

Roompot vakantieparken in Nederland

● Eigendom van Roompot
● Op touroperator basis



Cobie Hartendorp, dorpsdichteres van het duingehucht Grootte Keeten, wil best een paar regels voordragen. Ze staat op de Voorweg tegenover een groot verkoopbord van Duynpark Callantssoog van Roompot Vakanties – een van de verstoorders van de rust, ruimte en leegte van de kop van Noord-Holland.

Haar vriendin, ook met wandelschoenen en in regenjas, blijft een paar meter verderop dralen. Zij wil niet praten over Roompot. Protesteren helpt toch niet, zegt zij – de hoge heren en de ambtenaren hebben het allemaal al bekostigd. En ze zouden je nog dwars kunnen zitten, als je zelf iets gedaan wil krijgen.

Van die Noord-Hollandse achterdocht heeft Cobie geen last, en ze draagt voor:

*Ons huis staat bij de zee
Het is geen strandhuis... nee...
Verscholen tussen bomen, uitzicht op
het land,
Slechts een kwartiertje lopen, van dat
prachtig, lege strand*

De afgelopen maanden laaide de discussie over het verbouwen van de Nederlandse kust op. Meer dan honderdduizend mensen ondertekenden een petitie van Natuurmonumenten en vijftien andere organisaties voor een betere bescherming van het kust- en duinlandschap. Als gevolg daarvan liet minister Melanie Schultz (Infrastructuur en Milieu, VVD) – met tegenzin – het bouwverbod in de kustregio intact.

Desondanks rukt de bebouwing langs de kust verder op. Zoals in Grootte Keeten, waar de lokale overheid nauwelijks opgewassen is tegen de financiële en juridische slagkracht van de Zeeuwse vakantiegeigant Roompot. Die begon voordat de vergunningen rond waren met de plaatsing van 33 ruim 5 meter hoge chalets in het lege landschap achter de duinen.

Steenstrips en nepstucwerk

Twee jaar geleden was de grond waar nu Duynpark Callantssoog staat nog een bollenveld, maar inmiddels oogt het al van verre als een pas aangelegd asielzoekerscentrum: tientallen grijze en witte containers, beplakt met steenstrips of nepstucwerk rijzen zij aan zij tot meer dan vijf meter de hoogte in. Ze zijn te koop, vanaf

De onstuitbare opmars van de duinchalets

Kustbebouwing

Ondanks de instandhouding van het verbod op het bouwen langs de kust, blijkt het volbouwen van stranden en duingebieden gewoon door te gaan. Hoe kan dat?

Door onze redacteur **Merijn Rengers**

118.625,- euro vrij op naam, exclusief btw.

Het was de eigenaar van de belendende camping Callassande, Tom de Graaf, die in 2011 de gemeente officieel verzocht zijn camping op een aangrenzend veld te mogen uitbreiden met circa honderd „kampeermiddelen”. De Graaf diende daarvoor een rapport in, opgesteld door een landschapsarchitect.

Die schreef liefkozend over 3 meter hoge stacaravans van „gepotdekselde planken”, die „een strandsfeer” uitstraalden; over erfafscheidingen met „een duinsfeer”, ruimhartig gebruik van „open groen en bosschages” en „een gevoel van openheid en ruimte”. „De invloed op de openheid van het grotere landschap is verwaarloosbaar”, aldus het rapport over de uitbreiding.

Eind 2012 kreeg De Graaf toestemming van gemeente en provincie voor een uitbreiding van zijn familiecamping in het duinlandschap, onder voorwaarde dat hij aan „natuurcompensatie” zou doen. De landschapsarchitect had daar ideeën voor aangedragen, zoals de aanleg van groen „langs de rand van het terrein” en „een natuurpad met zicht op de duinen en de polder”.

Nieuwe generatie vakantie woningen

Toen de campingeigenaar zich ruim een jaar later meldde bij de wethouder om weer over de uitbreiding van de camping te praten was hij niet alleen. Deze keer schoof een vertegenwoordiger van Roompot aan, die „de exploitatie van de camping” zou overnemen.

