

Informatiebrief Toekomst Molecaten Park Kruiningers Gors

Geachte heer / mevrouw,

De lang verwachte informatiebrief over de toekomst van Molecaten Park Kruiningers Gors is er dan! Veel is inmiddels al bekend, maar nog niet alles. Daarom dringen wij er op aan dat elke kampeerder deze informatiebrief goed leest.

Hoe ziet Molecaten Park Kruiningers Gors er uit na 2016? U leest het tot in detail in deze informatiebrief die ook op internet te vinden is met de bijlagen. Het belangrijkste is dat u met uw huisje welkom blijft en er geen gedwongen herstructurering plaats zal hebben. Er is natuurlijk wel een aantal voorwaarden aan verbonden en deze hebben hoofdzakelijk te maken met uw veiligheid.

Wat is de stand van zaken per eind januari 2013?

Nu het besluit is genomen dat er geen grootschalige en ingrijpende herinrichting van het terrein plaatsvindt, wordt inmiddels met verschillende partijen frequent overlegd over de wijze waarop Molecaten Park Kruiningers Gors toekomstbestendig en veiliger kan worden gemaakt. Daarin is de overheid een belangrijke gesprekspartner. Wij mogen ons verheugen in een zeer actieve klankbordgroep waarin naast de individuele kampeerders ook de verenigingen van kampeerders vertegenwoordigd zijn. Voor de verbetering van de infrastructuur en de uitbreiding/vernieuwing van de voorzieningen is o.a. een architectenbureau ingeschakeld.

Wij hebben regelmatig overleg met de gemeente en de brandweer over zaken als brandkranen en -heel belangrijk- de bereikbaarheid voor hulpvoertuigen. Wat betreft de brandkranen weten we inmiddels waar extra kranen geplaatst moeten worden. Op een paar plaatsen en langs enkele wegen moet beplanting worden gerooid en/of de weg worden verbreed (zie bijlage 1). Elke staanplaatshouder kan rekenen op een nieuwe overeenkomst en geen van de huisjes zal worden gedwongen tot verwijdering. Dat is goed nieuws voor alle recreanten die Molecaten Park Kruiningers Gors een warm hart toedragen.

PRIJZEN EN VOORWAARDEN

Vanaf 1 januari 2017 eindigt de erfpacht van rechtswege. Besloten is dat niet opnieuw een erfpachtovereenkomst zal worden aangeboden. In plaats daarvan zal Molecaten Park Kruiningers Gors aan alle eigenaren van kampeerhuisjes korte en langlopende overeenkomsten aanbieden. Dus ook aan degene die de staanplaats niet in erfpacht hebben. Voor iedereen gelden dezelfde voorwaarden en prijzen per 01-01-2017! De keuze is aan u.

- U kunt kiezen voor een éénjarige overeenkomst voor een vaste plaats (model RECRON) met een jaarlijkse verlenging. De prijs wordt elk jaar vóór 1 oktober vastgesteld en zal minimaal de CBS prijsindex volgen.
- U kunt kiezen voor een vijfjarige of tienjarige overeenkomst voor een vaste plaats (model RECRON) met een vaste einddatum. Bovendien kunt u ervoor kiezen het jaargeld af te

kopen voor een prijs gelijk aan vijf of tien keer het jaargeld. Kiest u niet voor deze afkoop dan wordt het staangeld elk jaar tenminste verhoogd met de CBS prijsindex.

- Een overeenkomst voor een jaar, voor vijf jaar of voor tien jaar heeft geen invloed op een eventuele tussentijdse overdracht van het huisje, mits wordt voldaan aan de verkoopvoorwaarden van Molecaten Park Kruiningers Gors (zie bijlage 2).

Over de tarieven voor 2017 kunnen we nu al duidelijkheid geven. Bij het bepalen van het jaargeld hebben wij ons laten leiden door het betaalbaar houden van de prijzen.

Staanplaats t/m 100 m ²	€ 650,00
Staanplaats t/m 150 m ²	€ 775,00
Staanplaats t/m 240 m ²	€ 925,00
Staanplaats vanaf 240 m ²	€ 1.100,00

Het vastrecht wordt verminderd tot	€ 125,00
Parkeerkaart	€ 40,00*
Water inclusief zuivering	€ 170,00*
Milieuheffing	€ 165,00*
Toeristenbelasting volgens tarief Gemeente Westvoorne	

Prijzen met een * zijn geschat en onder voorbehoud van de ontwikkelingen van de kostprijzen en overheidsheffingen.

