



3 juli 2023

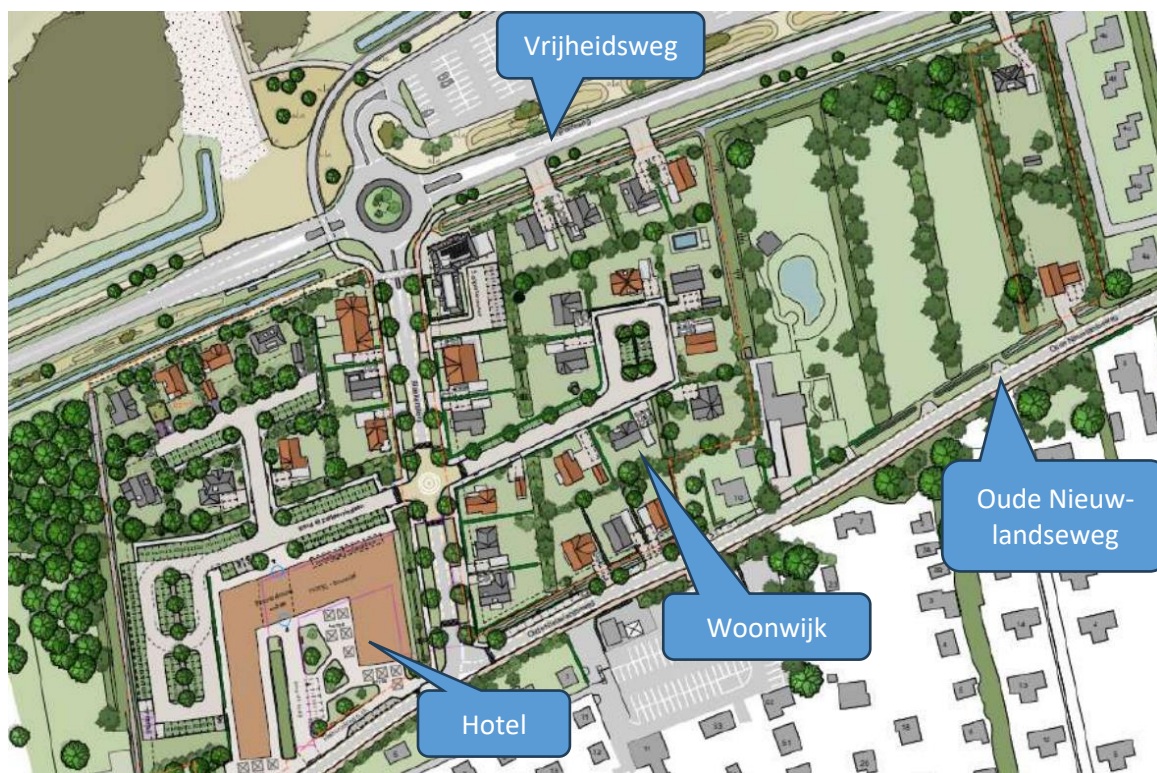
## Ouddorp Bad Oost en Appartementen bij Landal

De Gemeenteraad mag komende donderdag stemmen over Ouddorp Bad Oost. Op tafel ligt de verklaring van geen bedenkingen over het bouwen op agrarische grond zonder eerst het bestemmingsplan te wijzigen. Landal kan 57 appartementen bouwen. OKRR heeft het proces over de stikstofvergunning beëindigd.

### Ouddorp Bad Oost

Het plan Ouddorp Bad Oost gaat over de bouw van een hotel met 40 kamers en daarnaast 40 woningen. Het hotel beschikt over 3 horeca vestigingen en 150m<sup>2</sup> detailhandel. Dit alles wordt gebouwd op het agrarische open perceel tegenover het Fletcher Hotel. Dit project loopt al heel veel jaren. Tot nu toe heeft OKRR de bouw weten tegen te houden, onder meer door te procederen bij de rechtbank. Maar doordat de

regels op het gebied van stikstof veranderd zijn is dat lastiger geworden. Daarnaast hebben heel veel Ouddorpers een 'zienswijze' ingediend tegen hete plan. De volgende fase is nu aangebroken: alle zienswijzen zijn door de gemeente beantwoord. De ontwikkelaar heeft de plannen een beetje aangepast en er zijn diverse nieuwe documenten toegevoegd.