Roompot schreef hierover in maart 2014 een brief aan de gemeente, en stelde direct een „herontwerp” voor. Dat was nodig omdat „de wensen en eisen van de verblijfsrecreant [...] de afgelopen jaren sterk waren toegenomen”. Roompot wilde, in strijd met het bestemmingsplan, nu „lodges” bouwen op een strook grond die eigenlijk bestemd was voor „groen” en „water”. Bovendien moesten 33 van de 96 geplande vakantie woningen maximaal 5,5 meter hoog worden, zodat onder „een verhoogd dak” een „tweetal slaapverblijven” kon worden gebouwd.

Ook moest het Roompotpark, want dat zou het worden, een extra ingang krijgen en wilde Roompot de „nieuwe generatie vakantie woningen” buiten het kampeerseizoen kunnen verhuren. „Wij hopen dat

u net zo enthousiast bent over de nieuwe plannen als wij”, schreef Roompot aan de wethouder. Om dat enthousiasme kracht bij te zetten, begon de recreatiegeigant maar gelijk te bouwen. De „Duynchalets” – zoals Roompot de „kampeermiddelen” noemde – gingen direct in de verkoop.

Regeling met de ontwikkelaar

„Ik denk er het mijne van”, zegt de directe overbuurman van het Roompotpark als hij in joggingbroek de deur opendoet van zijn recentelijk verbouwde woning. Achter het raam kijken twee grote honden mee. „Ik wil dat u weggaat. Ik ga hier niets over zeggen. Er is al zoveel gedoe in het dorp.”

Uit documenten die Roompottegenstander en journaliste Hélène van Beek verkreeg met een beroep op de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) blijkt de reden voor de zwijgzaamheid van de overbuurman.

Eind 2014, nog voordat de officiële inspraakprocedure was gestart, schreef de buurman aan de gemeente dat hij bezwaar had tegen de plannen omdat zijn „zichtlijnen richting de duinen” in gevaar kwamen; dat Roompotkanten „inkijk zouden hebben” in zijn woning en dat er „groen” en „water” verdween zonder deugdelijke onderbouw. Maar begin 2015 trok hij zijn bewaren opeens in, omdat hij „een regeling had getroffen met de ontwikkelaar”.

Van Beek bezit een vakantie huisje op Sandepark, een klein parkje uit de jaren zestig op zo'n 200 meter van Duynpark Callantssoog. Als meest uitgesproken bezwaarmaaker kreeg ook zij een telefoontje namens Roompot, die het benadere van bezwaarmakers had afgestemd met de gemeente.

Van Beek: „Ik vond het heel raar en intimerend dat ik zomaar werd opgebeld. De Roompotman bleef maar praten en vragen of we elkaar niet tegemoet konden komen.” Ze weigerde: „Het is voor mij een principe kwestie. En bovendien: ik woon in Nijmegen en kom naar Grootte Keeten omdat dat een van de laatste lege plekken aan zee is in Nederland. Dat wil ik zo houden.”

Focussen op kwaliteit

Roompot Vakanties timmert hard aan de weg, met name in de kustregio. Het bedrijf verzorgt bijna 10 miljoen boekingen per jaar, en bezit 41 eigen parken – vooral in

Nederland. De vaste projectontwikkelaar van Roompot, Arcus, maakte in mei vorig jaar bekend dat het in Zeeland voor 600 miljoen euro „zeven nieuwe vakantieparken” liet realiseren, met in totaal 12.500 bedden. Dit zijn vooral oude campings die worden opgeknapt en uitgebreid.

Topman Jurgen van Cutsem zegt dat hij „de goede richting uitgaat” om van Roompot „het grootste recreatiebedrijf van Europa te maken” door meer te focussen op „kwaliteit”. Dit trekt volgens hem vooral nieuwe vakantiegeigers uit de buurlanden: „We zien een enorme groei van Belgen en Duitsers in onze parken.”

Roompot werd vijf jaar geleden overgenomen door private equitybedrijf Gilde Buy Out Partners, dat het bedrijf wil laten groeien om het vervolgens door te verkopen. Bij de overname verkocht oprichter Henk van Koeveringe, die als president-commissaris nog steeds nauw bij Roompot betrokken is, een groot deel van zijn aandelen.

Dankzij zijn vermogen van circa 100 miljoen euro en zijn goede banden met de Zeeuwse politiek werd hij in 2014 bestempeld tot „machtigste Zeeuw” door lezers en redactie van de *Provinciale Zeeuwse Courant*. Bij het bekendmaken van de expansieplannen juichte gedeputeerde Ben de Reu (PvdA) dat de „motor van de Zeeuwse economie volop nieuwe brandstof” kreeg.

