



IN DEZE NIEUWSBRIEF:

6 september 2021

- Ouddorp Bad Oost 2021

Ouddorp Bad Oost 2021 De Gemeenteraad buiten spel

Projectontwikkelaar Estate Invest heeft opnieuw een vergunning aangevraagd voor een hotel en 40 woningen bij de Oude Nieuwlandseweg. Het gaat om hetzelfde plan dat in 2019 onder de naam Ouddorp Bad Oost is afgesloten door de Raad van State. De Gemeente en de projectontwikkelaar kiezen er nu voor om het plan via een andere route goedgekeurd te krijgen. Kort gezegd: Burgemeester en Wethouders gaan een omgevingsvergunning voor de bouw goedkeuren, waarbij de gemeenteraad alleen de vraag krijgt of zij een “bezwaar” heeft tegen het plan. De bestemmingsplanwijziging wordt niet aangevraagd. In deze nieuwsbrief geven wij aan welke bezwaren wij hebben tegen het plan zelf en tegen de procedure die gehanteerd wordt. Het komt er volgens ons op neer dat de Gemeenteraad min of meer buiten spel staat.

Wat houdt het plan in?

Als eerste: wij hebben de nu gepubliceerde plannen nog niet ingezien. We baseren deze nieuwsbrief op de publicaties in de lokale kranten (Zie Groot Goeree-Overflakkee van 10 augustus 2021 en Eilanden Nieuws van 31 augustus 2021) en op het plan zoals het in 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld.

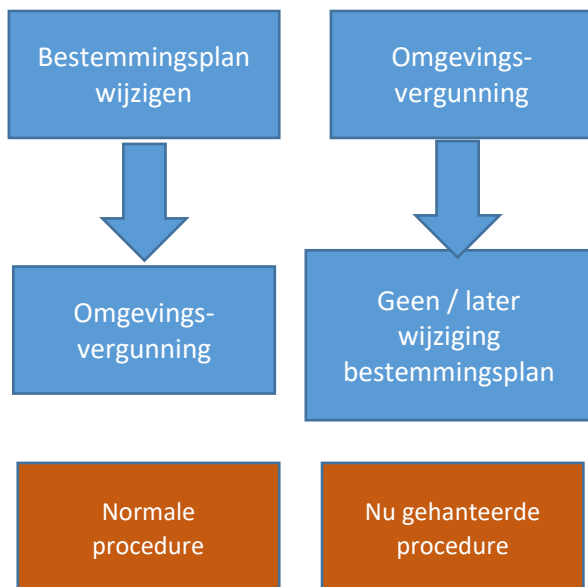
De aanvragen die nu in de krant stonden betreffen een hotel met 40 kamers en daarnaast 40 woningen voor permanente bewoning, waarvan 38 in gebied A en 2 in gebied B. De tekening hiernaast is uit 2019, het plan was toen even groot.

Indertijd was er ook sprake van diverse horecavoorzieningen bij het hotel, of dat nu weer het geval is weten we niet.



De procedure

De kennisgevingen in de krant betreffen aanvragen voor omgevingsvergunningen (vroeger heette dat een bouwvergunning), die door het College van Burgemeester en Wethouders behandeld zullen worden. Het gaat om aanvragen die in strijd zijn met het bestemmingsplan, maar onder bepaalde voorwaarden mag B&W een dergelijke vergunning afgeven. Een bestemmingsplanwijziging wordt niet aangevraagd. Bij deze procedure kan dat (veel) later, bijvoorbeeld als er een nieuw bestemmingsplan voor de hele kop van GO wordt opgesteld.



Waarom voor deze bijzondere volgorde wordt gekozen is ons niet duidelijk. En hoe nu wel wordt voldaan aan de stikstofeisen is ons ook niet bekend. We weten wel dat er voor het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning slechts een beperkte taak is weggelegd voor de Gemeenteraad. Wat deze taak precies inhoudt kunnen wij pas goed beoordelen als we de aanvragen hebben gezien. De raad zal in ieder geval een “verklaring van geen bedenkingen” moeten afgeven, maar dit is al deels gedelegeerd aan B&W, mede doordat het plan in kleinere delen / kleinere aanvragen is gesplitst. Hoe het ook zij, een echte inhoudelijke beoordeling van de omgevingsvergunning komt waarschijnlijk niet in de gemeenteraad.

En de wijziging van het bestemmingsplan, wanneer wordt deze procedure dan wel gestart? Het is goed mogelijk dat er straks een hotel en 40 woningen gebouwd zijn op grond die formeel gezien nog steeds landbouwgrond is. Daarmee wordt de wijziging van het bestemmingsplan een farce. Een wijk zal immers niet meer afgebroken hoeven worden ook al wordt de wijziging van het bestemmingsplan afgewezen. Voor toekomstige bewoners en de eigenaar van het hotel zal het in ieder geval heel lastig zijn om iets te bouwen

omdat zij zich dan niet op een bestemmingsplan kunnen baseren: er is geen bouwvlak, er zijn geen bouwregels. Een schuurtje, een uitbouw, alles moet langs B&W.

