

9 april 2019

Afgelopen 28 maart heeft de gemeenteraad het beleid voor recreatief bouwen voor de korte en de lange termijn vastgesteld. U zult daarover gelezen hebben in de lokale kranten. Wat betekent dit beleid? Wat mag er nu wel en wat niet gebouwd worden. We vatten het voor u samen en geven onze reactie erop.

Algemeen

Waar eerder sprake was van een "uitnodigend" ontwikkelkader en met open armen klaar staan voor nieuwe ontwikkelingen, is er nu door de hele gemeenteraad gezegd dat de grens van draagvlak en draagkracht voor recreatieve ontwikkelingen bereikt is op de kop.

We zijn erg blij dat de raad tot dit inzicht is gekomen. Wij denken echt dat de activiteiten van Ouddorp Kust Ruimte Rust, naast die van de Veero, Natuurlijk!Ouddorp, Groene Raad, en op het laatst ook de Kerken, daar een steentje aan bijgedragen hebben. Dank iedereen voor deze gezamenlijke inzet. Hoewel we niet op alle fronten tevreden zijn, vinden wij dat er globaal gezien een redelijk lange termijn recreatie bouw- en ontwikkelbeleid is gekomen, waarbij de gemeenteraad zelf aan het roer zit en dat is ook echt goed.

Hieronder de details van de verschillende plannen.



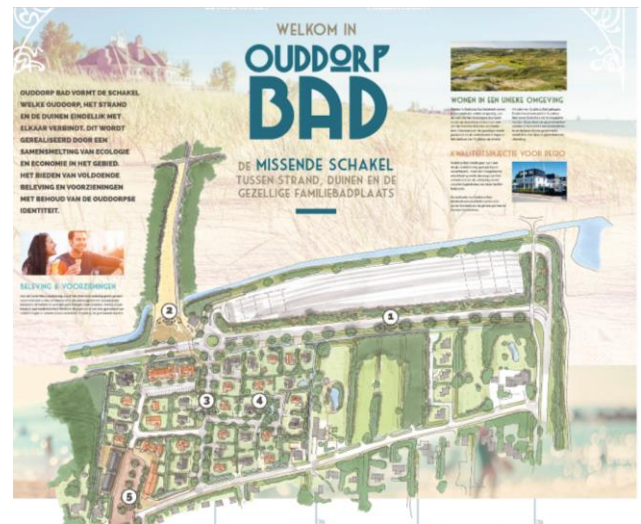
Ouddorp Bad Oost

Het bestemmingsplan dat nu is aangenomen door de gemeenteraad geeft aan de projectontwikkelaar de mogelijkheid om maximaal 40 woningen, 50 hotelkamers en een aantal horeca- en detailhandelspanden te bouwen.

Het bestemmingsplan geeft aan de projectontwikkelaar de vrijheid om de woningen op de markt te brengen voor permanente bewoning of voor recreatie. Ook mag hij de indeling van het gebied zelf bepalen. Daarbij gelden een aantal restricties zoals voor het doorzicht,

bijvoorbeeld vanaf de Vrijheidsweg het gebied in. De maximale bouwhoogte is verlaagd van eerder 17,60 meter naar 13,20 meter.

Onze reactie op dit besluit: erg goed dat het aantal woningen flink is teruggebracht ten opzichte van eerdere plannen. Het gebied moet "mooi" blijven. En ook goed dat de maximale bouwhoogte duidelijk lager ligt. Wij blijven het jammer vinden dat in het zandwallengebied aan de Oostzijde een open kamer bebouwd mag worden. We begrijpen niet waarom het nog steeds een globaal bestemmingsplan is waarbij de inrichting van het gebied en de landschappelijke elementen niet vastliggen. Panden van meer dan 13 meter hoog (4 etages) vinden wij niet passen bij dat deel van Ouddorp. We beraden ons nog op mogelijke juridische stappen voor verdere verbetering van de plannen.



Verplaatsingsgebied

Door een amendement ingediend door de SGP mag het verplaatsingsgebied langs de Lange Dijk niet meer bebouwd / ontwikkeld worden volgens de procedure zoals beschreven in het bestemmingsplan. Het wordt een agrarisch gebied.

De Raad heeft namelijk besloten dat de wijzigingsbevoegdheid voor dit gebied dient te vervallen. Wel moet het bestemmingsplan Verplaatsingsgebied nog worden aangepast aan deze beslissing van de Raad.



Kamperen bij de boer, de minicampings

Afgesproken is dat alle minicampings op het eiland uit mogen breiden van 25 naar 45 eenheden. Ook op dit punt moet het bestemmingsplan worden aangepast.

