



12 september 2023

Ouddorp Bad Oost

De Gemeenteraad heeft afgelopen donderdag de verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen op agrarische grond afgegeven. Er waren 15 stemmen vóór en 13 stemmen tegen. In deze nieuwsbrief het verslag van de raadsvergadering en onze uitleg wat dit nu betekent.

De discussie en stemming

De discussie in de Raad was zeer beperkt. Er werden geen vragen gesteld over het feit dat het plan in strijd is met het eigen gemeentelijk beleid (vastgesteld in de raad), het collegeprogramma en het beleid van andere overheden. Over het beeldkwaliteitsplan, dat ook werd vastgesteld, is geen enkel woord gesproken.

De enige discussie ging over de vraag of de woningen ook als recreatiewoningen gebruikt mogen worden en dus bijvoorbeeld verhuurd mogen worden voor korte verhuur. Een aantal partijen wil dat niet. Zij willen alleen voor het bouwplan stemmen als de wethouder kan duidelijk maken dat de woningen alleen voor permanente bewoning kunnen worden gebruikt. De PvdA had hiervoor een motie ingediend.

Tijdens de vergadering bleek dat de Projectontwikkelaar Estate Invest een brief naar het college had gestuurd om aan dit bezwaar tegemoet te komen. Onderstaand de belangrijkste alinea's uit deze brief.

- de woningen die wij op de locatie Ouddorp Bad realiseren, bieden wij gedurende een periode van 6 maanden te koop aan als reguliere woning aan inwoners van de gemeente Goeree-Overflakkee;
- indien nog niet alle woningen, na afloop van de periode van 6 maanden, zijn verkocht zullen wij de resterende woningen te koop aanbieden als reguliere woning aan andere gegadigden gedurende een periode van eveneens 6 maanden;
- het gebruik van de woning, als reguliere woning, zullen wij contractueel vastleggen met de koper(s);
- voor zover de woningen, na ommekomst van de periode van 12 maanden nog niet allemaal zijn verkocht zullen wij onze inspanningen samen met uw college evalueren en in overleg met uw college zal een verdere verkoopstrategie worden bepaald.

De Raad vond in de meerderheid dat deze brief voldoende garanties biedt tegen het gebruik van de woningen als recreatiewoning. Daarna werd er gestemd en bleken er dus 15 stemmen vóór de verklaring van geen bedenkingen te zijn en 13 tegen. En daarmee zijn de verklaringen afgegeven.

07/09/2023		Individueel stemresultaat		21:53
CDA		SGP	SGP	
Daniël Huising	Tegen	Adriaan Kasteleijn	Tegen	Henk van der Meer Voor
Dirk Pijl	Tegen	Corné Grinwis	Tegen	Leo Schellevis Voor
Edwin van Os	Tegen	John de Geus	Voor	Wilma de Bruine Voor
Ellen van Rossum	Tegen	Peter Grinwis	Tegen	VVD
Liesbeth Keijzer-Westhoeve	Tegen	Peter Kieviet	Voor	Ellen Nijssen Voor
Tim Jochems	Tegen	Simon van der Tang	Voor	Ronald Weydema Voor
ChristenUnie		Trots op Goeree-Overflakkee		
Conny Pipping	Voor	Jos de Jonge	Tegen	
Mariëtte van den Berg-Mostert	Voor	Mayke Wesdorp	Tegen	
D66		Thomas Kom	Tegen	
Jeffrey Verlegh	Tegen	Vitale Kernen Goeree-Overflakkee		
PvdA		Aat van Alphen	Voor	
Cees Grinwis	Voor	Cheyenne van Alphen	Voor	
Petra 't Hoen	Voor	Don Spelt	Voor	

Individueel stemresultaat. "Tegen" betekent: ik stem tegen de verklaring van geen bedenkingen.

Onze uitleg

De brief van Estate maakt een aantal zaken duidelijk:

1. Het contract dat de woningkoper sluit met Estate, en waarin staat dat de woning alleen gebruikt mag worden als reguliere woning is een dus ook juridisch een contract tussen Estate en de woningeigenaar. En niet tussen de gemeente en de woningeigenaar. Als iemand de woning toch als recreatiewoning gebruikt zal Estate deze eigenaar (bijvoorbeeld via de rechter) moeten dwingen om

dat niet te doen. Het lijkt ons dat dit niet de eerste prioriteit is van een projectontwikkelaar, zeker niet op de lange termijn. Welk belang heeft de projectontwikkelaar hierin?

2. Juridisch is het de vraag of een contract tussen een woningeigenaar en de ontwikkelaar belangrijker is dan het bestemmingsplan. Want in het bestemmingsplan staat dat de woning wél gebruikt mag worden als recreatiewoning. Een woningeigenaar die zich op het bestemmingsplan beroept heeft dus een belangrijk argument in handen om de woning wel te mogen gebruiken als recreatiewoning en bijvoorbeeld te verhuren voor korte verhuur.
3. Er staat niets in de brief over het gebruik van de woning door een *volgende* eigenaar van de woning. De wethouder noemde het woord “kettingbeding” maar dat staat niet in de brief van Estate.
4. Ook in alle rapporten, die bij de aanvraag voor het project Ouddorp Bad Oost zijn gevoegd, wordt uitgegaan van de mogelijkheid van recreatie. Daarin

heeft een woningeigenaar ook een belangrijk argument om zijn woning te mogen gebruiken als recreatiewoning.

Onze conclusie is daarom dat het contract dat Estate wil sluiten met de toekomstige woningeigenaren boterzacht is. Als eigenaar heb je waarschijnlijk alle recht om de woning gewoon als recreatiewoning te gebruiken. En als Estate al gaat handhaven bij overtreding (wat wij zeer betwijfelen) dan staat de eigenaar juridisch heel sterk. Wij vinden daarom dat de Gemeenteraad niet goed heeft nagedacht over de brief van Estate en de wethouder had moeten uitvragen over deze punten.

Feit is, dat na deze stemming in de Raad, de verklaringen van geen bedenkingen (helaas) zijn afgegeven. Daarmee kan het college de definitieve omgevingsvergunningen afgeven aan de ontwikkelaar. OKRR vindt dat onterecht. Voor ons zijn er voldoende redenen om in beroep te gaan, en de Raad van State om een oordeel te vragen. U hoort van ons!

Reacties op nieuwsbrief 38

Vlak voor de Raadsvergadering van vorige week hebben wij nieuwsbrief 37 uitgebracht. Daarin stonden onze voornaamste bezwaren tegen Ouddorp Bad Oost samengevat. Wij kregen de volgende reacties op deze nieuwsbrief.

Bedankt weer voor de brief en al jullie inzet, het is allemaal zo verontrustend met al die bouwplannen, vreselijk. Succes weer, we staan helemaal achter jullie en doen ook onze taken om het strand/duinen natuur vriendelijk te houden.

Vrienden OKRR, Hartelijk dank en heel veel succes

Ga er maar vanuit dat de gemeente stiekem onder 1 hoedje speelt met de projectontwikkelaar. Uiteindelijk gaat het allemaal om extra inkomsten voor de gemeentekas, denk ik. Is het wellicht een idee om geld voor een ter zake kundige advocaat (ik ken er wel een die ooit bijstand verleend heeft bij het project Welgelegen) in te zamelen via bv crowdfunding of een bijdrage van de 1050 “leden”? Zou ook een soort lidmaatschapsgeld kunnen zijn, misschien?

U vraagt mij mijn mening te geven over het plan een nieuwbouwwijk te realiseren tegenover het bestaande Fletcher hotel in Ouddorp. Zoals ik al in eer-

dere correspondentie heb laten weten ben ik mordicus tegen dit megalomane plan. Een nieuwbouwwijk! Het druist volstrekt in tegen de prachtige weidsheid van het landschap van Goeree-Overflakkee, in het bijzonder Ouddorp met onbelemmerd uitzicht op de duinen. Dit moet zo blijven! Laten wij toch geen onomkeerbare fouten maken, het gebeurt al veel te veel. Laat de rust van Ouddorp, de pracht en ruimtelijkheid van het landschap niet bederven door een plan, ingegeven door motieven die niets met landschap en open ruimte in dit gebied van doen hebben. Laat de gemeenteraad het gezonde verstand gebruiken. Dit plan: 100% TEGEN!