Nieuw voor 2017 en volgende jaren

Investeringszullen via een omslagregeling in het vastrecht worden verrekend, tenzij de investeringen door een entreeheffing kunnen worden verhaald op de directe gebruiker. Molecaten Park Kruiningers Gors behoudt zich het recht voor een keuze te maken.

KWALITEITSVERBETERINGEN EN INVESTERINGEN

De komende jaren zal onder andere geïnvesteerd worden in een nieuwe winkel, receptie, speeltuin en tennisbaan. Wij willen een aantrekkelijk centrum creëren voor onze gasten. Een openlucht zwembad of een waterspeeltuin voor de kleintjes met terrassen staat nog op het verlanglijstje, maar de locatie en de beheersbaarheid van de toegang zijn nog onderwerpen van discussie en studie. Ook hier speelt de overheid een grote rol als vergunning verstrekende instantie. Bekijk de plannen voor de komende jaren op internet of zie bijlage 3. Een nieuw verkeersplan is in voorbereiding, maar de afhankelijkheid van de medewerking van de overheid is groot. De doorgaande wegen zijn immers eigendom van de gemeente en de onderhandelingen verlopen traag, evenals met het waterschap voor de ontsluiting van Molecaten Park Kruiningers Gors.

De infrastructuur zal -daar waar nodig- in fasen, in volgorde van noodzaak worden vernieuwd. Bij vernieuwing zal elke staanplaats worden voorzien van een watermeter zodat langzaam afscheid kan worden genomen van het nog bestaande omslagtarief voor water en zuivering en een ieder naar verbruik betaalt. De vernieuwing van infrastructuur hangt nauw

samen met de uitvoering van het bestemmingsplan ten aanzien van de afstand van het huisje tot de perceelgrens.

Natuurlijk bent u benieuwd wat de eisen op gebied van brandveiligheid voor uw huisje en staanplaats betekenen. Daarom hebben we voor u als gast een overzicht gemaakt dat als handvat kan dienen voor het aanpassen van uw huisje en/of schuurtje aan de brandveiligheidseisen.

BRANDVEILIGHEID

Met ingang van 2017 moet u voldoen aan de brandveiligheidseisen opgelegd door de overheid via onder andere het Bouwbesluit. U kunt het volledige Bouwbesluit vinden én downloaden via www.bouwbesluitonline.nl of www.vrom.bouwbesluit.com Zoals in augustus 2012 op de site van Kruiningers Gors reeds aangekondigd volgt hierbij meer informatie over de brandveiligheidseisen alsmede overig belangrijk nieuws en tips.

BRANDVEILIGHEIDSEISEN OP MOLECATEN PARK KRUININGERS GORS, VAN GROOT BELANG VOOR U ZELF MAAR OOK VOOR UW BUREN

Hoe kunt u aan de brandveiligheidseisen gaan voldoen, als dit nog niet het geval is?

- 1) Heeft u voldoende vrije ruimte rondom uw huisje en/of berging?

De vrije ruimte rondom elk bouwwerk moet tenminste 5,00 meter zijn, gemeten van wand tot wand aan alle zijden van het huisje ten opzichte van een naast gelegen bouwwerk (ook een schuurtje is een bouwwerk). De vrije ruimte kan verdeeld zijn over uw staanplaats en die van uw burens. De vrije ruimte is niet gebonden aan de perceelsgrens voor de brandveiligheid (Bouwbesluit); is de vrije ruimte geen vijf meter dan bent u **ALTIJD** verplicht brandwerende maatregelen te nemen en gelden de volgende criteria:

- 2) Hoe ver staan uw huisje en uw berging vanaf de perceelscheiding (midden van de heg of afscheiding)?

Is dat minder dan 2,50 meter aan één of meer zijden, ook dan moet u voldoen aan het Bouwbesluit.

Dat betekent :

U moet de betreffende wanden 30 minuten **BRANDWEREND** maken. Betreft het een keuken of badkamer dan kunt u tegels aanbrengen. In de overige ruimten kunt u gipsplaten toepassen.

- 3) Heeft u ramen of deuren in de wand(en) van het huisje of de berging die op minder dan 2,50 meter van de perceelscheiding staan?

Dat betekent:

Deze ramen moeten vaste ramen zijn en de deur moet zijn voorzien van een deurdranger. Ook moet het glas worden vervangen door spiegeldraadglas (dit heeft een bijna onzichtbare versteviging wat ingeval van brand zorgt voor vertraging).

Bestaande regels met betrekking tot brandveiligheid staan ook nu reeds in ons kampeerreglement en bouwvoorschriften. Het is niet nieuw, maar met ingang van 1 januari 2017 verplicht. U hebt dus nog een paar jaar om er aan te voldoen.

