



IN DEZE NIEUWSBRIEF:

- *Plan van Aanpak*
- *Ontwikkelder*
- *Ouddorp Bad Oost*
- *Antwoord van een donateur*

6 februari 2019

Uitwerking recreatievisie in de gemeenteraad

In de komende weken zal er in de gemeenteraad een besluit vallen over drie belangrijke dossiers, alle drie als uitwerking van de toeristische recreatievisie die vorig jaar is vastgesteld. Groene Raad heeft mee gepraat over het “Plan van Aanpak” en het “Ontwikkelder”. Na het overleg met Groene Raad zijn wijzigingen aangebracht in de documenten. Wij hebben daarom alsnog een aantal vragen bij deze documenten.

Verder komt de bestemmingsplan wijziging voor Ouddorp Bad Oost in de gemeenteraad. Ook hierover hebben wij vragen gesteld. In deze nieuwsbrief vindt u een overzicht hiervan.

Deze plannen vormen de uitwerking van de toeristische recreatievisie: alle plannen uit de afgelopen jaren komen nu samen, een belangrijke tijd om zeer alert te zijn. En hoewel wij vinden dat in alle documenten ook heel veel goeds staat en best evenwichtig omgegaan wordt met het evenwicht tussen recreatie en landschap, is de eindconclusie dat er toch nog te veel nieuwe ontwikkelingen op de kop van het eiland af mogen komen:

- Ouddorp Bad Oost met 100 woningen en hotelkamers
- Uitbreiding 2 minicampings met meer dan 100 plaatsen
- Bebouwing langs de Lange Dijk met 100 recreatiewoningen
- Groepsaccommodaties bij boerderijen
- Overall in de polders innovatieve recreatiewoningen
- Hotels, Bed&Breakfasts en Toeristisch kamperen

Groene Raad heeft vorig jaar een enquête laten uitvoeren onder de bevolking van Ouddorp over de recreatie. Belangrijkste conclusie was dat de inwoners van Ouddorp het in de zomer nu al te druk vindt. Wat ons betreft hoeft het beleid daarom helemaal niet zo uitnodigend te zijn! Vindt u als ondersteuner van OKRR dat ook: stuur uw eigen gemeenteraadsfractie een oproep! Want het is belangrijk dat zij van u allen uw mening horen!

Wilt u de documenten van de gemeente zelf lezen? Stuur dan een e-mail naar ouddorpkustruimterust@gmail.com. Geef aan welk document u wilt ontvangen:

- Plan van Aanpak (7 pagina's)
- Ontwikkelder (3 pagina's)
- Ouddorp Bad Oost (342 pagina's)

Plan van Aanpak

De gemeente heeft een document opgesteld waarin besproken wordt wat de gemeente wil doen met alle initiatieven die in de laatste jaren al liepen. De zogenaamde “pijlijn projecten”. Het gaat dan om de minicampings, het Verplaatsingsgebied langs de Lange Dijk, het gebied rond de kruising Koolweg / Oude Nieuwlandseweg en Dorpstienen fase 2. Voor OKRR zijn de eerste twee het belangrijkste.

Voor Camping Brouwersdam en Camping Zonwende staat in het Plan van Aanpak dat deze campings zo veel eenheden mogen plaatsen als ze zelf willen als het maar binnen het bestaande oppervlak van de camping is. De bestemming wordt gewijzigd van “agrarisch” in “recreatie”. Daarbij dient de landschappelijke inpassing verbeterd te worden. In feite betekent dit een uitbreiding van 25 naar 75 tot 100 eenheden. OKRR vindt dit echt raar.

- Uitbreiding van minicampings naar recreatieterreinen is het belonen van beleid overschrijdend gedrag. Toestaan is eenvoudiger dan handhaving lijkt het. In de recreatievisie staat dat er op de Kop plaats is voor kleinschalige niches in de markt. Grotere camperparken voldoen daar niet aan.
- Wij hebben berekend dat één plaats voor een camper netto minimaal €1000 per jaar oplevert. Om zeker te zijn dat dit klopt hebben we de berekening aan VEERO voorgelegd en zij geven aan dat het klopt. Waarom is 25 plaatsen dan niet genoeg? Het moet toch een nevenactiviteit blijven?
- Ondanks de manier waarop de gemeente via vergunningen de precedentwerking wil tegengaan zijn wij er niet van overtuigd dat dit juridisch

houdbaar is. Stel dat de Corneliahoeve in de toekomst wel meer eenheden wil. Welke argumenten zijn er dan om dat niet toe te staan.

Voor het Verplaatsingsgebied langs de Lange Dijk wordt in het Plan van Aanpak voorgesteld om het gebied vooral in te richten met natuur die gecombineerd kan worden met een beperkte vorm van verblijfsrecreatie. De aanleg van natuur is dan wel een voorwaarde. De recreatieve invulling zou nooit meer dan 10% van het gebied mogen bedragen. Wij denken dat 10% veel te veel is.

- Het gebied is 7 hectare groot. Een gemiddelde recreatiewoning is 70m². Dan mogen er dus toch nog 100 woningen komen in dit gebied? En de weg er heen, de parkeerplaats, het terras, de speelweide, de centrale voorzieningen etc. Dan is toch geen sprake meer van “zo veel mogelijk natuur”.
- Uit alle stukken blijkt dat er geen behoefte meer is aan grootschalige parken met recreatiewoningen. Na Duynhille, Ouddorp Duin, Punt West, Ridderstee en straks Ouddorp Bad Oost is de markt voor recreatiewoningen verzadigd, waarom dat toch nu weer een dergelijk plan?



Minicamping zoals die ooit bedoeld was.

Ontwikkelder

Het tweede document dat naar de gemeenteraad gaat is het “ontwikkelder”. Hierin staat welke soorten van initiatieven in de toekomst (na afronding van de projecten genoemd in het Plan van Aanpak) nog kunnen op de kop van het eiland. Het komt er op neer dat de volgende typen ontwikkeling mogelijk blijven: Hotel, Groepsaccommodaties voor 12 tot 24 personen, Bed&Breakfast, Toeristisch kamperen, en zogenaamde innovatieve recreatiewoningen. Voor campers en recreatiewoningen in een park is weinig mogelijk op de kop van het eiland. Wij hebben vooral problemen met de groepsaccommodaties en de innovatieve recreatiewoningen.

Uit het ontwikkelder blijkt dat het mogelijk is om bij iedere boerderij (er zijn er 70 op de kop) een groepsaccommodatie te bouwen, ook in een nieuw gebouw. Stel dat 10 tot 20% van de boerderijen dat doet dan krijgen we er dus 7 tot 14 nieuwe recreatiebedrijven met alle voorzieningen en parkeren er bij. En het gaat niet alleen om Ouddorp, maar ook om boerderijen aan de Oostdijk, bij Goedereede, rond de Hofdijksweg etc.

Uit het ontwikkelder blijkt verder dat het mogelijk is om overal op agrarische grond recreatiewoningen te bouwen, mits deze innovatief zijn en de natuur versterken. Deze ontwikkelingen zullen door de gemeente met “een positieve grondhouding” worden benaderd! Ook in het buitengebied van de kop van



het eiland. Ook in de polder bij Goedereede. Voorbeelden die dus theoretisch mogelijk zijn:

- Uitbreiding camping de Vrijheid met paalwoningen en vissershutjes naast het Volgerland?
- Uitbreiding camping Brouwersdam met ecolodges achter de al aangelegde zandwal?
- Uitbreiding Klepperstee met “Design vakantiehuizen” in de polder langs de Noordweg achter de tennisbaan?
- Uitbreiding camping Zonnewende met “Trek-ins”?
- Een nieuwe ontwikkeling tussen Goedereede en de Oostdijkseweg? Of bij Havenhoofd bij de Nieuwendijk?

Wij vinden dit echt veel en veel te uitnodigend! Zo wordt het mogelijk om overal aan de randen van het open of agrarische gebied te bouwen! Dat kan toch niet de bedoeling zijn?



Innovatieve recreatiewoningen volgens de gemeente

Ouddorp Bad Oost

Het college van B&W heeft het gewijzigde bestemmingsplan voor Ouddorp Bad Oost nu eindelijk toch naar de gemeenteraad gestuurd. Nu eindelijk, want dit loopt al jaren. Wij zien veel verbeteringen ten opzichte van de eerdere plannen en denken dat dit ook het gevolg is van onze continue aandacht voor dit plan. Maar we zijn nog lang niet tevreden.

Verbeteringen ten opzichte van de eerdere plannen zijn vooral de maximale bouwhoogte die een stuk lager is geworden. Verder was het plan eerder erg globaal waardoor de projectontwikkelaar alle kanten op kon met de uitwerking. Gelukkig zijn er nu meer harde eisen opgenomen, zoals bijvoorbeeld de aantallen woningen die er gebouwd mogen worden.