De hoofdlijnen

Op hoofdlijnen hebben wij in 2019 de volgende bezwaren tegen dit plan en als de plannen niet gewijzigd zijn dan gelden deze bezwaren nog steeds.

1. Voor dit gebied tussen de Oude Nieuwlandseweg en de Vrijheidsweg geldt het Raamplan Ouddorp Bad. In het Raamplan Ouddorp Bad staat (kort verwoord): er mag alleen agrarische grond onttrokken worden, mits deze grond gebruikt wordt voor kwaliteitsverbetering van de recreatie. Hoe komt het dat de recreatie functie voor dit gebied vervallen is? Is een nieuwe dure villawijk gepast in het recreatiegebied Ouddorp Bad? Naar ons inzicht is het plan, door het weghalen van de recreatieve functie, een dusdanig wijziging van de bestemming van dit gebied dat de gemeenteraad zich hier eerst over zou moeten buigen.
2. Wat betekent de bouw van 40 woningen voor het bouwcontingent van de Provincie? Wordt het wellicht lastig om in de komende jaren (sociale-) woningen te bouwen voor starters en mensen met een smallere beurs?
3. Welke invloed heeft dit plan op de toekomstige bouwmogelijkheden in en rond Ouddorp gezien de stikstofproblematiek? Indien deze bouw al een flinke aanslag doet op de “stikstofruimte”, kan er dan in de komende jaren nog andere (woning-) bouw plaatsvinden?
4. Op welke wijze wordt er nu wel voldaan aan de stikstofeisen? Wat is er anders aan dit plan opdat het niet opnieuw op dit punt wordt afgekeurd door de Raad van State?
5. Het gebied is gesitueerd in het zandwallengebied met haar open kamers. De gemeente werkt op dit moment een gebiedsvisie uit waarin de bescherming van dit unieke cultuurhistorische gebied centraal staat. Zeker de 2 woningen in gebied B, maar eigenlijk het hele plan is in grote tegenspraak met deze visie.

Het plan zelf

Ook inhoudelijk hadden wij eerder in 2019 veel bezwaren tegen het plan. Vooral dat het een “globaal bestemmingsplan” was waardoor de projectontwikkelaar alle ruimte had om de plannen op zijn eigen wijze uit te werken. Waarbij de gemeenteraad geen mogelijkheid meer had om in te grijpen. Enkele voorbeelden:

- De inrichting van het plangebied werd alleen uitgewerkt in ‘functieaanduidingen’, maar werd niet uitgewerkt in planregels. Er stond dus nergens hoe het gebied ingericht moest worden. Bijvoorbeeld de plaatsing van de woningen in het gebied was niet uitgewerkt en de doorzichten waren niet gegarandeerd.
- De omvang van (het bouwvlak voor) het hotel was niet bepaald. Dat betekende dat niet gedefinieerd was hoe groot het hotel als gebouw mocht worden en waar het kwam te staan
- Hetzelfde gold voor de fietsenstalling(-en)
- De bouw- en goothoogte van de woningen langs de Oude Nieuwlandseweg lag niet vast
- De aard, omvang en vormgeving en beschermingsgraad van de oude en nieuw aan te leggen zandwallen was niet uitgewerkt
- De groen- en infrastructuur was niet uitgewerkt
- De regels over het parkeren in het gebied waren erg vaag.

En dan hadden we nog bezwaren tegen de bouwvolgorde die genoemd werd. Er gold namelijk een verplichting dat zandwallen en de groenvoorzieningen moesten worden aangelegd voordat er gebouwd

mocht worden. Dit was echter niet uitgewerkt. Als de groenvoorziening niet werd aangelegd voordat de omgevingsvergunning werd verleend dan was automatisch de gebouwde omgeving leidend voor het groen. Wij vonden dat de groenvoorziening tot op kavelniveau moest worden uitgewerkt met termijnen. Want dat is normaal de procedure.

Waarom is het plan in 2019 niet doorgegaan?

De Raad van State heeft in 2019 uitgesproken dat het plan niet voldeed aan de stikstofeisen. Alle andere bezwaren die wij toen ingebracht hebben zijn door de Raad van State indertijd niet beoordeeld. Het bijzondere was verder dat er geen ruimte werd geboden om de plannen aan te passen. De bestemmingsplanwijziging is door de Raad van State afgewezen en de gronden bleven dus agrarisch van bestemming.

Samenvatting

We kennen de inhoud van het plan dat nu is ingediend nog niet. Maar als het klopt dat er weinig gewijzigd is ten opzichte van 2019 dan vinden wij dat het plan niet door moet gaan. In ieder geval vinden wij de bouw van een luxe villawijk met 40 woningen niet logisch op deze plaats. Daarbij krijgt de projectontwikkelaar ruimte om het plan op zijn eigen wijze in te vullen, en staat de Gemeenteraad grotendeels buiten spel. Zij krijgt namelijk niet de mogelijkheid om het plan inhoudelijk goed te toetsen.

Natuurlijk zullen wij in de komende periode de plannen nader bestuderen. We vonden het echter goed om u alvast op voorhand te informeren. We houden u op de hoogte!

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



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