De meest in het oog springende overige voorwaarden brengen wij nogmaals onder uw aandacht:

- * uw gasinstallatie en de opslag van gasflessen moet voldoen aan de Gasvoorschriften van Molecaten Park Kruiningers Gors;
- * een goedgekeurde brandblusser van min. 2 kg moet in uw huisje aanwezig zijn;
- * open vuur op het terrein en op uw staanplaats is **ALTIJD** verboden;
- * Uiterlijk 01-01-2017 moeten alle CONIFEREN verwijderd zijn en vervangen door nieuwe beplanting, zoals beuk, veldesdoorn, liguster of meidoorn;
- * geen auto of enig voorwerp mag geplaatst worden op de opstelplaatsen van de brandweer en de toegangswegen mogen niet worden belemmerd (vrije doorgang);

U kunt het kampeerreglement 2013 en de thans geldende bouwvoorschriften opvragen bij de receptie of downloaden vanaf onze site wanneer u deze niet meer in uw bezit heeft. Het reglement en de bouwvoorschriften kunnen jaarlijks worden aangepast aan nieuwe regelgeving. Let goed op aankondigingen o.a. op internet.

Behalve deze vijf bovenstaande zaken adviseren wij u dringend in uw kampeermiddel een optische gecombineerde rook- en koolmonoxidemelder op te hangen. Tevens adviseren wij u dringend een asbest onderzoek te doen, waarna u óf het asbest vervangt óf maatregelen neemt dat asbest niet vrij kan komen. U bent verplicht uw huisje voor brand/storm te verzekeren inclusief opruimkosten (en dus ook voor vrijkomend asbest). Dat voorkomt dat u onverwacht voor grote uitgaven kan komen te staan. Wij adviseren u contact op te nemen met uw kampeervereniging of het bestuur van de Stichting Recreanten Belangen/Vereniging van Erfpachters. Zij kunnen u behulpzaam zijn en wellicht een collectieve polis aanbieden.

Door u tijdig te informeren over de noodzakelijke aanpassingen op termijn hopen wij u voldoende tijd te geven deze aanpassingen te realiseren zodat u met ingang van 01-01-2017 voldoet aan de regelgeving op gebied van brandveiligheid. Gaat u iets veranderen aan het huisje of de berging, wilt u iets vernieuwen of opknappen dan weet u nu reeds waarmee u o.a. rekening moet houden. Wij benadrukken dat voor elke wijziging u **SCHRIFTELIJK** toestemming moet hebben van Molecaten Park Kruiningers Gors.

Heeft u over deze informatie vragen of opmerkingen of heeft u bouw- of verbouwplannen? Aarzel niet, neem contact op met de receptie.

TIP:

Laat elk jaar uw brandblusser keuren. Dat kan op eigen initiatief of op de door Molecaten Park Kruiningers georganiseerde mogelijkheid. Let daarom goed op de kabelkrant of website, waar tijdig een keuringsmogelijkheid wordt aangekondigd.

WATERLEIDINGBESLUIT

Een paar jaar geleden is het Waterleidingbesluit van kracht geworden. U bent verplicht een keerklepje te plaatsen in de waterput. Het is een simpele voorziening waardoor water niet kan teruglopen in de hoofdwaterleiding. Het plaatsen is te combineren met het gelijktijdig plaatsen van een watermeter. Gedurende 2013 zal nader onderzoek worden gedaan naar de meest effectieve wijze deze watermeters te plaatsen. Sommige watermeters zijn eenvoudig te plaatsen in de bestaande meterputten, maar een aantal waterputten zijn daarvoor niet geschikt. Voor de watermeters die niet in de bestaande putten te plaatsen zijn, wil Kruiningers t.z.t. een pakket samenstellen (een pvc buis en een watermeter). De watermeters moeten alsdan geplaatst worden op een diepte van tenminste 70 cm. Het is de bedoeling het materiaal tegen kostprijs aan te bieden. Na plaatsing betaalt u op de meterstand de prijs voor een kubieke meter water plus de zuiveringslasten. Door een watermeter kunt u fors besparen op de kosten. Vragen? De receptiemedewerkers zullen uw vragen graag beantwoorden.