Heb de brief + bijlage doorgenomen. toen in 2019 raad van state een negatieve reactie gaf op de oorspronkelijke aanvraag bekwam mij al het gevoel dat ontwikkelaar en (deel van) gemeente later opnieuw met een konijn uit de hoge hoed zouden komen. moet nog eens in mijn correspondentie duiken van toen. meen toen een uitgebreid antwoord van de VVD ontvangen te hebben waarin het oorspronkelijke plan gesteund werd, o.i.d. zal hier nog op reageren. Als dit doorgaat zou het voor mij een reden kunnen zijn om te vertrekken van Het Oude Nieuwland. De weidsheid van de kop op effectieve wijze naar de kloten geholpen ten faveure van een eenmalige investeringswinst voor de ontwikkelaar en een uitbreiding van inkomsten (ozb - forensenbelasting). werkelijk een beschamende dorpse achterkamerpolitiek. Neem aan dat het Ouddorpse aandeel in de gemeenteraad beperkt is

waardoor het voor andere, niet in Ouddorp woonachtige, raadsleden wat makkelijker beslissen wordt over dit item. Klopt deze veronderstelling?

Het belangrijkste bezwaar is nog steeds het aantal en de grootte van de woningen en het hotel. Met 48 woningen op zo'n klein stukje grond, blijft er geen ruimte over voor de beleving van groen en zandwallen. De openbare ruimte zal vooral bestaan uit straten en parkeerplaatsen. De kavels zullen rond de 400m² bedragen. Ter illustratie: een gemiddeld Ouddorps perceel in dit gebied is tussen de 1.500 en 2.500m²! Dat in combinatie met de grootte van de woningen zorgt ervoor dat het zal ogen als een Randstedelijk dicht bebouwde nieuwbouwwijk, terwijl het Raamplan voor dit gebied een kleinschalige ontwikkeling eist met een landschappelijke inpassing. Dit strookt dus niet met het Raamplan wat door de gemeente is opgesteld. Verder is het plan niet uitgewerkt, zonder ontwerp en randvoorwaarden, waardoor de gemeente geen instrumenten heeft om later te toetsen en/of bij te sturen.

Ondergetekende is absoluut tegenstander van het plan Ouddorp Bad Oost. Ik ben het volledig eens met de argumentatie hiertegen zoals hier verwoord

Graag ondersteun ik jullie initiatief om het duingebied en het natura2000 gebied vrij te houden van bebouwing.

Wij zijn sterk tegen het plan Ouddorp Bad Oost om de volgende redenen in willekeurige volgorde:

- Een soortgelijk plan is een aantal jaar geleden afgekeurd aangezien het Natura 2000 gebied te veel te lijden zou hebben van stikstof. De locatie van Natura 2000 en dit plan t.o.v. het voorgaande plan is natuurlijk onveranderd, dus alleen al op grond van de extra stikstof die dit plan zou genereren dient dit plan onmiddellijk afgekeurd te worden. Bovendien heeft behoud van het beetje natuur dat we nog hebben in Nederland een steeds hogere prioriteit. Ook het nieuwe regeerakkoord zet klimaatbeheersing en bescherming van onze natuur bovenaan op de prioriteiten lijst voor heel Nederland. En dan zou hier in Ouddorp het tegenovergestelde worden besloten; niet te bevatten.
- Ook de verkeersintensiteit zou enorm toenemen als dit plan werkelijkheid wordt; Estate zelf berekent dat er per dag 445 extra auto's op de weg zullen rijden in en rond Ouddorp. Deze extra verkeersdruk zal de leefbaarheid van Ouddorp niet ten goede komen. Nu al is het in het hoogseizoen ongekend druk, in het

dorp maar ook op de stranden, de parkeerplaatsen en op de dijk.

