een zodanig venster. In het geval van deze
--	--

	vergunningaanvraag is er geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmeringen. De vraag is of de belangen van de gebruikers van de camping worden gediend met het weigeren van de vergunning. Immers indien wij de vergunning weigeren hebben zij een te grote caravan. Wij zullen alsdan handhavend moeten optreden. (zie antwoord vraag 10). Enige angst die bestaat t.a.v. de toekomstplannen van de huidige of een eventuele nieuwe eigenaar zijn geen onderdeel van onze toetsingscriteria voor de vergunning. Wij willen hierbij nog meegeven dat mocht de eigenaar de exploitatie willen wijzigen en deze plannen passen niet in het Omgevingsplan, zij alsnog met de gemeente in overleg moet over een wijziging van dat omgevingsplan.
--	---