



16 september 2021

Ouddorp Bad Oost, onze argumenten

In onze vorige nieuwsbrief van twee weken geleden gaven wij onze eerste reactie op het plan voor een hotel, 40 woningen en horecagelegenheden bij de Oude Nieuwlandseweg. We hebben ondertussen de plannen kunnen inzien. We zijn en blijven tegen het plan. En we denken ook goede argumenten te hebben waarom de vergunning niet afgegeven moet worden.

Wat houdt het plan in?

De aanvragen van Estate Invest betreffen:

- een hotel met 40 kamers
- bij het hotel horende functies, zoals receptie, bar, restaurant en wellnesscentrum ten dienste van de hotelgasten
- 40 woningen voor recreatie, permanente- en deeltijdbevooning
- nieuwe wegen, 98 parkeerplaatsen, fietspaden en stoepen
- diverse bijgebouwen zoals een grote fietsenstalling.

Het verkeer neemt door dit plan met 445 motorvoertuigen per etmaal toe.

Waarom zijn we tegen?

Ons belangrijkste bezwaar is landschappelijk van aard. De burgerbeweging Ouddorp Kust Ruimte Rust is opgericht om te proberen het landschap van de kop van het eiland zo mooi en natuurlijk mogelijk te houden. Bij dit plan gaat het dan vooral om het verdwijnen van de agrarische grond. Juist het akkerland met bloemen en andere gewassen zo dicht bij het centrum van Ouddorp vinden wij het beschermen waard. Wij vinden de ruimtelijkheid die je ervaart als je de dorpskern en het zandwallengebied uit gaat een groot goed, net als aan de westzijde richting de vuurtoren. Waarom moet de ruimtelijkheid daar wel beschermd worden en hier niet?

In het plan staat: *er dient tussen de kern Ouddorp en de duinen – zowel ruimtelijk als functioneel – een betere verbinding te komen.* Daarom is dit bouwplan nodig. Wij zien niet in waarom een nieuwbouwwijk en een hotel een verbetering van deze verbinding zouden betekenen. Wij zien liever een open gebied met akkerbouw.





Naast het landschappelijke argument hebben wij nog een aantal andere argumenten tegen het plan. Hieronder hebben wij die opgesomd.

Stikstof

De projectontwikkelaar stelt in haar aanvraag: *Het nu aangevraagde plan is van eenzelfde strekking als het plan dat eerder met het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt. Door een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen kan gebruikt worden gemaakt van een eerdere voor het project verleende vergunning op basis van de Wet natuurbescherming waarmee eventuele belemmeringen ten aanzien van stikstofdepositie kunnen worden weggelaten. De verwachting is dat zo deze eerder goedgekeurde ontwikkeling alsnog gerealiseerd kan worden.* Dit is ambtelijke taal. Wij lezen dit als volgt. Er is zo'n vier jaar geleden door de Provincie een vergunning afgegeven voor de wet natuurbescherming. De Raad van State heeft vorig jaar aangegeven dat deze vergunning niet goed genoeg is voor een bestemmingsplanwijziging. De projectontwikkelaar denkt dat deze vergunning nu wel goed genoeg is voor een omgevingsvergunning (zeg maar een bouwvergunning). Wij betwijfelen dat ten zeerste maar willen nu "ons kruit droog houden". Mochten we elkaar weer treffen bij de Raad van State dan zal dit onderwerp één van de hete hangijzers worden.

Ruimtelijke ordening 1

In onze vorige nieuwsbrief schreven we al dat de projectontwikkelaar voor een afwijkende procedure kiest. Hij vraagt namelijk een omgevingsvergunning aan zonder dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Dat betekent dat (als alles doorgaat) het hotel en de woningen gebouwd worden op grond die in het bestemmingsplan agrarisch is. Waarom voor deze bijzondere volgorde wordt gekozen is ons niet duidelijk. We weten wel dat deze afwijkende procedure alleen gebruikt mag worden als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wij vinden dat de aanvraag op dit punt flink te kort schiet. De inrichting van het plangebied wordt alleen uitgewerkt in 'functieaanduidingen', maar werd niet in planregels. Er staat dus nergens hoe het gebied ingericht moet worden.

- De plaatsing van de woningen is niet uitgewerkt
- De doorzichten zijn nauwelijks gegarandeerd
- De omvang van (het bouwvlak voor) het hotel is niet bepaald
- Er is niet vastgelegd hoe groot het hotel als gebouw mag worden
- We denken op de schets een flinke fietsenstalling te zien, maar er is geen enkele eis aan maat of bouwhoogte

- De bouw- en goothoogte van de woningen langs de Oude Nieuwlandseweg ligt niet vast
- De aard, omvang en vormgeving en beschermingsgraad van de oude en nieuw aan te leggen zandwallen is niet uitgewerkt
- De groen- en infrastructuur is heel mager uitgewerkt en dit kan later weer aangepast worden

Ruimtelijke ordening 2

Omdat er geen bestemmingsplan is, is het toekomstige eigenaren van hotel en woningen niet duidelijk wat er wel en niet mag. Er zijn immers geen planeisen, er is geen bouwvlak, er zijn geen bouwregels. Een schuurtje, een uitbouw, alles moet langs B&W. Het enige wat er aan eisen is, staat in de huidige vergunningaanvraag. Of een toekomstige huiseigenaar dus een schuur mag bouwen, en waar, is onduidelijk. Daarmee vinden wij het plan niet voldoen aan de zorgvuldigheidseisen van ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke ordening 3

In de toelichting op de aanvraag staat op pagina 13: *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 tekening geeft een beeld van een gewone nieuwbouwwijk met een paar stukjes



zandwal (lichtgroen) en wat bomen. Verder niets speciaals voor het kleinschalige karakter of de open kamers. De maten van de zandwallen zijn ook niet gegeven. Hoe hoog en breed worden ze?

Aanpassen

Voor het Provinciale beleid gaat het hier om een aanpassing (toelichting pag 15). *Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed.* Naar ons idee is hier geen sprake van aanpassen. De identiteit van een gebied is nu agrarisch. Er wordt niet aangesloten op de huidige identiteit. Het is ook geen beperkt aantal nieuwe woningen, het is een flink hotel en daarnaast 40 woningen.

Verkeer

In de aanvraag staat: *De bestaande recreatieterreinen zijn aan het extensiveren. Een deel van de huidige standplaatsen en stacaravans wordt verwijderd.* Dit argument wordt gebruikt om aan te geven dat er minder verkeer zal komen in de toekomst, vooral in de zomer. Het extra verkeer door Ouddorp Bad Oost wordt zo gecompenseerd. Dit argument klopt niet. Het verminderen van het aantal standplaatsen op campings is al een tijd geleden afgerond. Dit ging vooral om de Groene Weide en de Klepperstee. Voor zover wij weten zijn er geen concrete plannen voor verdere reductie van het aantal standplaatsen op de campings in de omgeving van het bouwplan.

Is het wel recreatie?

In de aanvraag staat (toelichting pag 13): *Verblijfsrecreatiegebieden hebben een recreatief karakter.* Wij zien alleen in het hotel de recreatie terug. De woonwijk is gewoon een woonwijk, ieder huis mag permanent bewoond worden.

Samenvatting

Nu we het plan hebben kunnen bestuderen zien we dat er vrijwel niets is veranderd ten opzichte van de aanvraag van 2019. Alleen de gekozen procedure is anders. Waarom zou het nu dan wel mogen doorgaan? Wij hebben veel argumenten waarom dat niet zou moeten gebeuren. Ons mooie (agrarische) landschap verdient beter!

Reacties op nieuwsbrief 26

We hebben veel reacties van onze ondersteuners gekregen op onze vorige nieuwsbrief (nummer 26). De inhoud komt vaak overeen, men vindt het een slecht plan. Enkele kenmerkende opmerkingen vindt u hieronder.

Helaas dreigt onze vriend Van Es, - lees Estate -, er weer in te slagen om dit prachtige gebied de nek om te draaien. De bezwaren zoals verwoord in de bijlage zijn m.i. prima gemotiveerd, hopelijk worden jullie in het gelijk gesteld.

Ik wens jullie veel succes en sterkte dit tot een goed einde te brengen.

Het leest allemaal als achterkamertjespolitiek waarbij iets zodanig lijkt te zijn voorgekookt dat de burger uiteindelijk voor een voldongen feit komt te staan.

Wat goed dat jullie alles nauwlettend in de gaten houden!! Want dit plan en op die locatie moet natuurlijk niet doorgaan! Zoals in Middelharnis is te zien aan het Vingerling en zoals Estate plannen heeft aan de West Havendijk te Middelharnis (appartementen toren) zijn de panden die Estate neerzet zeer bombastisch en niet in proportie met de omgeving.

Daarnaast is het gebied in Ouddorp vol! en moeten we alle natuur en ruimte behouden. Als ze het gedeelte agrarische grond niet meer willen, laten ze dan daar natuurgrond/park van maken! Maar absoluut geen grootschalige bouw.

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 sturen we naar alle mensen die daar om verzocht hebben en zich als ondersteuner hebben aangemeld op onze website: <https://www.nlgo.nl/okrr> Dat zijn ondertussen meer dan 1000 mensen!
- Contact: via ouddorpkustruimterust@gmail.com



Ik hoop dat jullie er op tijd bij zijn en indien nodig een hoop tegengas kunnen geven. Mijn steun hebben jullie!

Ik deel de bezwaren die genoemd zijn tegen dit plan. Het is ook nogal wat om als de Raad van State dit (of een zeer vergelijkbaar) plan eerder afgeschoten heeft, te proberen om via een truc dit alsnog gerealiseerd te krijgen. Het lijkt op Ruttes bekende geitenpaadjes, waarbij het korte termijngewin belangrijker is dan de lange termijnevolgen, waaronder de gevolgen voor het respect voor onze democratische spelregels. Treurig dus.

Maar afgezien van deze verwerpelijke trucs denk ik dat Ouddorp niet zit te wachten op nog meer vakantiehuisen en op nog een hotel. Dit plan behelst de belangen van bouwers en van ondernemers. Maar voor de leefbaarheid van Ouddorp en omgeving is dit niet goed.

Ik hoop dat u dit tegen kunt houden. Mijn volledige support hiervoor heeft u! En als er geld nodig is om te procederen of om publiciteit te genereren, dan hoor ik dit graag van jullie.

Uw nieuwsbrief gelezen en erg geschrokken hiervan. Is het nu nog niet duidelijk dat er behoefte is aan betaalbare woningen voor gewone mensen (grrrrrr). Is Ouddorp nog niet genoeg verpest?? Waarom moeten projectontwikkelaars altijd meer, meer, meer!!!! Bovendien is er nog genoeg op te knappen op oude industrieterreinen. Als u hiertegen gaat protesteren wens ik u heel veel succes.

Heeft u vragen naar aanleiding van deze nieuwsbrief of wilt u ons financieel steunen? Dat kan, graag zelfs. Stuur een mail naar ouddorpkustruimterust@gmail.com