

OKRR is een werkgroep van NLGO

Persbericht van OKRR/NLGO 15-12-2017

Voor vragen over dit persbericht kunt u contact opnemen met

Gjalt Huppes OKRR 06 539 00 362

Kors Pijl OKRR 06 531 66 333

Ed van Wijk secretaris NLGO 06 5321 8125

Waarom OKRR/NLGO procederen tegen nog meer vakantiewoningen bij Landal Resort Ouddorp Duin

OKRR en NLGO hebben procedures lopen tegen de gemeente Goeree Overflakkee die een vergunning heeft afgegeven voor de bouw van nog eens 16 woningen bij Landal en met een bestemmingsplanwijziging de mogelijkheid opent om daarbovenop nog 9 woningen op het park te bouwen. Het geheel is juridisch nogal complex. Met deze uitleg proberen we inzicht te geven in onze motieven om tegen de verdere bouw van vakantiewoningen bij Landal te zijn.

Foto Jan Baks met omcirkeld het gebied van de 9 en 16 woningen



De historie, waarom is Landal ooit mogelijk gemaakt

Al heel wat jaren geleden is er een plan gemaakt om standplaatsen voor stacaravans van bestaande campings uit te plaatsen naar het Verplaatsingsgebied, dat nu de Klepperduinen heet. Klepperduinen is het gebied waar Landal, het drive-in camperpark en de Lepelaar zijn gebouwd. Volgens dat plan zou er "verdunning" moeten plaatsvinden op bestaande campings om zo de kwaliteit van die campings in het zandwallengebied te verbeteren. Men had bijvoorbeeld het idee om op de plaats waar drie stacaravans stonden er nog maar twee over te laten en de derde caravan te verplaatsen naar het verplaatsingsgebied. Uitgangspunt hierbij was dat het totale aantal standplaatsen op de kop van Goeree niet mocht toenemen.

In de bestemmingsplannen Verplaatsingsgebied en Klepperduinen komt deze gedachte terug. Er zijn steeds twee voorwaarden voor het bouwen van nieuwe verblijfsrecreatie:

1. Er moeten standplaatsen verdwenen zijn op bestaande campings voor er nieuwe verblijfsrecreatie in de Klepperduinen mag komen.
2. Er wordt een maximum aantal aan de verblijfsrecreatie verbonden. Voor de hele Klepperduinen is dat 494 eenheden.

En dan nu de praktijk van de afgelopen jaren

Iedereen weet dat er al heel wat gebouwd is:

- 223 recreatie woningen bij Landal;
- 51 standplaatsen op het drive-in camperpark;
- 40 standplaatsen voor stacaravans in park de Lepelaar achter het drive-in park.

Totaal 314 recreatieverblijven, waarvan het grootste deel dus geen (verplaatste) stacaravans zijn maar nieuwe vakantiewoningen. Het bleek namelijk dat de eigenaren van de stacaravans helemaal niet zo graag weg wilden, vooral omdat de jaarhuur zou toenemen. Ook voor een recreatie ondernemer is een vakantiewoning veel

OKRR is een werkgroep van NLGO

Persbericht van OKRR/NLGO 15-12-2017

Voor vragen over dit persbericht kunt u contact opnemen met

Gjalt Huppel OKRR 06 539 00 362

Kors Pijl OKRR 06 531 66 333

Ed van Wijk secretaris NLGO 06 5321 8125

interessanter dan een stacaravan. Een standplaats voor een stacaravan levert natuurlijk veel minder op dan de verhuur van een vakantiewoning.

Tot zo ver is OKRR niet tegen deze ontwikkeling. We begrijpen dat de recreatiesector vernieuwd moet worden en dat er behoefte is aan modernere vormen van recreatie dan verblijven in een tent of stacaravan. De moderne toerist heeft andere eisen. Vakantiewoningen met bijbehorende voorzieningen zijn een logische aanvulling van het aanbod voor de toerist die naar Ouddorp komt.

Vragen

Er blijven wat ons betreft wel twee belangrijke vragen over:

1. Heeft de kwaliteitsslag van de recreatiesector ook echt plaatsgevonden? Zijn er werkelijk standplaatsen opgeheven op de Klepperstee of andere campings? Of is hier sprake van "dubbel verdienen"?
2. Is er ruimte voor nog meer vakantieverblijven in de Klepperduinen? In eerste instantie zou je zeggen van wel. Er zijn 314 recreatieverblijven gerealiseerd terwijl er 494 eenheden gebouwd mogen worden. We hebben goede argumenten om toch te kunnen zeggen dat de Klepperduinen "vol" zijn.

Hieronder nemen we beide vragen onder de loep.

