

4 september 2023

Ouddorp Bad Oost en Haayse Bos

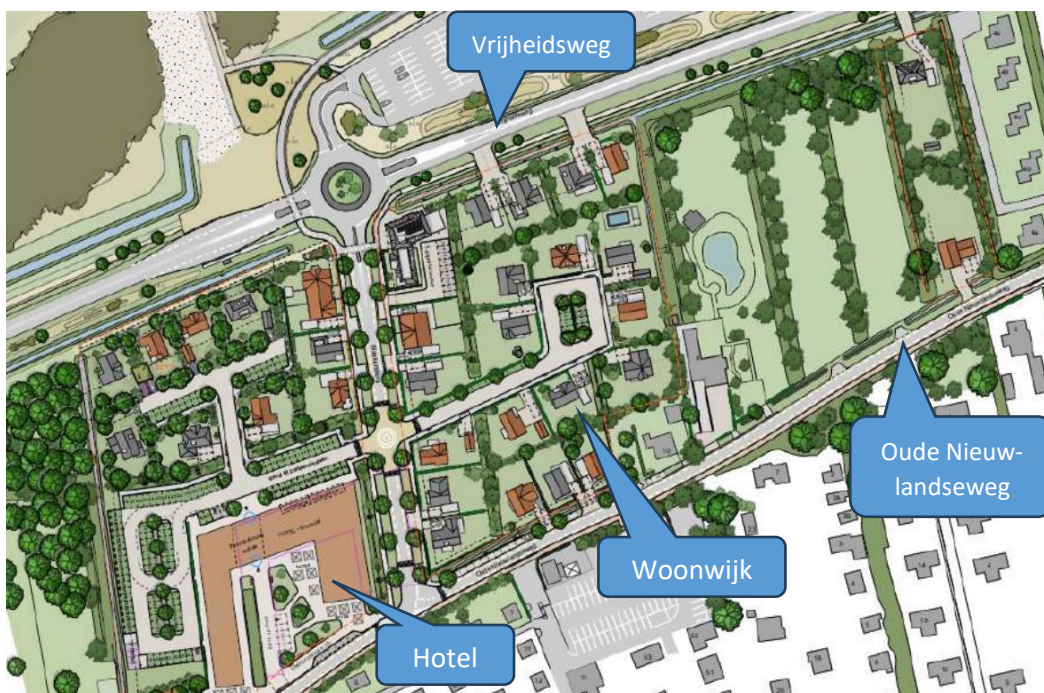
In deze nieuwsbrief eerst Ouddorp Bad Oost: de Gemeenteraad mag tijdens de vergadering van 7 september stemmen over de verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen op agrarische grond. Wij roepen de Raad op niet in te stemmen. Het tweede onderwerp van deze nieuwsbrief is de voorgenomen uitbreiding van camping het Haayse Bos met 20 ecolodges. Het College van B&W heeft hiervoor een voorlopige omgevingsvergunning afgegeven. Wij zijn tegen deze uitbreiding en zullen een zienswijze indienen.

Ouddorp Bad Oost

Dit project van Projectontwikkelaar Estate Invest loopt al heel erg lang. Mede door uw en onze inzet is het tot nu toe steeds gelukt om de benodigde vergunningen tegen te houden. Komende Gemeenteraadsvergadering is cruciaal: dan moet de Gemeenteraad zich uitspreken. Stemmen zij voor de “verklaring van geen bedenkingen” om te bouwen op agrarische grond? Dan is de weg vrij voor het College van Burgemeester

en Wethouders om de voorlopige omgevingsvergunningen af te geven.

Even ter herinnering: 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 150m² detailhandel. Er komt ook een groot parkeerterrein bij. Dit alles wordt gebouwd op de 2 laatste nog open agrarische percelen tegenover het Fletcher Hotel onderaan de duinen.



Onze visie op het plan

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

- Wij zijn tegen het bouwen 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 of als tweede woning. 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!

Besluit van de Raad

Op 7 september 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. Ook de detailhandel (winkels) zijn ongewenst op deze locatie en passen niet in het detailhandelsbeleid van de gemeente. En ook al komen er veel parkeerplaatsen bij, het voldoet niet aan de gemeentelijke parkeernormen. Parkeeroverlast in de omgeving is dus te verwachten. Het plan gaat dus op vele fronten in tegen het eigen beleid van de gemeente.

Bouwen voor wonen of voor recreatie

OKRR is tegen elke vorm van bouwen op deze open percelen. Politiek is de discussie vooral toegespitst op de vraag of het project voldoende gericht is op permanente woningen voor de eigen bevolking. Op zich begrijpen we dat. Wethouder Markwat gaf in de afgelopen Raadsvergadering (6 juli) aan dat bouwen alleen voor de eigen bevolking niet mogelijk is, omdat Estate Invest dat niet heeft aangevraagd. Hij kon alleen verwijzen naar de brief van Estate Invest, waarin de toezegging is gedaan de woningen gedurende de eerste zes maanden alleen aangeboden worden aan de inwoners van Goeree-Overflakkee. Een dergelijke toezegging is echter niet afdwingbaar.