In het plan is sprake van maximaal 100 eenheden, waarvan minimaal 45 hotelkamers, en maximaal 40 plus 4 woningen voor permanente bewoning. Dat betekent dat er dus feitelijk kunnen komen:

- 45 hotelkamers
- 44 permanente bewoning
- 11 recreatiewoningen en tweede woningen

Onze vraag is dan: is dit nog een invulling van het raamplan Ouddorp Bad, waarbij sprake is van *versterking en differentiatie van de recreatie*? Waarom heet het plan “Ouddorp **Bad** Oost” en niet “Ouddorp Oost”? Waarom wordt er aan de rand van Ouddorp een villawijk in het duurdere segment gebouwd? Welke voordelen heeft dit voor de bevolking van Ouddorp?

Een tweede belangrijk punt voor ons is de landschapelijke invulling. In de toelichting op het bestemmingsplan is geen schets opgenomen van de inrichting van het plangebied; alleen in het Beeldkwaliteitplan staat een schetsmatig stedenbouwkundig

plan. Dat is echter niet bindend: de projectontwikkelaar hoeft zich daar stedenbouwkundig niet aan te houden. De inrichting van het plangebied is daarom helemaal niet zeker. De projectontwikkelaar is helemaal vrij om het in te vullen zoals hij zelf wil. Hij hoeft alleen te voldoen aan een aantal eisen zoals de “doorzichten” en afstanden tot de erfgrans etc.

En de eisen aan de openheid zijn trouwens heel beperkt, zeker gezien het uitgangspunt dat *doorzichten richting het achterliggende landschap worden behouden*. De openheid die bijvoorbeeld wordt vereist langs de Vrijheidsweg moet bijvoorbeeld minimaal 45% zijn. Dus langs de Vrijheidsweg mag 55% aaneengesloten bebouwing worden! Dat vinden wij echt niet open! En via een aantal procedures kan dit nog veel minder worden. Het college heeft immers een wijzigingsbevoegdheid waardoor het percentage flink aangepast kan worden. Volgens ons zal Hotel Duinzicht straks geen enkel zicht meer op de duinen hebben. Dit is strijdig is met het beleid “openheid van het Zandwalengebied en de kwaliteit van de huidige open kamers”. Wij zouden willen dat een veel grotere openheid is gegarandeerd, juist in de noord – zuid richting.

Een belangrijk detail in dit kader voor ons zijn de twee kavels (nummer 5) aan de Oostzijde. Dit zijn nu prachtige voorbeelden van de openheid van het zandwalenlandschap. Ook deze kavels worden bebouwd, echt in strijd met het eigen gemeentebestuur!



1. Entree Ouddorp Bad
2. Vrijheidsweg
3. Klimduin en entree strandopgang
4. Bebouwing Vrijheidsweg, villa's en appartementen,
5. Villa's
6. Blankersberg
7. Belevingsplein

Antwoord van een donateur

In de vorige nieuwsbrief deden wij een oproep voor donaties aan OKRR ter dekking van de kosten. We hebben best veel positieve reacties hierop ontvangen en ook werkelijke geld donaties, genoeg voor de onkosten voor het eerstkomende half jaar. De reactie van één van hen vindt u hieronder.

Mijne dames / heren, Ondergetekende is 1 van de circa duizend ondersteuners van OKRR. Vanaf het moment dat ik me kon inschrijven voor jullie nieuwsbrief heb ik dat gedaan. Daadwerkelijk contact op zo'n 175 km is wat problematisch. Met grote interesse heb ik uw de nieuwsbrieven en alle daarin voorkomende feiten, plannen en voornemens gevolgd. Alle lof voor de vele inspanningen en de gedegen informatievoorziening. Uw uitgangspunten en de juiste toonzetting daarin spreken mij zeer aan. De bescheiden opstelling t.o.v. de door jullie gemaakte en te maken kosten is een onderdeel van die vertrouwen gevende wijze van communiceren. Duidelijk is als iedereen meedoet met 5,- euro ondersteuning per jaar, als vrijwillig minimum, het kostenprobleem redelijk onder controle is. Van mij kunt u voor dit jaar en voor de voorgaande periode 25,- euro tegemoet zien. Zo gewenst mag u deze mail in een eerstkomende nieuwsbrief doorplaatsen. Met vriendelijke groet, Jan W. Donkers, Cuijk, vanaf 1950 jaarlijkse genietter van Ouddorp en omgeving en trouwe lezer van de nieuwsbrief van OKRR.

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 die 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 Kors Pijl.
- 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