De kwaliteitsslag

Tegelijk met het jaren geleden vastgestelde bestemmingsplan Verplaatsingsgebied is het aantal standplaatsen op de Klepperstee op papier met 494 verminderd. Deze vermindering vindt in werkelijkheid echter alleen plaats indien standplaatsen daadwerkelijk door de Klepperstee worden opgeheven. De gemeente kan de Klepperstee enkel op grond van de wijziging van het bestemmingsplan niet dwingen om dat te doen. Om wel een middel te hebben om het aantal standplaatsen te verminderen is toendertijd ook een 'overeenkomst planologische medewerking' tussen de gemeente en de Klepperstee gesloten. De bestuursrechter heeft onlangs vastgesteld dat deze overeenkomst niet wordt uitgevoerd. Er zouden nog zo'n 300 standplaatsen moeten verdwijnen op de Klepperstee voor het evenwicht weer min of meer bereikt is. Wij roepen de gemeente op dat zij er op toe gaat zien dat het aantal eenheden op de kop van Goeree teruggebracht wordt naar de eerdere situatie. Het uitgangspunt was toch dat dit aantal niet mag toenemen? En verder dat er geen nieuwe vergunningen worden uitgegeven voordat dit is bereikt.

Nog meer vakantiewoningen in de Klepperduinen

Naar onze mening is het niet eerlijk en ook nooit de bedoeling geweest om te spreken over een recreatieverblijf als een eenheid. Op die manier zou het dus mogelijk zijn om een tentplaats op te heffen en een 8 of zelfs 16 persoonshuisje daarvoor terug te bouwen. Gelukkig hebben wij na het nodige zoeken het *Kwaliteitsverbeteringsplan*, dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Verplaatsingsgebied, op het gemeentehuis weer gevonden. In dit document is een verblijfseenheid omschreven als een oppervlaktemaat van 190 m². Dat is een goede en logische maat voor een plek voor een stacaravan. De huidige ruimte voor recreatiewoningen in het Landal park beslaat echter ongeveer 500 m² per stuk. Door dit grote verschil hebben wij berekend dat er echt geen ruimte meer is voor nog meer vakantiewoningen binnen de Klepperduinen. In feite is er al veel meer oppervlak met verblijfsrecreatie bebouwd dan ooit is voorzien. Dit is mogelijk geworden door de verwarring over de eenheden waarbij het getal 494 leidend is geworden.

Omdat een woning zo veel meer ruimte in neemt dan de 190m² die voorzien was moesten andere elementen uit in het bestemmingsplan vervallen: de gronden voor de centrumvoorzieningen, het groen, het hotel, de recreatieappartementen en de groepsaccommodaties zijn allemaal volgebouwd met recreatiewoningen. Het bestemmingsplan staat dit volgens ons echter helemaal niet toe.

Dus om ruimte te maken voor alle recreatiewoningen die veel meer ruimte vragen dan een stacaravan zijn de centrumvoorzieningen (receptie, horeca, winkels etc.) uitgeplaatst naar het bestemmingsplan Ouddorp Duin. Dit

OKRR is een werkgroep van NLGO

Persbericht van OKRR/NLGO 15-12-2017

Voor vragen over dit persbericht kunt u contact opnemen met

Gjalt Huppes OKRR 06 539 00 362

Kors Pijl OKRR 06 531 66 333

Ed van Wijk secretaris NLGO 06 5321 8125

geldt ook voor de recreatieappartementen, overigens zonder het aantal verblijfseenheden op de Klepperduinen te verminderen. De hoofdgroenstructuur is vrijwel geheel vervallen. En het hotel en de groepsaccommodaties zijn ook uitgeplaatst. Die moeten nu in een nog agrarisch gebleven deel van het verplaatsingsgebied (gebied 5) komen.

Naast onze oproep voor verdunning op bestaande campings roepen wij daarom de gemeente op om het agrarisch gebied dat langs de Langedijk op Landal aansluit, niet te laten volbouwen. Door gebruik te maken over de verwarring over de term 'eenheden' is er al veel meer agrarisch gebied bebouwd en dan ooit is voorzien. En ook nog veel dichter op elkaar en voller dan ooit is voorzien. Nu is het genoeg!

De rechter

Om onze argumenten kracht bij te zetten hebben we onze pijlen gericht op de vergunning die de gemeente heeft afgegeven voor nog eens 16 vakantiewoningen in het Landal gebied en het besluit om de bestemming van een stuk grond te wijzigen waardoor nog 9 vakantiewoningen mogelijk zouden worden. We hebben deze vergunning en dit besluit aangevochten tot aan de Raad van State. Afgelopen week heeft de zitting plaatsgevonden waarbij beide partijen hun standpunt inzake het wijzigingsplan mochten toelichten. We verwachten eind januari de uitspraak. We houden u op de hoogte natuurlijk.