Als de gemeenteraad echt wil dat deze woningen voor de eigen bevolking zijn dan zullen zij de huidige verklaringen van geen bedenkingen moeten afstemmen. Een amendement is immer niet mogelijk. Het is net als de Eerste Kamer, die een wetsvoorstel alleen kan goedkeuren of verwerpen. Indien de Eerste Kamer een wijziging in een wetsvoorstel wil, dan moet de Tweede Kamer met een nieuw voorstel komen.

Als de verklaringen van geen bedenkingen wel worden afgegeven dan zet dat de deur open voor de bouw van tweede woningen voor mensen die elders wonen en die ze lucratief via Booking of AirB&B kunnen verhuren. Op deze woningen zit niemand te wachten. Er is alleen plaats voor dure villabouw als dit onderdeel is van de totale woningbouwopgave, waarbij ook de locaties voor de lage- en middensegmenten vaststaan en de bouw daarvan verzekerd is.

Bestaand of nieuw plan

In de Raadsvergadering van 6 juli is ook gesteld dat het plan door de Raad van State is afgestemd op formele en niet op inhoudelijke gronden. Dat zien wij anders.

De Raad van State heeft het bestemmingsplan Ouddorp Bad Oost vernietigd, omdat geen onderzoek was gedaan naar de gevolgen van het project op Natura

2000-gebied. De natuurvergunning van Estate Invest die is verleend voor dit bestemmingsplan, mocht daarvoor niet worden ingezet, omdat de natuurvergunning niet voldoet aan Europese eisen.

Er is nog steeds geen passende beoordeling voor het project gemaakt en het gebrek dat aan de natuurvergunning kleeft, is niet hersteld. De Raad van State heeft niet voor niets uitdrukkelijk overwogen, dat voor het bestemmingsplan Ouddorp Bad Oost eerst een passende beoordeling moet worden gemaakt.

Het in vieren knippen van het bestemmingsplan en het opnieuw willen inzetten van de natuurvergunning maakt dit niet anders.

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.

Ons advies aan de Raad

Wij roepen de raad op om betrouwbaar te zijn en het plan definitief af te wijzen omdat het op vele punten in strijd is met het eigen vastgestelde beleid.

Keur het plan niet goed. De enige die hier wijzer van wordt is de projectontwikkelaar. En de mensen die een mooi rendement halen met de recreatieve verhuur van één van de 40 nieuwe woningen.

Waarom moet Ouddorp hiervoor ruimte bieden ten koste van ons mooie landschap dat we nooit meer terugkrijgen? Wat hebben we hieraan?

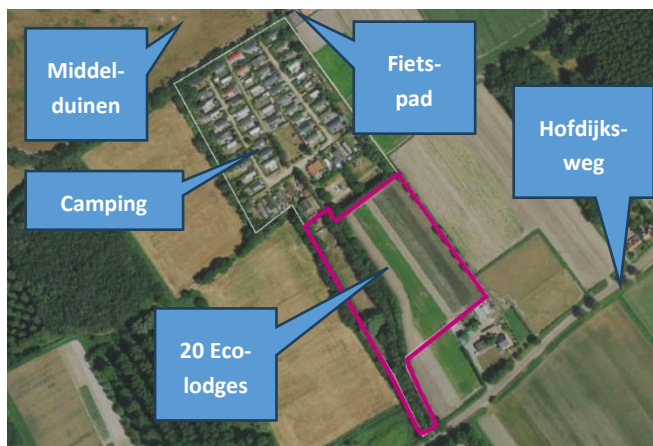
Meer informatie

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

Camping Haayse Bos

Het College van B&W heeft een voorlopige omgevingsvergunning afgegeven voor de uitbreiding van de camping het Haayse Bos. Het gaat dan om:

- Bouwen van 7 ecolodges op bestaande camping
- Bouwen van 13 ecolodges op het naastgelegen agrarische perceel.



Kwaliteitsverbetering en vernieuwing

Het voornaamste argument dat de ontwikkelaar gebruikt voor deze uitbreiding is: kwaliteitsverbetering en vernieuwing van de bestaande camping. Wij vinden dat heel raar. Verbetert de kwaliteit van de camping door er iets nieuws als extra naast te bouwen? En het bestaande te laten zoals het is?

Stel u koopt een oude boot. En de verkoper zegt: de kwaliteit van de boot is onlangs sterk verbeterd, want er zit een nieuwe bijboot bij. Zou u daar in trappen?

