

Ouddorp Kust Ruimte Rust



NIEUWSBRIEF 28

29 november 2021

Ouddorp Bad Oost: waarom wij tegen dit plan zijn

Op Facebook verschenen berichten dat onze Gemeenteraad onlangs in een besloten vergadering heeft gesproken over Ouddorp Bad Oost. Jammer dat deze discussie achter gesloten deuren plaatsvindt. Waarom niet openlijk? Zodat iedereen weet wat de verschillende partijen over dit plan denken! Als OKRR vinden wij in ieder geval dat het niet door moet gaan. In deze nieuwsbrief onze argumenten. En wat vindt u? Aan het eind van deze nieuwsbrief roepen wij op uw mening kenbaar te maken!

Wat houdt het plan in?

De aanvragen van Estate Invest betreffen een nieuwbouwwijk tegenover het bestaande Fletcherhotel met:

- een extra hotel met receptie, bar, restaurant en wellnesscentrum ten dienste van de hotelgasten
- 48 woningen voor recreatie, permanente- en deeltijdbewoning
- nieuwe wegen, 98 parkeerplaatsen, fietspaden
- diverse bijgebouwen o.a. een grote fietsenstalling.

Waarom we tegen zijn? Onderstaand de argumenten.



Landschap

Voor ons is het allerbelangrijkste argument de aantasting van het landschap. OKRR is opgericht om te proberen het landschap van de kop zo mooi en natuurlijk mogelijk te houden. Hier gaat agrarische grond verdwijnen voor een woonwijk en een hotel. Juist het akkerland met gladiolen en andere gewassen zo dicht bij het centrum van Ouddorp vinden wij het beschermen zeer waard.

Wij vinden de ruimtelijkheid die je ervaart als je het zandwallengebied uit gaat een groot goed. Net als aan de westzijde richting de vuurtoren. Waarom moet de ruimtelijkheid daar beschermd worden en hier niet?



Het plan is ook duidelijk in strijd met de eigen *Landschapsprofiel* van de gemeente. In dit beleidsdocument over het landschap op de kop staat expliciet *behoud de openheid, voorkom het verder dichtslibben van de open ruimten met bebouwing van het landschap*.

Landschapsprofiel Gemeente

Openheid is een kostbaar goed. Op de kop zijn drie soorten openheid. De grootse openheid van de grote polders, de ruimtes binnen de linten en het kleinschalige kantwerk van openruimtes in het zandwallenlandschap. Alle ruimte-soorten staan onder druk. De grote open polderruimtes zijn vlak, met lange zichtlijnen en met lange, door duinen gevormde strakke contrastranden. Het landschappelijk kantwerk van het zandwallenlandschap is een onlosmakelijke combinatie van zandwallen én open ruimtes. Het zicht op de open ruimtes vanaf de linten is bepalend voor de ervaring van het zandwallenlandschap.

Het contrastrijke landschap biedt op een aantal plekken bijzondere ingekaderde vergezichten, waar de ervaring van de beslotenheid van het dorp, gecombineerd met de weidsheid van het landschap het grootst is.

Ambities

- Houd de contrastranden en zichtlijnen intact.
- Behoud de drie soorten openheid. Voorkom het verder dichtslibben van die open en ruimten met bebouwing van het landschap.

Betrouwbare overheid

Maar waarom zijn veel partijen in de Gemeenteraad dan vóór het plan? Het argument dat wij het meeste horen is dat ze een betrouwbare partner willen zijn voor externe partijen: *We hebben in het verleden ingestemd met dit plan, dus nu doen we dat ook*.

Wij stellen daar tegenover dat:

- deze aanvraag formeel gezien een geheel nieuwe procedure is, en dat de Gemeenteraad een nieuwe afweging zal moeten maken;
- de omstandigheden ondertussen totaal anders zijn, met name vanwege de eigen Gemeentelijke Recreatievisie (geen nieuwe grootschalige recreatie) en het Landschapsprofiel (behoud open ruimtes tot diep in het dorp).
- betrouwbaarheid niet alleen ten opzichte van de ontwikkelaar geldt maar ook ten opzichte van de inwoners van Ouddorp. Als je als gemeente eerst de Recreatievisie en dan het Landschapsprofiel opstelt en daarna toch zo'n groot plan toelaat, dan ben je niet betrouwbaar naar je eigen inwoners;
- er geen officiële afspraken zijn gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar en het de gemeente dus vrij staat om het plan niet goed te keuren.

Coalitieakkoord

Ook het coalitieakkoord is duidelijk:

- Reeds in gang gezette projecten -> dit is juridisch een nieuw project
- Rekening houden met de belasting van de omgeving -> de verkeersintensiteit neemt volgens de eigen cijfers van de ontwikkelaar toe met 445 auto's extra per dag op de weg
- Uitstraling moet passen bij de omgeving -> deze woningen worden kolossaal en veel groter dan alle andere woningen op het eiland
- Geen woonwijk -> dit wordt natuurlijk gewoon een woonwijk
- In evenwicht met de bestaande natuur -> we hebben geen idee waar dit evenwicht uit blijkt

De woningen in dit plan mogen 1000 m³ worden
Dat is echt groot, 33% groter dan alle andere woningen op GO

Als je het landschap verpest,
dan maar meteen goed?

Reeds in gang gezette projecten doorgang laten vinden waarbij rekening gehouden moet worden met de belasting binnen de omgeving waar de projecten uitgevoerd worden. Dat betekent dat de ontwikkeling van Ouddorp-Bad in evenwicht moet zijn met de bestaande natuur en qua uitstraling moet passen in de omgeving. Het mag geen woonwijk worden.

Schadeclaim

Sommige Raadsleden vrezen een schadeclaim van de ontwikkelaar als de Raad het plan nu tegenhoudt. Wij denken dat de ontwikkelaar nauwelijks kosten zal hebben gemaakt vanaf de start van dit nieuwe project na het vonnis van de Raad van State vorig jaar. Maar dat is eigenlijk niet eens van belang is. De Raad mag altijd haar eigen oordeel maken op basis van ruimtelijke argumenten en vanuit het algemeen belang. De raad mag zich daarbij niet laten leiden door vermeende schade die tot het ondernemers risico van de ontwikkelaar behoren.

Stikstof

Door dit project zal er extra stikstof neerdalen op de naastgelegen Natura 2000, de duinen. De vorige keer heeft de Raad van State het project afgekeurd, juist vanwege stikstof. Wij zien niet in waarom de RvS nu tot een ander oordeel zou komen. Maar zelfs als dit niet zo is, en de "stikstofvergunning" is akkoord: wil je als gemeente de beperkte stikstofruimte die er is gebruiken voor dit plan? Waarom zou je deze stikstofruimte niet gebruiken voor een ander plan elders waar de eigen inwoners echt wat aan hebben?



Tekenen bij het kruisje

De Raad mag alleen JA of NEE zeggen tegen het plan en verder geen inhoudelijke randvoorwaarden stellen. Dat werkt zo bij een *verklaring van geen bedenkingen*. Maar het plan is inhoudelijk zeer beperkt uitgewerkt. De inrichting van het gebied wordt alleen uitgewerkt in 'functieaanduidingen', maar niet in planregels. Er staat nergens hoe het gebied ingericht moet worden. Onbekend is hoe groot het hotel wordt en waar het komt te staan, waar de woningen komen, wat de doorzichten zijn etc. De tekening hiernaast komt uit de toelichting bij het plan. Hier wordt wel het een en ander (heel beperkt) uitgewerkt. Maar juridisch gezien is dit alleen een indicatie, de ontwikkelaar mag alles ook geheel anders realiseren.

Wij vinden dat het project de normale procedure zou moeten doorlopen, met eerst een bestemmingsplan wijziging en daarna een omgevingsvergunning, met alle bijbehorende inspraakrondes. Alleen dan is er sprake van serieus nemen van de bevolking.

Verkeer

In de aanvraag van Estate staat dat het extra verkeer (445 auto's per dag op de weg) wordt gecompenseerd doordat bestaande parken aan het extensiveren zijn. Dat was ooit het idee maar is nu niet meer waar. Dit verkeer komt er gewoon bij.

Recreatie of woonwijk

Het plan valt in het raamplan Ouddorp Bad. Dat betekent alleen recreatie. Ook in de aanvraag staat (pag 13): *Verblijfsrecreatiegebieden hebben een recreatief karakter*. Maar dit is vooral een woonwijk. Alleen het hotel is recreatie, de woonwijk niet.

Ruimtelijke ordening

In de toelichting op de aanvraag van Estate staat (p13) *Behoud en versterking van het afwisselende en kleinschalige karakter van het landschap door behoud en herstel van de wallen (met begroeiing) en herkenbaar houden van de open en groene kamers. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de kleinschalige structuur van het landschap*. Dit vinden we echter niet terug in de uitwerking. De indicatieve tekening (zie hiernaast) geeft een beeld van een gewone nieuwbouwwijk met grote huizen, een paar stukjes zandwal (lichtgroen) en wat bomen. Verder niets speciaals voor het kleinschalige karakter of de open kamers.

Samenvatting

Wij roepen de Raad op het plan niet goed te keuren. De procedure deugt niet, en de inhoud deugt niet.

Red de open ruimte, waardoor het zicht op de weidsheid en de duinen behouden blijft.

Uw stem

We vinden het belangrijk dat Gemeenteraad weet wat de inwoners en recreanten van Ouddorp vinden van het plan Ouddorp Bad Oost.

Stuur uiterlijk 13 december een mailtje naar ouddorpkustruimterust@gmail.com
Geef aan of u VOOR of TEGEN het plan bent en waarom.

Wij verzamelen uw reacties en sturen het door.

Stuur deze nieuwsbrief gerust door naar vrienden of bekenden!
Hoe meer mensen hem lezen en hoe meer mensen reageren,
Hoe beter!



Colofon

- Ouddorp Kust Ruimte Rust is een groep van betrokken Ouddorpers die zich bezig houdt 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 ondertussen meer dan 1050 mensen!

