

Gemeente Noord-Beveland
T.a.v. het college en de leden van de Gemeenteraad
Postbus 3
4490 AA Wissenkerke
email: K.Poortvliet@noord-beveland.nl, info@noord-beveland.nl
kopie: Wel.c.vander@roompot.nl

Kammerland, 24 juni 2021

Betreft: Herontwikkeling Roompot Beach Resort Kamperland

Geacht college, Geachte leden van de Gemeenteraad, Geachte heer van der Wel,

Naar aanleiding van de presentatie van de heer van der Wel aan de raad op 16 juni jl. en aansluitend de bijeenkomst van 17 juni jl. met als punt 13, "Behandeling voorstel tot het geven van wensen en bedenkingen m.b.t. de intentieovereenkomst herontwikkeling Roompot Beach Resort" is er grote onrust ontstaan onder de jaarplaatshouders. Dit is een uitermate kwalijke zaak en had in onze ogen niet gehoeven.

Een aantal jaarplaatshouders hebben zich verenigd, om op eerste plaats de informatie naar de andere jaarplaatshouders te structureren, op de tweede plaats de bezorgdheid van de jaarplaatshouders te bundelen (om aan u aan te bieden) en op de laatste plaats hebben wij een aantal verduidelijkingsvragen hieronder opgesteld. Het gaat ons er niet alleen over wat er wel verteld is, maar zeker ook wat er niet verteld is.

Voordat wij ingaan op de inhoud, willen wij aangeven dat de communicatie vanuit de Roompot naar haar jaarplaatshouders in de afgelopen jaren nihil is geweest. Het blijft bij een brief omtrent de jaarlijkse indexatie, een nieuwsbrief op de website van de Roompot en daar blijft het dan ook bij. Kort na de presentatie van de plannen zou de Roompot de jaarplaatshouders ook verder informeren, aldus de heer Pekaar in een mailwisseling tussen hem en een jaarplaatshouder. Tot op heden hebben wij niets ontvangen. Wij hebben dan ook niet het vertrouwen dat de Roompot haar communicatie aan gaat passen en de jaarplaatshouders nu wél inspraak krijgen én actief betrokken gaan worden bij de verdere ontwikkelingen.

Is de gemeente bereid om een (onafhankelijk) partij aan te wijzen die de (uiteindelijke) afspraken tussen de gemeente, Roompot en de jaarplaatshouders gaat borgen?

Op basis van het bezoek van de raad in oktober 2019, heeft de Roompot een conceptplan opgesteld, dit plan is omgezet tot een presentatie en is op 16 juni jl. gepresenteerd aan de gemeenteraad. Bij de start van de presentatie ontstaat een niet representatief beeld (dia 2, dia 16) van de jaarplaatshouders. Dit doet de jaarplaatshouders echt te kort en geeft een vertekend beeld van de werkelijkheid. Het merendeel van de plaatsen van de jaarplaatshouders zijn wél goed onderhouden, staan er wel mooi bij en krijgen wel de nodige aandacht van de eigenaar.

Het conceptplan van de Roompot leidt tot een flinke kwaliteitsverbetering voor de Roompot, Gemeente Noord-Beveland, de inwoners en de recreatie-gasten, met name; veel groener, meer water, meer fiets en wandelpaden (langzaam verkeer), ontsluiting van het verkeer, etc. etc. Het plan is, wat de heer Verheij noemt, ambitieus en het neemt in totaal 2 á 3 jaar in beslag.

Het conceptplan van de Roompot bevat 8 mooie uitgangspunten. Wij hebben een drietal uitgangspunten uit de presentatie uitgelicht. Wij zouden graag per uitgangspunt toelichtingen/antwoorden ontvangen.

1. Behoud van Jaarplaatsen

Mevrouw van der Klooster wil dat als eis (in plaats van een wens) in de intentieovereenkomst het behoud van alle jaarplaatsen wordt opgenomen. Daarnaast wil de Mevrouw van der Klooster dat de jaarplaatshouders inspraak krijgen bij de vervolgstappen. Een duidelijk antwoord is op de vragen is niet gegeven.

Wij willen u verzoeken om de eis (in correcte bewoording) op te nemen in de intentieovereenkomst.

In de PZC van 3 juni jl. spreekt de heer Baptiste van Outryve, dat de huidige jaarplaatshouders zich geen zorgen hoeven te maken. „Alle huidige jaarplaatshouders houden ook in de toekomst een plaats op het park”, zegt hij. **Kunt u bevestigen dat “alle huidige jaarplaatshouders” niet alleen de jaarplaatshouders zijn, maar ook alle huidige stacaravans/chalets in de toekomst een plaats krijgen op het park?**

De heer van der Wel spreekt zicht een aantal malen tegen voor wat betreft de inspraak van o.a. de jaarplaatshouders op de vraag van de heer van Belzen. De ene keer zegt de heer van der Wel dat de wensen van de stakeholders via een uitvraag plaats zal vinden (wij nemen aan via een eenzijdig enquête systeem) en op een ander moment spreekt de heer van der Wel over een beeldkwaliteitsplan in combinatie met het uiteindelijke bestemmingsplan.