De campings Zonnewende en Brouwersdam moeten dat op het bestaande terrein doen, camping Corneliahoeve mag het terrein een beetje uitbreiden hiervoor. De landschappelijke inpassing moet gegarandeerd zijn. En als het landbouwbedrijf stopt moet de camping ook binnen 5 jaar worden opgeheven. Mondeling is er nog toegevoegd (vooral door de SGP) dat de handhaving sterk verbeterd moet worden. Hoe? Daar wordt later deze maand over gesproken met de burgemeester. Het is ons niet duidelijk geworden of de 18 nachten regeling (waarbij er gedurende 18 nachten per jaar 75 campers mogen staan) blijft bestaan.

Wij vinden het jammer dat de campings op de kop van het eiland mogen uitbreiden van 25 naar 45 plaatsen. Grensoverschrijdend gedrag van sommige ondernemers wordt beloofd. Maar 45 campers is al minder dan er nu vaak staan! We zijn wel heel benieuwd naar de handhaving van het aantal eenheden en ook van de landschappelijke inpassing. Wij zullen erop aandringen dat de 18 nachten regeling stopgezet wordt, juist omdat daardoor de handhaving zo ingewikkeld wordt.

6 woningen hoek Westerweg

De raad stemde de bestemmingsplanwijziging voor de bouw van 6 woningen op de hoek van de Westerweg en de Oude Nieuwlandseweg unaniem af. Inhoudelijk slecht onderbouwd en bovendien ligt de locatie in het zandwallengebied waren de voornaamste argumenten. Een terechte afwijzing vinden wij.

Innovatieve recreatiewoningen

De gemeente en Veero willen stimuleren dat er speciale recreatiewoningen komen waar de recreant een andere ervaring heeft dan in een recreatiepark. Men denkt bijvoorbeeld aan Tiny houses of eco lodges. En dan altijd in een kleinschalig initiatief.

Op zich begrijpen wij deze gedachte. Maar wij hebben ons er heel erg hard voor gemaakt dat deze initiatieven niet mogen plaatsvinden op nu nog agrarische grond. Wat ons betreft zou dit vooral moeten plaatsvinden op bestaande / verouderde recreatierreinen of bijvoorbeeld bij jachthavens en dergelijke. Gelukkig heeft de raad dit voorstel overgenomen en is het ontwikkelen van dit soort initiatieven op agrarische gronden niet toegestaan! Voor ons het allerbelangrijkste besluit dat de gemeenteraad de afgelopen tijd heeft genomen, omdat zo de verrommeling van het landschap wordt tegengegaan.



Groepsaccommodaties

De raad heeft ingestemd met het voorstel om iedere agrariër de mogelijkheid te geven een groepsaccommodatie voor 12 tot 24 personen te bouwen bij zijn bedrijf. Dat mag ook in een nieuw extra gebouw en ook op nu nog agrarische grond.

Voorwaarden zijn dat het gebouw landschappelijk is ingepast en er geen onevenredige nadelige sociale impact is voor de omgeving.



Wij vinden het logisch dat agrariërs de mogelijkheid wordt geboden om bij te verdienen op deze manier. Alleen is het wel erg jammer dat de agrariër hiervoor ook een nieuw extra gebouw mag bouwen bij zijn bedrijf. En dat hij dat ook op nu nog agrarische grond mag doen.

Wij hebben er sterk voor gepleit om groepsaccommodaties alleen toe te staan in een bestaand gebouw of in plaats van een bestaand gebouw, en zeker niet op agrarische gronden. Helaas, de raad is niet met ons meegegaan in dit voorstel. Het is niet anders.

Hotels

Ook na de realisatie van de 50 hotelkamers in Ouddorp Bad Oost is er volgens de raad nog meer behoefte aan hotelkamers, ook op de kop van het eiland. Men geeft aan dat een initiatief in Ouddorp Bad in principe positief benaderd zal worden.

Voorwaarden zijn onder meer dat het hotel echt iets toevoegt aan het voorzieningen aanbod en dat het landschappelijk is ingepast. Verder mag er geen on-evenredige nadelige sociale impact voor de omgeving zijn.

Wij vinden het idee dat er nog een hotel komt in het gebied Ouddorp Bad niet heel realistisch. Waar zou dat dan moeten komen? We rekenen er op dat de Raad heel streng zal zijn op de implicaties voor de omgeving als iemand met een initiatief komt.



Bed & Breakfast

De gemeente geeft iedere inwoner van het eiland de mogelijkheid een Bed & Breakfast te starten. Voorwaarde is dat de eigenaar zelf minimaal 50% van het gebouw / de gebouwen bewoont.

Binnen de bebouwde kom mag de B&B maximaal drie kamers hebben en buiten de bebouwde kom zeven.

