

Aan:
de Leden van de Gemeenteraad van de
Gemeente Goeree-Overflakkee

Middelharnis,
6 januari 2018

Postbus 1
3240 AA Middelharnis

Betreft: Bestemmingsplan Diverse compensatielocaties

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Half december 2017 heeft de Gemeenteraad ingestemd met de Nota van Zienswijzen voor het Bestemmingsplan Diverse compensatielocaties.

In dit Bestemmingsplan gaat het om het saneren van landschappelijk verpauperde locaties en het mogen compenseren van deze sanering door nieuwbouw; meestal elders. Hoewel natuur en landschap gebaad kunnen zijn bij sanering van bebouwing/locaties in het buitengebied, is compensatie van deze sanering, door bebouwing, dit niet altijd.

De voormalige 'ruimte voor ruimte-regeling' ging uit van compensatie op de plaats waar de sanering plaatsvond. Inmiddels geldt deze regeling niet meer en kunnen zowel detonerende objecten als gebouwen worden gesaneerd en gecompenseerd, ter plekke dan wel elders. Reden, voor een projectontwikkelaar, voor het aanbieden van het saneren van een locatie en het willen bouwen op een andere locatie, is gelegen in de waarde van die andere locatie. Compensatie aan bij voorbeeld te Heerendijk te Oude Tonge is minder interessant dan bouwen aan de Oudelandseweg te Ouddorp. Maar deze laatste locatie ligt wel in het zo volprezen Kroonjuweel het Zandwallengebied.

Argumentatie om toch te mogen bouwen is dat met de nieuwbouw er aan kwaliteitsverbetering van het landschap zou worden gedaan.

Nu is kwaliteit een relatief, en in dit geval ook subjectief, begrip. Een huis van 900 m3 in een kleinschalig landschap als het Zandwallenlandschap kan als woning kwalitatief mooi zijn, maar landschappelijk toch niet passen. Het zandwallengebied wordt niet voor niets door de provincie aangeduid als 'gebied met een hogere beschermingscategorie'.

De Gemeente Goeree Overflakkee schrijft hierover, in de 'BeleidsKansenkaart Zandwallengebied en bebouwingslinten' (05-10-2015) het volgende:

"Compensatie op landschappelijk waardevolle plekken

De 'ruimte voor ruimte- regeling roept vooral vragen op wanneer er woningen worden gebouwd in landschappelijk waardevolle gebieden, terwijl de sanering plaatsvindt in gebieden die veel minder waardevol zijn. Vooral wanneer er meerdere woningen in een waardevol gebied worden gebouwd kan dit leiden tot een aantasting van de kwaliteit van het gebied. Het is daarom wenselijk om aanvullende voorwaarden op te nemen voor het realiseren van woningen in landschappelijk waardevolle gebieden."

~

"Vooral de open, karakteristieke 'kamers', omgeven door zandwallen zijn zeer waardevol. De belangrijkste kenmerken van het gebied zijn:

- een kleinschalig en onregelmatig netwerk van bebouwingslinten, zandwallen en beplantingen;

- een afwisselend, kleinschalig grondgebruik (grasland, verschillende vormen van akker- en tuinbouw) op kleine onregelmatig gevormde akkertjes;
- kenmerkende lintbebouwing.

De begrenzing van het zandwallengebied is opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte.“

In die Verordening Ruimte benadrukt de Provincie het belang van het Zandwallengebied. “Het zandwallen- en schurvelingengebied bij Ouddorp heeft al lange tijd de status van een ‘cultuurhistorisch kroonjuweel’. Vanwege deze status is de provincie in haar regelgeving zeer terughoudend geweest in het toestaan van ontwikkelingen in dit gebied. Met het vaststellen van de Visie Mobiliteit en Ruimte en de daarbij horende Verordening Ruimte 2014 herbevestigt de provincie de bijzondere status van het gebied maar wordt ook de wens uitgesproken om ruimte te bieden voor initiatieven die passen in het gebied. De uitwerking hiervan is de verantwoordelijkheid van de gemeente.”

En ten aanzien van die verantwoordelijkheid moeten wij helaas constateren dat de Gemeenteraad nog regelmatig instemt met compensatie van gesaneerde objecten op locaties in het Zandwallengebied en aan bebouwingslinten.

Over deze laatste vermeldt de ‘BeleidsKansenkaart Zandwallengebied en bebouwingslinten’:

“Bebouwingslinten zijn er op Goeree-Overflakkee in verschillende verschijningsvormen. Rond Ouddorp en het buurtschap Oostdijk komen veel bebouwingslinten voor. Dit zijn vaak zandlinten waarbij bebouwing, openheid en groen elkaar afwisselen. Een aantal van deze linten zijn gelegen in het zandwallengebied. Mede door de aanwezigheid van zandwallen en schurvelingen en de historische, kleinschalige opzet van het gebied heeft de provincie Zuid- Holland dit gebied de status van ‘cultuurhistorisch kroonjuweel’ gegeven.“

En even verder op:

“Compensatie in het zandwallengebied bij Ouddorp is alleen mogelijk wanneer er ook in dit gebied gesaneerd wordt of op een plek waar het totaal geen afbreuk doet van de landschappelijke kwaliteit;”

Bij het voorbeeld van de Oudelandseweg gaat het niet direct om de zandwallen, maar om een bebouwingslint met ‘doorkijk’ in het kleinschalige zandwallengebied er achter. Deze doorkijk in de zogenaamde ‘kamers’ behoort tot de specifieke kwaliteit van dit landschap. Het bouwen van een grote woning, vaak met bijgebouwen, heggen en hekwerken, maakt dat van doorzicht nog nauwelijks sprake kan zijn. Op deze manier wordt de landschappelijke kwaliteit van het Zandwallengebied steeds verder uitgehold. Het is wellicht de missie van projectontwikkelaars om zoveel mogelijk op landschappelijk waardevolle locaties te bouwen. Dat is hun goed recht, om te willen. Het zou de missie van de Gemeenteraad moeten zijn om het waardevolle landschap te beschermen tegen financieel korte termijn gewin. Ook de beoogde doelgroep ‘Recreanten’ zal dit zeker waarderen.

Wij verzoeken dan ook aan de leden van de Gemeenteraad zich kritischer op te stellen bij aanvragen van compensatie-locaties in kwetsbare gebieden. En uiteraard is NLGO graag bereid advies te geven over aangevraagde compensatielocaties.

Hoogachtend, namens het bestuur,



J.M. Baks
voorzitter



E. H. van Wijk
secretaris

Bijgevoegd op volgende pagina's een aantal foto's om het bovenstaande te illustreren.

Foto Molenweg: onevenredig grote woning met bijgebouwen, in een kleinschalig landschap, die de achterliggende zandwal aan het zicht onttrekt:



Foto Koolweg: in aanbouwzijde woning, die hetzelfde effect zal opleveren:



Foto Doorkijkje Oudelandseweg tussen nr 56 en 58 (met zicht op Boerderij Klarebeek)



Landschaps-effect-simulatie van vóór en na een bebouwing van een bepaalde 'open' locatie; vóór de bebouwing:



met een gesimuleerde bebouwing:

