



15 mei 2018

## Achtergrond informatie

OKRR heeft op 15 mei nieuwsbrief 14 verstuurd naar alle ondersteuners. In dit document vindt u aanvullende informatie over de verschillende projecten die in deze nieuwsbrief genoemd worden.

---

## Verplaatsingsgebied

OKRR heeft bij de gemeente het door de projectontwikkelaar DPP Vastgoedgroep uit Zierikzee ingediende “Wijzigingsplan Verplaatsingsgebied Ouddorp” opgevraagd. Het blijkt te gaan om het laatste grote stuk landbouwgrond in het verplaatsingsgebied. De projectontwikkelaar wil hier tot maximaal 200 stacaravans kunnen plaatsen.

Juridisch gezien is het ingediende plan een wijzigingsplan. De locatie valt namelijk binnen het bestemmingsplan ‘Verplaatsingsgebied’. Dit betekent dat de huidige bestemming van ‘Agrarisch’ en ‘Groen’ door het college van B&W gewijzigd mag worden in ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie’. Daarbij gelden wel een aantal regels, waar we nu nog op het studeren zijn.

De belangrijkste voorwaarde gaat over het ‘verplaatsen’. Dat is hele ingewikkelde materie. Maar één ding is duidelijk, als de gemeente deze ontwikkeling mogelijk maakt zijn alle mogelijkheden om ook nog andere campings te verdunnen uitgeput want het hele verplaatsingsgebied is ‘vol’. Verdere verplaatsing vanuit het zandwallengebied is zo onmogelijk gemaakt. En deze kwaliteitsslag was uiteindelijk de bedoeling!



Maar eigenlijk willen we helemaal geen juridische strijd gaan voeren over dit plan. Wij vinden dat de gemeenteraad moet begrijpen dat dit plan niet gewenst wordt door de lokale bevolking. Wie er over de duinen fietst kijkt nu al tegen veel meer recreatie aan dan een aantal jaren geleden. Dat beeld wordt straks nog verder uitgebreid. En ook al deze mensen willen overdag iets doen. De druk op het dorp en alle andere voorzieningen wordt steeds groter. Ouddorpers willen Ouddorpers tegen komen in het dorp en niet alleen toeristen. We vinden dat het echt moet stoppen!

# Ouddorp Bad Oost

Een al heel lang lopend project is het project tegenover Fletcher. Het ontwerp bestemmingsplan Ouddorp Bad Oost is al lang geleden op 30 september 2015 ter inzage gelegd en op de website van de gemeente te raadplegen geweest. We zijn niet geheel tegen dit plan. Wij begrijpen dat het logisch is dat de recreatie verder ontwikkeld wordt. We hebben nu een inhoudelijke reactie gestuurd naar de gemeenteraad op het plan. Daarbij werden we gesteund door onze partners in Groene Raad: Natuurmonumenten, Stichting Duinbehoud, Zuid Hollands Landschap en NLGO

## Het plan

Binnenkort zal het bestemmingsplan Ouddorp Bad Oost in de gemeenteraad behandeld worden. Wij roepen de nieuwe gemeenteraad op nog eens goed naar dit plan te kijken. Zoals het ontwerp bestemmingsplan een aantal jaar geleden is gepubliceerd moet het zeker niet worden vinden wij. Daar hebben we drie argumenten voor:

- Het ontwerp bestemmingsplan is een 'globaal bestemmingsplan'. Dat is een juridische term die aangeeft dat de projectontwikkelaar alle ruimte krijgt voor wijziging van het plan NA-DAT het bestemmingsplan is goedgekeurd door de gemeenteraad. . Zonder dat de gemeente daar nog iets aan kan doen!
- Het gebied ligt in het raamplan Ouddorp Bad dat is ontwikkeld voor de verdere ontwikkeling van hoogwaardige recreatie. Maar er zijn ook veel eenheden voor permanente bewoning geprojecteerd. Dit drijft de prijs op en de vraag naar nog meer woningen.
- Het plan zoals het in 2015 gepubliceerd is gericht op zo veel mogelijk eenheden en zo maximaal geld verdienen door de projectontwikkelaar. Wij verwachten een landschappelijk mooi project met open zichtlijnen tussen duinen en achterland



## Ons advies

Groene Raad, het samenwerkingsverband van natuurorganisaties op GO vindt daarom dat de volgende wijzigingen van het plan plaats moeten vinden:

- niet alleen de goothoogte maar ook de nokhoogte moet vast liggen;
- geen "flat" langs de Vrijheidsweg maar juist de doorkijk vanaf de duinen het gebied in en de doorkijk vanaf de achterkant naar de duinen versterken. Met name de zichtlijn tussen het achterland en het duin moet open blijven. Het appartementengebouw langs de Vrijheidsweg wordt daarvoor naar achteren geplaatst en een kwart slag gedraaid zodat het aansluit op het hotel.
- de twee percelen aan de oostzijde blijven onbebouwd. Mocht er daardoor niet genoeg geld zijn voor het opknappen van een stukje Vrijheidsweg (tussen Oosterweg en Blankersweg) dan is dat maar zo.
- er komt een hoogwaardige looproute voor wandelaars die vanaf Fletcher of de campings naar de duinen willen en vice versa
- er komt een slimme oplossing voor parkeren voor het hotel, de huisjes, de dagjesmensen en al het "blik" in deze wijk zoals bijvoorbeeld de parkeergarage in Katwijk
- het plan wordt een stuk minder "vol" er komen ook groene "pleintjes" in het gebied.

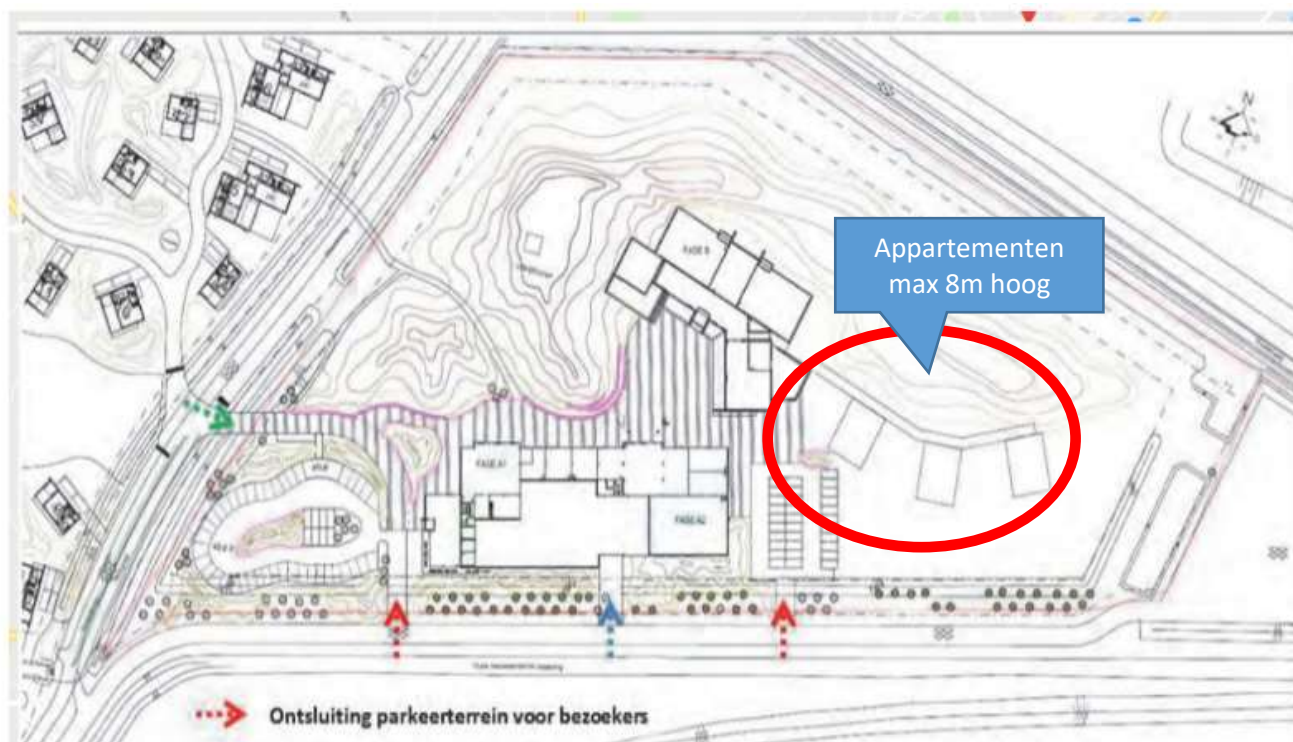
En niet minder belangrijk:

- geen 'globaal bestemmingsplan' maar een echt bestemmingsplan waarin alle ontwikkeling in de toekomst vast ligt. Het is helemaal geen groot gebied, een globaal bestemmingsplan geeft geen rechtszekerheid. Wij zullen zeker overwegen het plan aan te vechten mocht het als een globaal plan worden ingediend

- geen permanente bewoning. Dit gebied valt onder het raamplan Ouddorp Bad wat opgesteld is ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van de recreatie. Met permanente bewoning wordt er 'gewoon' een nieuwbouwwijk gerealiseerd in het recreatiegebied
- het nieuwe plan moet positief uit kunnen vallen voor recreatie, EN het landschap en natuur! Dit kan getoetst worden door een MER, rekening houdend met duurzaamheidseisen uit de WRO (straks omgevingswet), de Barro over bebouwing in het kustfundament.
- wij adviseren een ecooloog in te schakelen ivm het behoud of versterking van de biodiversiteit. En wij adviseren een landschapsarchitect in te schakelen met als opdracht: ontwerp een gebied alsof het er vijftig jaar geleden al was. Landschappelijke inpassing en welstandbeoordeling van bebouwing zijn op dit eiland een zwakke schakel.

## Uitbreiding Landal

Er zijn plannen om in het Landal gebied nog 9 recreatiewoningen en een appartementengebouw achter het zwembad te bouwen. OKRR protesteert hiertegen. Wij vinden dat er eerst evenveel standplaatsen op de Klepperstee moeten verdwijnen als er nu al gebouwd zijn.



ten verdwijnen als er nu al gebouwd zijn.

### Afspraken

Voor alle bouwwerkzaamheden ten noorden van de Vrijheidsweg zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de Klepperstee. Het landschappelijk waardevolle gebied ten noorden van de Vrijheidsweg mocht alleen bebouwd worden als er evenveel standplaatsen in het zandwallengebied zouden verdwijnen. Dit om zo een kwaliteitsverbetering van de bestaande recreatieterrijnen te bereiken. Want het uitdunnen van de bestaande campings is steeds gezien als een belangrijke manier om de kwaliteitsverbetering op de bestaande campings te bereiken. En ook dat er niet steeds meer toeristen bij komen in Ouddorp waardoor de druk op het dorp niet nog verder toeneemt.

De afspraken die er indertijd zijn gemaakt houden in dat er alleen gebouwd mocht worden in het agrarische gebied als er minimaal evenveel standplaatsen opgeheven zouden worden op bestaande campings.

### Verplaatsen

Hoe veel standplaatsen waren er ooit? En hoe veel zijn er nu? Zijn er inderdaad evenveel verdwenen als er gebouwd is? OKRR heeft geprobeerd de cijfers op tafel te krijgen. Dat heeft heel wat spitwerk gekost.

De Klepperstee beschikte in 2010 over 1120 kampeervergunningen. In het Kwaliteitsverbeterplan is toen opgenomen dat de Klepperstee 724 vaste standplaatsen zou houden. Het was dus al een hele genereuze en royale regeling voor de ondernemers want er mochten dus bijna 100 standplaatsen méér komen dan er opgeheven zouden worden. Deze aantallen zijn vastgelegd in de bestemmingsplannen. En verder hebben gemeente en de Klepperstee een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin onder meer is opgenomen, dat op De Klepperstee en Klepperduinen samen in totaal niet meer dan 1.218 (724 + 494) standplaatsen aanwezig mogen zijn. Dat is een goede afspraak want op deze wijze moet er dus gelijk overgestoken worden. Naar mate er op de Klepperduinen nieuwe plaatsen worden ingericht en er huisjes bij komen moeten er een gelijkwaardig aantal standplaatsen op de Klepperstee worden opgeheven.

### De huidige situatie

Deze overeenkomst is tot op heden echter in het geheel niet nagekomen. Wij schatten dat de Klepperstee ongeveer 350 standplaatsen achterloopt op de overeengekomen opheffing van 396 standplaatsen. Wij roepen de gemeenteraad op om geen nieuwe bouw meer toe te staan in dit gebied voor er voldoende voortgang is gemaakt met het opheffen van de bestaande standplaatsen. Want anders wordt de druk op het dorp en alle voorzieningen steeds groter!