- Dit plan is in strijd met het eigen Landschapsprofiel van de Gemeente, deze vraagt om openheid; de vergezichten over onze polders gemarkeerd door de zandwallen, tot en met de duinen en de stranden welke tezamen de weidsheid van het landschap vormen. Expliciet stelt de gemeente dat het dichtslibben van de open ruimtes rondom de beslotenheid van het dorp absoluut voorkomen moet worden.

- Ook is dit nieuwe plan tegen de Recreatie Visie van de Gemeente; nadat een aantal grote projecten op mysterieuze wijze wel zijn goedgekeurd, denk aan het Landal park en de ontwikkeling op de Punt, kan het toch niet zo zijn dat er weer een grootschalig project goedgekeurd wordt tegen alle eigen regels van de Gemeente en de wensen van de bevolking in.

- Of wordt het misschien een gewone woonwijk? Dat is mijn volgende bezwaar; dit plan is niet uitgewerkt. Het is niet meer dan een ruwe schets waar de ontwikkelaar kennelijk nog alle kanten mee op kan. Het bestemmingsplan voor dit agrarische gebied is voor zover wij weten niet gewijzigd, er is dus ook geen omgevingsvergunning, laat staan dat er openbare inspraak rondes zijn geweest. Hoe is het mogelijk dat afgezien van de onwenselijkheid van dit plan ook alle normale regels voor bouwaanvragen tot dusver met de voeten zijn getreden?

- Het is stuitend dat dit plan, verwoestend voor het milieu en de leefbaarheid van Ouddorp zomaar goedgekeurd zou worden. Wij verzoeken ten sterkste dat dit plan afgekeurd wordt om ons mooie dorp, omringt door de zo typerende natuur te behouden. Er is al heel veel polderlandschap verloren gegaan onder drang van de grote ontwikkelaars, het is hoogste tijd om te zeggen tot hier en niet verder. In heel Nederland staat Ouddorp nu nog bekend om het knusse, gezellige en goed bewaarde dorp en de prachtige vergezichten die nog over zijn plus de beschermde natuurgebieden; laten we dat koesteren, en ons verzetten tegen dit plan. Ik dank u en uw collega's van Ouddorp Kust Ruimte en Rust zeer voor jullie inzet. Ik wens ons allen een goede uitkomst.

Wellicht zijn jullie beter op de hoogte dan ik, maar naar wat ik nu gehoord heb, is de laatste tijd in Ouddorp archeologisch bodemonderzoek regel/gebruikelijk voor bouwprojecten. Gaat dit hier ook gebeuren?

Jurist gezocht

In onze vorige nieuwsbrief vroegen wij of u iemand kent die ons wellicht wil helpen met onze juridische zaken. Daar is nog geen reactie op gekomen.

Zou u ons willen helpen met het mooi houden van ons eiland? Meldt u dan! We willen graag met u kennismaken!

Heeft u vragen of opmerkingen naar aanleiding van deze nieuwsbrief, neem gerust contact met ons op. Stuur hiervoor een email naar ouddorpkustruimterust@gmail.com

Colofon

- Ouddorp Kust Ruimte Rust is een groep van betrokken Ouddorpers die zich bezighoudt met het evenwicht tussen recreatie ontwikkelingen en het landschap / de natuur van de Kop van Goeree.
- OKRR is een werkgroep van NLGO, de vereniging die al meer dan 40 jaar in haar statuten heeft staan dat het landschap van GO beschermd moet worden.
- Wie lid wordt van NLGO ondersteunt NLGO en OKRR financieel.
- OKRR is onderdeel van Groene Raad, hét samenwerkingsverband tussen de natuurpartijen op Goeree Overflakkee die het landschap en de natuur mooi willen houden. Dat zijn: Natuurmonumenten, Stichting Duinbehoud, Zuid-Hollands Landschap, NLGO en OKRR.
- De digitale nieuwsbrief van Ouddorp Kust Ruimte Rust sturen we naar alle mensen die daar om verzocht hebben en zich als ondersteuner hebben aangemeld op onze website: [OKRR Nieuwsbrieven/NLGOsite](http://OKRR.Nieuwsbrieven/NLGOsite). Dat zijn meer dan 1050 mensen!