### Onze visie op het bouwplan Ouddorp Bad Oost

In de afgelopen jaren hebben wij al vaak duidelijk gemaakt dat wij tegen het plan zijn. Onze belangrijkste argumenten:

- Wij zijn tegen het bouwen van recreatiewoningen op open agrarische percelen, vooral als deze tegen de duinen aan liggen. OKRR wil deze laatste open agrarische percelen met landschappelijke waarde behouden, in lijn met Landschapsprofiel van de Gemeente. Het zijn de laatste open percelen met zicht op de duinen vanaf de historische Oude Nieuwlandseweg.
- Wij vinden dat er de afgelopen jaren al genoeg gebouwd is voor toeristen. Ouddorp is best vol, vooral in de zomer. Uitbreiding van het aantal hotelkamers zijn wij tegen. En de woningen mogen ook gebruikt worden als recreatiewoning. Dus dit plan leidt er toe dat er nog meer toeristen naar Ouddorp komen. De leefbaarheid op het dorp komt hierdoor nog verder onder druk!

### De mening van de inwoners van Ouddorp

De afgelopen Gemeenteraadsverkiezingen is door de kiezers uit Ouddorp heel duidelijk gemaakt dat zij tegen het plan zijn. Alle partijen die voor Ouddorp Bad Oost waren hebben toen flink verloren. Partijen als CDA en groep Zwerus hebben toen flink gewonnen. Is de politiek er niet voor de burgers? Het lijkt ons een duidelijk signaal in ieder geval.

### Besluit van de Raad

Op de 6e juli mag de Raad twee besluiten nemen:

- instemmen met de 'verklaringen van geen bedenkingen'. Hierdoor mag er gebouwd worden op agrarische grond, zonder het bestemmingsplan te wijzigen.
- instemmen met het Beeldkwaliteitsplan. Hiermee ligt de vormgeving van het plan vast.

### Behoud van het open landschap

De Gemeente heeft in de afgelopen jaren beleid ontwikkeld dat er op gericht is om het karakteristieke landschap van de Kop te behouden. Bijvoorbeeld de Landschappelijke gebiedsvisie Kop van Goeree en het Zandwallenbeleid. Daarin staat expliciet dat open percelen behouden moeten worden. Het plan gaat dus in tegen het eigen beleid van de gemeente.

Het College stelt nu dat dit plan niet aan dit nieuwe beleid hoeft te voldoen omdat het al een oud plan is. Wij denken daar anders over. Juridisch is het namelijk geen nieuw plan. Het oude plan is door de rechter

vernietigd. En dus moet dit bouwplan wel aan het nieuwe beleid voldoen.

### Bouwen voor wonen of voor recreatie

De projectontwikkelaar heeft beloofd dat de woningen eerst 6 maanden worden aangeboden aan inwoners van Goeree Overflakkee voordat ze vrij op de markt komen. Wij denken dat dit niet zal werken. De inwoners van Goeree Overflakkee zijn niet op zoek naar dit soort woningen in deze prijsklasse. Dit project is geen oplossing voor de woningbehoefte op Ouddorp.

Wij schatten in dat het vooral beleggers zullen zijn die de woningen gaan kopen. Zij kunnen hoge rendementen halen op het verhuren van deze woningen aan vakantiegangers. Want dat mag: de woningen hebben ook een recreatie bestemming.

Waarom moeten Ouddorpers hiervoor ruimte bieden ten koste van ons mooie landschap dat we nooit meer terugkrijgen? Wat hebben we hier als Ouddorpers aan?

OKRR is niet tegen ontwikkelingen die goed zijn voor de inwoners. In bestaand bebouwd gebied zijn daarvoor nog voldoende passende plekken te vinden die niet ten koste gaan van ons mooie landschap.