BESTEMMINGSPLAN

Volgens het bestemmingsplan dienen uw huisje en het schuurtje aan alle zijden 1,50 m van de perceelgrens te staan. Dus ook uw burens moeten daaraan voldoen, waardoor de vrije ruimte, gemeten van wand tot wand, 3 meter zal zijn (1,50 m plus 1,50 m van de burens). De voorwaarden, die al jaren bekend zijn, worden alleen toegepast bij NIEUWBOUW / INGRIJPENDE VERBOUW van een huisje. Op termijn -en dat kan nog vele jaren duren- zal door natuurlijk verloop worden voldaan aan het bestemmingsplan. Er hoeven derhalve geen bestaande huisjes verplaatst te worden, mits wordt voldaan aan de brandveiligheidseisen of huisjes die daarvoor moeten wijken (brand opstelplaatsen)

Wij kunnen niet alle specifieke situaties in deze nieuwsbrief bespreken. Heeft u vragen? Aarzel niet en neem contact op. Het is beter nogmaals om uitleg te vragen, dan met onbeantwoorde vragen te blijven zitten.

Graag zijn wij u van dienst!

Met vriendelijke groet,

Recreatiepark Kruiningers b.v.,

C.F.J. Slager

BIJLAGE 1

Aanpassingen van de perceelgrenzen van staanplaatsen en wegen op het Kruiningers Gors

Afgelopen winter en het voorjaar is in nauwe samenwerking met de lokale en regionale brandweer gewerkt aan het in kaart brengen van de knelpunten van onze paden en wegen. Dit is van belang om de bereikbaarheid voor hulpdiensten op ons park aan te passen aan de huidige veiligheidsnormen die de overheid hier aan stelt.

Uit de bereikbaarheidsscan door de brandweer is onder meer gebleken dat op een aantal doorgangen extra uitneembare palen moeten worden geplaatst, heggen van staanplaatsen moeten worden gerooid en dat de bermen moeten worden verbreed. Dit houdt in dat hier en daar aanpassing moet worden gezocht in de oppervlakte van staanplaatsen. Op één uitzondering na zal het gaan om een aanpassing van de perceelgrens van maximaal 50 cm.

Op het Ribeshof, de Sparrendaal, de Hovendaal, het Irishof, het Nivon, Sportief, DVO en het Hoenderhof worden de bermen verbreed. Het betreft veelal lege staanplaatsen en daar waar een aanpassing op bestaande staanplaatsen noodzakelijk is zal het tot een minimum worden beperkt. De oplossing wordt in meerderheid gevonden in het rooien de bestaande heg. Indien u wilt weten wat dit specifiek voor uw staanplaats betekend, wordt u verzocht met het beheer van het park een afspraak te maken.

Het verplicht verwijderen van alle coniferen voor 1 januari 2017, lost op veel plaatsen op het park het probleem met de bereikbaarheid op. De brandgevaarlijke coniferen zijn door de jaren veel te breed geworden en het rooien levert veel terreinwinst op. Na verbreding kunt u in overleg met het beheer een nieuwe heg planten met soorten die toegestaan worden.

Met de gemeente wordt op dit moment gesproken over een "niet parkeren" markering voor alle slagbomen en uitneembare palen. Dit zal geen gevolgen hebben voor de herstructurering, maar uw veiligheid is hier wel mee gediend. Uw maximale medewerking wordt zeer op prijs gesteld.

Oostvoorne 22 mei 2013

Onder uw aandacht brengen wij art. 9 lid 1, 2 en 3 van de RECRON-voorwaarden voor vaste plaatsen 2013:

- 9.1 Verkoop van het kampeermiddel is te allen tijde toegestaan. De verkoop van het kampeermiddel met behoud van plaats is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van de ondernemer.
- 9.2 De ondernemer kan verkoopvoorwaarden hanteren welke de recreant in acht dient te nemen.
- 9.3 De recreant die het kampeermiddel verkoopt dient dit voorafgaand aan de verkoop aan de ondernemer bekend te maken. Bij levering van het kampeermiddel eindigt de overeenkomst van rechtswege met onmiddellijke ingang. Het staat de ondernemer vrij al dan niet met de koper een overeenkomst aan te gaan. De ondernemer mag het sluiten van de overeenkomst met de koper niet afhankelijk stellen van een financiële tegemoetkoming of van een opdracht tot bemiddeling aan de ondernemer.

De onderstaande verkoopvoorwaarden ex art. 9 lid 2 van de RECRON-voorwaarden voor vaste plaatsen 2013 zijn van toepassing op de verkoop van een kampeermiddel op een vaste plaats op alle parken van Molecaten.