Is het voor het college en de leden van de Gemeenteraad duidelijk dat een beeldkwaliteitsplan kan leiden tot het verwijderen/niet plaatsen van “verouderde” stacaravans/chalets en dus uitgangspunt 1 van Roompot ter discussie komt te staan. Daarnaast kan een soortgelijke situatie ontstaan als bij Beach Resort Nieuwvliet?

De Recron-voorwaarden geeft een beschrijving van de rechten en plichten van zowel de Ondernemer als de recreant. De Roompot heeft meerdere malen aangegeven dat er voor alle recreanten een plaats op de nieuwe locatie beschikbaar is en dat aan de jaarplaatshouders financieel tegemoet gekomen gaat worden. De recreanten hebben de afgelopen jaren hoge investeringen gedaan en kunnen deze investeringen niet nog een keer dragen. Er zijn zelfs in de afgelopen maanden nieuwe chalets geplaatst, zonder dat de Roompot zich uit heeft gesproken over de voorgenomen plannen. De heer Sandee heeft een vraag gesteld over de kosten voor de jaarplaatshouders. Het is onduidelijk of de heer van der Wel de jaarplaatshouders tegemoet wil komen in de kosten en hoe!

Graag zien wij een paragraaf opgenomen in de overeenkomst, dat de Roompot bereid is om de recreanten positief tegemoet te komen door, naast het vergoeden van het transport van de accommodatie en berging (schuur), ook de kosten te dragen voor het af- en aankoppelen van de nutsvoorzieningen én het afbreken/verplaatsen en opbouwen van o.a. serres, terrassen, aanbouw, hekwerk, bestrating en beplanting?

Ook eventuele ontstane schades, die aan handelingen van de Roompot zijn toe te rekenen, zijn voor rekening van de Roompot.

In de Recron-voorwaarden staat “De ondernemer zorgt er zo veel mogelijk voor dat de recreant in de periode voor aanvang van de herstructurering niet op hinderlijke wijze in zijn recreatiegenot wordt gestoord door de voorbereidende werkzaamheden”. De term “zo veel mogelijk” en “voor aanvang” is voor meerdere wijze uitlegbaar.

Om achteraf geen discussie te krijgen, kan er in de intentieovereenkomst een paragraaf opgenomen worden dat de Roompot in deze periode een substantieel minder deel aan pachtgeld in rekening gaat brengen aan de jaarplaatshouders? Wij hebben immers zelf niet gekozen om in de periode van herstructurering te “leven” in een bouwput.

Er zijn een flink aantal jaarplaatshouders die niet meer kunnen verhuizen omdat de stacaravan/chalet mogelijk niet (meer) verplaatst kan worden en/of de huidige jaarplaatshouders niet meer willen of kunnen verhuizen bv. vanwege de leeftijd van de jaarplaatshouders. Het is onduidelijk of de heer van der Wel deze jaarplaatshouders tegemoet wil komen in de kosten.

Om achteraf geen discussie te krijgen, kan er in de intentieovereenkomst een paragraaf opgenomen worden dat de Roompot een extra vergoeding beschikbaar gesteld voor deze jaarplaatshouders?

De huidige jaarplaatshouders hebben een overeenkomst gesloten met de besloten vennootschap Roompot Recreatie B.V. **Kan het college of leden van de Gemeenteraad en/of de heer van der Wel, bevestigen dat ook de nieuwe overeenkomsten gesloten gaan worden met Roompot Recreatie B.V.?**

7. Verduurzaming en klimaatadaptief

Tijdens de prestatie wordt gesproken over 0 op de meter, zonnepanelen, warmtepompen etc. allemaal mooie ontwikkelingen. Momenteel hebben alle stacaravans/chalets een gasaansluiting. Het is niet duidelijk of de Roompot op de nieuwe plaats, de jaarplaatshouder voorziet van een gasaansluiting.

Kan het college en leden van de Gemeenteraad en/of de heer van der Wel bevestigen dat de jaarplaatshouders op de nieuwe plaats een gasaansluiting gaan krijgen?

De jaarplaatshouders vragen zich af hoe de Roompot de nieuwe locatie überhaupt rendabel gaat krijgen. Twintig hectare grond aankopen, volledig bouwrijp maken en van groen/water voorzien, zet de jaarplaatshouders aan het denken. **Hoe dan én wie krijgt uiteindelijk de rekening?**

Het college en leden van de Gemeenteraad zijn verdeeld met betrekking tot de plannen van de Roompot. De jaarplaatshouders spreken hun waardering uit op de manier hoe u de belangen van de jaarplaatshouders behartigd en laat meewegen in uw besluitvorming. Wij realiseren ons tevens dat deze informatie wellicht wat (te) veel lijkt, maar het geeft wel de sfeer weer, die op het park is ontstaan door de plannen van de Roompot en het ontbreken van duidelijke communicatie hierin.

Met vriendelijke groet,
Namens de gemeenschappelijke belangengroep

Adriaan de Kruijf
Anja Smeels
Heinz Schönenborn
Jan van Teeffelen
Marijke Irena Brex
Marty Heijboer

Bijlage: Lijst met zorgen, vragen, opmerkingen Jaarplaatshouders.