De Raad heeft hier allemaal geen invloed op: door de gekozen procedure kunnen ze niet schaven aan de invulling van het plan. Het is tekenen bij het kruisje of niet.



## Uw zienswijzen

Zoals u misschien nog weet heeft het plan in het najaar van 2022 al ter inzage gelegen. Heel veel Ouddorpers zijn toen in de pen geklommen om hun zienswijzen (bezwaren) aan de gemeente door te geven. Het College heeft nu een antwoord geformuleerd op al deze zienswijzen. Deze antwoorden staan in de Nota van Beantwoording van de Zienswijzen.

De plannen met daarbij alle antwoorden op de zienswijzen zijn nu op de site van de gemeente te vinden. Bij punt 9 staan alle stukken voor de Raadsvergadering. <https://goeree-overflakkee.raadsinformatie.nl/vergadering/1063925/Gemeenteraad%2006-07-2023>

Op zich zijn wij onder de indruk van de serieuze wijze waarop is omgegaan met alle zienswijzen. Alle vragen en argumenten zijn gebundeld en stuk voor stuk beantwoord. Inhoudelijk zijn wij het zeker niet eens met

## 57 Appartementen

Zoals u in de lokale kranten heeft kunnen lezen zullen er bij het Landalpark nog 57 appartementen worden gerealiseerd. Dat is op het terrein tussen het zwembad en de grote openbare parkeerplaats. Het bestemmingsplan hiervoor is al vele jaren geleden goedgekeurd, als onderdeel van het plan voor het hele Landal terrein. Recent heeft de ontwikkelaar van de Gemeente de omgevingsvergunning voor deze 57 appartementen gekregen, hierdoor kan hij gaan bouwen.

OKRR heeft zich steeds op het standpunt gesteld dat we niet gaan proberen deze bouw tegen te houden omdat het bestemmingsplan al te lang geleden is gewijzigd. En de ontwikkelaar zich altijd keurig aan de regels heeft gehouden: eerst een bestemmingsplan wijziging, dan een omgevingsvergunning.

Wel vinden wij dat de omgevingsvergunning die nu is afgegeven, aan alle regels moet voldoen. Op het punt van de stikstofvergunning (vanwege de stikstofneerslag in de naastgelegen duinen, die Natura 2000 zijn) hadden we wel vragen.

alle antwoorden. Maar daar hebben we veel meer tijd voor nodig dan de hele korte tijd die we nu hebben gekregen tussen het publiceren van de stukken en de Raadsvergadering. Ook de Gemeenteraad kan dit allemaal echt niet bestuderen voor de 6e juli. En u als Ouddorpers? Kunt u uw eigen zienswijze nog terugvinden? En het antwoord?

## Ons advies aan de Raad

Ons advies aan de Raad is daarom: neem de tijd. Stel uw besluit over de Verklaring van Geen bedenkingen uit tot na de vakantie periode. Het kan toch zo niet zijn dat het college meer dan een half jaar de tijd neemt om alle bezwaarmakers te beantwoorden, en dan aan u vraagt om hier binnen een ruime week een weloverwogen besluit over te nemen? Wij als OKRR hebben in ieder geval veel meer tijd nodig.

We hebben de ontwikkelaar hierop aangesproken en daarna bezwaar aangetekend bij de gemeente tegen de omgevingsvergunning. De gemeente heeft ons in het ongelijk gesteld. Zij vinden dat de stikstofberekeningen van de ontwikkelaar aantonen dat er geen probleem is.

Daarom hebben we een voorlopige voorziening aangevraagd bij de Rechtbank Rotterdam. De zitting was op 9 mei en die hebben wij verloren. De rechter vond ook dat de berekeningen van de ontwikkelaar klopten. Daarmee is ons bezwaar afgewezen en staat de weg open om de 57 appartementen ook daadwerkelijk te bouwen.



Heeft u vragen of opmerkingen naar aanleiding van deze nieuwsbrief, neem gerust contact met ons op. Stuur hiervoor een email naar [ouddorpkustruimterust@gmail.com](mailto: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](#). Dat zijn meer dan 1050 mensen!