VERKOOPVOORWAARDEN

1. De gebruikte termen in deze voorwaarden zijn gelijk aan die in de RECRON-voorwaarden voor vaste plaatsen 2013.
- 2.a. Het kampeermiddel (een zomerhuisje uitgezonderd) mag niet ouder zijn dan 20 jaar.
 - b. Het kampeermiddel dient te voldoen aan de van overheidswege vastgestelde (bouw)voorschriften en/of de bouwvoorschriften van het recreatiebedrijf, alsmede aan redelijke eisen van welstand, zulks ter beoordeling van de ondernemer door middel van een zogenaamde verkooptoetsing.
 - c. In, aan of op het kampeermiddel en/of eventuele bouwsels en/of de plaats mag geen oliegestookte installatie en/of asbest aanwezig zijn.
 - d. De recreant is verplicht de elektra- en/of gasvoorziening van zijn kampeermiddel vóór de beoogde overdrachtsdatum door een erkend installateur te laten controleren en het controlerapport, op eerste verzoek, aan de ondernemer te overleggen.
 - e. Een overdracht van de plaats is niet mogelijk indien bij de ondernemer een plan tot herstructurering bestaat.
3. De recreant doet bij de ondernemer een aanvraag tot verkoop van het kampeermiddel met vaste plaats door middel van het formulier *Verzoek verkoop kampeermiddel met behoud van plaats*.
4. De recreant kan de ondernemer verzoeken een door recreant aan te leveren foto van zijn kampeermiddel met relevante verkoopgegevens gratis te plaatsen op een door de ondernemer o.a. op diens website te publiceren lijst van te koop staande kampeermiddelen.
De ondernemer is nimmer aansprakelijk voor eventuele onjuistheden ten aanzien van deze door de recreant gevraagde publicatie, hoe zij ook zijn ontstaan. Indien de recreant niet langer prijsstelt op publicatie, dan dient hij dit aan de ondernemer te melden.
5. De ondernemer bemiddelt niet bij de verkoop van het kampeermiddel. De ondernemer treedt in beginsel niet zelf op als kopende of verkopende partij.
6. De recreant en de potentiële koper doen een gezamenlijk verzoek tot overschrijving van de plaats, inhoudende het verzoek tot beëindiging van de staanplaatsovereenkomst met de recreant en het aangaan van een staanplaatsovereenkomst met de potentiële koper. Dit verzoek geschiedt door middel van het *Overdrachtformulier*.
7. De ondernemer maakt de uitslag van de verkooptoetsing bekend op het *Overdrachtformulier*. Een verkooptoetsing door de ondernemer impliceert niet dat de ondernemer enige verantwoordelijkheid aanvaardt omtrent (de vaststelling van) de kwaliteit en de technische staat van het kampeermiddel. De uitslag van de verkooptoetsing en de eventuele toestemming tot overdracht van het kampeermiddel aan een voor de ondernemer acceptabele potentiële koper is geldig tot één jaar na dagtekening van het *Overdrachtformulier*.
8. Na verkregen toestemming maakt de recreant een afspraak met de ondernemer om de potentiële koper voor te stellen. Na acceptatie door de ondernemer dient de potentiële koper de staanplaatsovereenkomst te ondertekenen. De potentiële koper dient in het kennismakingsgesprek een geldig legitimatiebewijs te overleggen.
9. Opgelegde wijzigingen aan het kampeermiddel/de plaats dienen zo snel mogelijk te worden gerealiseerd, doch uiterlijk binnen één jaar na de overdrachtsdatum, tenzij op het *Overdrachtformulier* een andere termijn is aangegeven, bij gebreke waarvan de ondernemer de staanplaatsovereenkomst tussentijds kan opzeggen conform art. 14 lid 1 van de RECRON-voorwaarden voor vaste plaatsen 2013.
10. De recreant dient voor de overdracht aan al zijn betalingsverplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst te hebben voldaan, waaronder de overdrachtkosten (zie daarvoor de prijslijst van de ondernemer), en levert alle pasjes en/of parkeervergunningen en/of sleutels in die hem door de ondernemer ter beschikking zijn gesteld.
11. De potentiële koper voldoet aan de ondernemer, indien van toepassing, de aansluitkosten conform art. 4 lid 3 van de RECRON-voorwaarden voor vaste plaatsen 2013.
12. Niet volledig ingevulde en/of (door beide partijen) ondertekende formulieren worden niet in behandeling genomen.
13. Alle door de recreant en/of potentiële koper verschuldigde bedragen worden door de ondernemer aan hen afzonderlijk in rekening gebracht. De recreant en potentiële koper dienen de aan de ondernemer verschuldigde bedragen niet onderling te verrekenen.

Mocht u vragen hebben, dan verzoeken wij u contact op te nemen met de (assistent-)parkmanager.

BIJLAGE 3