Zicht op legalisatie

Aanstaande vrijdag staan Hélène van Beek en de bestuurders van de vereniging Sandepark voor de rechtbank in Alkmaar tegenover de gemeente Schagen (waartoe Grootte Keeten behoort). De inzet: de vraag of de gemeente had moeten optreden toen Roompot zonder omgevingsvergunning 33 duinchalets van twee verdiepingen in het open landschap plaatste.

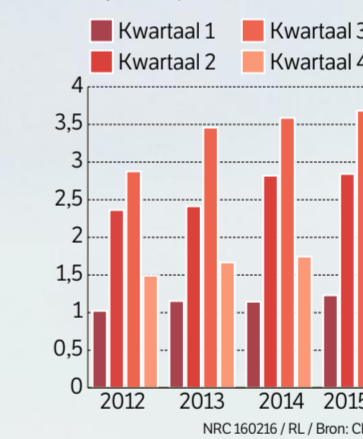
Roompot is ook aanwezig in de rechtszaal, vertegenwoordigd door advocate Jolanda van Koeveringe van Justion advocaten uit Middelburg. Zij is de schoonzus van Roompot-oprichter Henk van Koeveringe en samen met diens broer Jan Willem van Koeveringe huisadvocaat van het recreatiebedrijf.

Justion voerde en voert talrijke (inspraak)procedures met kampeerders, gemeenten en overheden over Roompotparken.

Moest de gemeente optreden toen Roompot zonder vergunning duinchalets in het open landschap plaatste?

De kust wordt steeds populairder

Aantal overnachtingen in vakantiehuizen aan de kust
in miljoenen per kwartaal



In een brief aan de rechtbank schrijft advocate Van Koeveringe dat Roompot direct is gaan bouwen in Grootte Keeten omdat er „zeer concreet zicht op legalisatie was”. De hoge chalets noemt zij „speelse elementen in de toegestane uitbreiding”. En de stenen indruk is schijn, schrijft zij. „Er komt geen metselwerk aan te pas.” De nepstenen zijn „onderdeel van een vooerbewerkt stuk gevelbewerking, dat wordt meegeplaatst”. En aan de „robuuste en duurzame afscherming” van het park „richting het landelijk gebied” wordt hard gewerkt.

Omstreden plannen

Grootte Keetenaar en makelaar Valentijn Stam hoopt dat Roompot erin slaagt het Duynpark Callantssoog tot een succes te maken. Zijn familie probeert al twintig jaar op hun eigen grond, een steenworp van het Duynpark, een vakantiepark te realiseren. Boskerpark, moet het gaan heten – vernoemd naar de oudste polder van Nederland: ruim 45 hectare aan verblijfsrecreatie en natuur, met 350 recreatiewoningen in het luxe segment. Ook is Stam betrokken bij omstreden plannen om op het lege strand van Grootte Keeten strandhuisjes op palen te plaatsen.

„Het zijn vaak Randstedelingen die te hoop lopen tegen vakantieplannen”, zegt hij. „Zij zoeken rust en ruimte, maar vergeten dat de mensen hier gewoon een boterham moeten verdienen. Grootte Keeten vergrijsd en er zijn weinig voorzieningen. Wij denken dat meer recreatie dit gebied een impuls geeft.”

Als alles doorgaat, zegt dorpsdichteres Cobie Hartendorp, dan is Grootte Keeten over een paar jaar een zee van beton. „Wij vrezen dat de natuurlijke aantrekkingskracht van Grootte Keeten moet wijken voor de expansiedrift van Roompot. De gemeente laat zich een rad voor ogen draaien en inwoners, toeristen en ook degenen die een Roompot-chalet kopen als belegging zijn daar straks de dupe van.”

En dan draagt ze het laatste couplet van haar gedicht voor:

*Hier wil ik blijven wonen
Hier voel ik mij echt thuis.
En nee... ik wil geen strandhuis...
Wonen doe je op het land.
Tot rust komen, dat doe je...
Op een ongerept, leeg strand!*



Duynpark Callantssoog in Grootte Keeten. FOTO RIEN ZILVOLD