In de aanvraag staat nog wel: de uitbreiding en vernieuwing zal de initiatiefnemer tevens in staat stellen om op het bestaande terrein verdere verbeteringen aan te brengen, zoals:

- het vorstvrij aanbrengen van ondergrondse infrastructuur (riolering, waterleiding, etc.);
- verbetering van de afvoer en drainage van hemelwater op maaiveldniveau;
- plaatsing van een recyclestation voor gescheiden afvalinzameling;
- het plaatsen van laadpalen voor elektrische auto's;
- de openbare verlichting voorzien van ledlampen.

Wat ons betreft zijn dit echter standaard investeringen voor ieder recreatiepark, en standaard ondernemerschap voor iedere recreatieondernemer. Het is niet realistisch dat het nodig is om de camping uit te breiden om deze investeringen mogelijk te maken. Bovendien worden de hierboven genoemde voorzieningen op het bestaande terrein niet aangevraagd. Er is daarom ook geen garantie dat deze voorzieningen ook daadwerkelijk worden getroffen.

Precedentwerking

Er zijn op Goeree Overflakkee vele tientallen campings die grenzen aan een agrarisch perceel. Als het Haayse

Bos de kwaliteit van de bestaande camping mag verbeteren door naast de bestaande camping investeringen te doen dan zullen er vele volgen. Dit is een ongewenste en onlogische ontwikkeling. Dit gaat ten koste van ons mooie landschap.



Ontwikkeldkader verblijfsrecreatie

Gelukkig heeft onze gemeente een duidelijk beleid op dit gebied namelijk het ontwikkeldkader verblijfsrecreatie 2022. Hierin staan vele voorwaarden en criteria genoemd waaraan een nieuwe ontwikkeling voor recreatiewoningen moet voldoen. Hieronder noemen wij de criteria die gelden voor de Kop van het eiland en daarachter onze reactie hierop:

- Niet bij duinen -> het plan grenst direct aan de Middelduinen
- Nieuwe ontwikkelingen zorgen voor meerwaarde voor de betreffende kern -> wij zien nauwelijks meerwaarde voor Ouddorp en Goedereede. De meerwaarde wordt in ieder geval niet gekwantificeerd in de aanvraag.
- (Grootschalige) uitbreiding van recreatie is (met name op de kop) niet het doel. Verbetering van de kwaliteit van de recreatie wel -> de kwaliteit van de bestaande camping wordt niet verbeterd, er worden alleen 20 recreatiewoningen toegevoegd. Verder zijn het marginale verbeteringen die vallen onder standaard ondernemerschap van een recreatie ondernemer.
- Op de kop van het eiland zijn nieuwe recreatieappartementen alleen toegestaan als het gaat om een klein aantal bijzondere overnachtingsvormen

- Wij vinden de term ecolodges misleidend. Het enige wat eco is aan deze lodges zijn de toegepaste materialen. Deze materialen zijn tegenwoordig min of meer standaard. De term ecolodge suggereert dat de woningen geen gebruik maken van nutsvoorzieningen, maar dat is niet zo.
- Deze recreatieappartementen zijn in ieder geval geen bijzondere vorm van overnachten. Als in het ontwikkeldkader wordt gesproken over bijzondere overnachtingsvormen dan wordt het verblijven zelf bedoeld. Zoals bijvoorbeeld in een drijvende woning of in een boomhut.
- Wij vinden 20 woningen geen klein aantal.
- Nieuwe recreatieappartementen zijn niet toegestaan op agrarisch bestemde grond -> er worden 13 woningen gebouwd op agrarische grond.
- De ontwikkeling is alleen toegestaan als natuur en landschap nadrukkelijk worden versterkt -> wij vinden dat het open karakter van het landschap teniet wordt gedaan. Daarbij wordt er gebouwd in het zandwallengebied en vervalt het zicht op de duinrand .
- Recreatieappartementen zijn alleen toegestaan als het initiatief vernieuwend en onderscheidend is -> de ecolodges wijken niet af van de recreatiewoningen op de Punt en de recreatiewoningen die op gerealiseerd worden op de Klepperstee.

Samengevat: het plan voldoet op 7 punten niet aan het Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatie 2012 van onze Gemeente.



Wij roepen daarom het College van B&W op het plan af te wijzen. Dit plan heeft Ouddorp en Goedereede niets te bieden!

Jurist gezocht

Zoals u in onze nieuwsbrieven kunt lezen hebben wij bij veel van onze activiteiten ook te maken met juridische vraagstukken van Ruimtelijke Ordening. Onze huidige adviseur wil graag een stapje terug doen. Dat is begrijpelijk, het is allemaal vrijwilligerswerk. Wij zijn

daarom op zoek naar een extra versterking op dit terrein. Dus: denkt u dat u de juridische aspecten van de Omgevingswet begrijpt? En 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!