Wij vinden het terecht dat de inwoners van de kop van het eiland ook iets kunnen verdienen aan de recreatie. De voorwaarde dat je zelf in het gebouw moet wonen is heel goed, anders zouden panden alleen voor de verhuur opgekocht kunnen worden.

We vinden het jammer dat het mogelijk is om speciaal voor de verhuur een nieuw (bij-)gebouw of uitbouw te bouwen. Natuurlijk binnen de grenzen van het bestemmingsplan van 750m³ voor het hoofdgebouw en 75m² voor het bijgebouw. Maar toch zal dit extra bouwdruk geven. Wij zouden liever zien dat een B&B alleen in een bestaand of te renoveren gebouw gerealiseerd mag worden. Vooral in het Zandwallengebied.

Juridische gevolgen

De amendementen (en moties) ten aanzien van Plan van Aanpak en Ontwikkelkader zijn juridisch gezien aanvullingen op beleidsstukken. Beleid kan niet zomaar een bestemmingsplan doorbreken. Zij vormen eigenlijk een oproep van de Raad aan B&W om de onderliggende bestemmingsplannen te wijzigen.

Voor het verplaatsingsgebied betekent dit:

- Zolang het bestemmingsplan niet is gewijzigd kan een plan voor bebouwing goedgekeurd worden via de volgende weg: B&W vragen aan de Raad of zij voor dit plan wél gebruik mogen maken van hun wijzigingsbevoegdheid (die nog in het bestemmingsplan staat). Als de Raad akkoord gaat kunnen B&W dan alsnog de bestemming wijzigen.
- Als het bestemmingsplan wordt gewijzigd precies zoals het in het amendement staat dan is ook de status Verplaatsingsgebied verdwenen en dan is de bestemming gewoon weer agrarisch. Voor bouwplannen moet dan de normale bestemmingsplanwijzigingsprocedure doorlopen worden.

Voor de minicampings geldt:

- In het bestemmingsplan Buitengebied staat het aantal van 25. Zolang dit aantal niet gewijzigd is, zou er eigenlijk gehandhaafd moeten worden op 25. Door het beleidsbesluit zal het aantal van 45 echter gedoogd moeten worden. Maar juridisch klopt het eigenlijk niet. Het wordt in ieder geval lastig om te handhaven. Het aantal boven de 45 kan gehandhaafd worden op basis van het bestemmingsplan.
- In alle bestemmingsplannen waar minicampings mogelijk zijn zal het aantal van 25 in 45 moeten worden gewijzigd.



IN DEZE NIEUWSBRIEF:

Evaluatie van het beleid

De gemeenteraad heeft met de wethouders afgesproken dat het nu vastgestelde beleid ieder jaar geëvalueerd zal worden. Door de ambtenaren is al toegezegd dat Groene Raad daar ook bij betrokken zal blijven.

De fractie Zwerus heeft zich er hard voor gemaakt dat er voorafgaand aan de evaluatie een onderzoek onder de inwoners komt: wat vinden zij de voor- en nadelen van de recreatie op hun leefomgeving. En hoewel wij in de afgelopen maanden zelf zo'n onderzoek hebben

laten uitvoeren door een onafhankelijk bureau, vinden wij het natuurlijk prima dat dit onderzoek nog eens herhaald wordt. Laat de inwoners maar zelf zeggen wat zij vinden.

Hoe nu verder

Zoals gezegd vinden wij dat er een redelijk evenwichtig ontwikkelbeleid voor de recreatie bebouwing is gekomen.

Door een aantal goede amendementen van de gemeenteraad zijn procedures aangescherpt en beperkingen aangebracht. En het is goed dat de Raad meer verantwoordelijkheid naar zich toe heeft getrokken.

Hopelijk voelen ontwikkelaars nu ook aan wat er wel en niet mag. Wij zullen de ontwikkelingen blijven volgen en houden u natuurlijk op de hoogte als er nieuwe zaken spelen, want de zorgen om het gebied zijn nog niet voorbij.

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.
- 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 verschijnt ongeveer 1 keer per maand, afhankelijk van de hoeveelheid nieuws die er is. We sturen onze nieuwsbrieven naar alle mensen die daar om verzocht hebben en zich als ondersteuner hebben aangemeld op onze website: www.ouddorpkustruimterust.nl. Dat zijn ondertussen meer dan 1000 mensen!
- Aan deze nieuwsbrief werkten mee: Gjalt Huppes en onze juridische adviseurs.
- Contact: via ouddorpkustruimterust@gmail.com



Ons steunen en aanmelden voor de OKRR nieuwsbrief kan via www.ouddorpkustruimterust.nl
Wil u ons financieel steunen? Dat kan, graag zelfs. Stuur een mail naar ouddorpkustruimterust@gmail.com