

NOTITIE van Werkgroep Hitsertse Kade, Zuid-Beijerland – 7 juni 2018

Bezwaren tegen het voorliggende plan van Zeelenberg Projectontwikkeling voor 'opwaardering' van het bestaande recreatiegebied met jachthaven aan de Hitsertse Kade in Zuid-Beijerland (gemeente Korendijk)

Gemeente en grondeigenaar verkwanselen populair recreatieoord in Zuid-Beijerland

De meeste inwoners van Zuid-Beijerland zien niets in het nieuwe plan van projectontwikkelaar Zeelenberg voor 'het opwaarderen' van de Hitsertse Kade. De Werkgroep Hitsertse Kade toont aan dat het plan van Zeelenberg op geen enkele manier voorziet in de behoeften en wensen van de gebruikers van het bestaande populaire recreatieterrein. Het plan om twaalf woonhuizen op het recreatieterrein te bouwen wordt onder valse voorwendselen gepresenteerd en voldoet niet aan de bestaande wet- en regelgeving. Met gemotiveerde bezwaren richt de door inwoners van Zuid-Beijerland opgerichte en breed gedragen werkgroep zich tot de gemeente Korendijk, de gecommiteerden en aandeelhouders van de grondeigenaar Gors- & Ambachtsheerlijkheid Zuid-Beijerland, de Provincie Zuid-Holland en Waterschap Hollandse Delta, in een poging om het behoud van het historische recreatiegebied van het dorp veilig te stellen. De gemeente Korendijk en de Gors- & Ambachtsheerlijkheid Zuid-Beijerland wordt verweten het vanouds daarvoor bestemde, druk bezochte en vrij toegankelijke recreatiegebied aan de Hitsertse Kade te verkwanselen als particuliere tuin aan het Haringvliet ten behoeve van het woningbouwproject. De bouw van twaalf exclusieve particuliere woningen op het kleine buitendijkse terrein zal op termijn het einde van het populaire openbare recreatieoord betekenen. De inwoners doen een beroep op de gemeenteraad van Korendijk om zijn verantwoordelijkheid te nemen en de geldende bestemming van 'De Kaai' voor dagrecreatie en jachthaven in de toekomst te handhaven. De grondeigenaren van de Gors- en Ambachtsheerlijkheid Zuid-Beijerland wordt verzocht hun oorspronkelijke historische functie van 'ambachtsheer' met maatschappelijke en 'vaderlijke' plichten ten opzichte van de samenleving van Zuid-Beijerland in acht te nemen en zich niet zelf te verrijken ten koste van de gemeenschap en de aantrekkelijkheid van het dorp, waarvoor zij vier eeuwen geleden de basis hebben gelegd.



1. Het nieuwe plan van Zeelenberg voor de Hitsertse Kade in opdracht van de Gors & Ambachtsheerlijkheid Zuid-Beijerland en gesteund door de gemeente Korendijk



2. Het bestaande recreatieterrein met jachthaven aan de Hitsertse Kade in Zuid-Beijerland

1. Het plan komt niet overeen met het overheidsbeleid

In het herziene *Bestemmingsplan Buitengebied Korendijk* uit 2015 is de Hitsertse Kade in Zuid-Beijerland aangewezen voor 'twee specifieke vormen van Recreatie: een dagrecreatief terrein en een jachthaven'.

In geen enkele vigerende *Structuurvisie* van de provincie Zuid-Holland, SOHW en gemeente Korendijk, noch in *Bestemmingsplannen* of zogenaamde 'rode contouren' van de provincie wordt aan de Hitsertse Kade woningbouw voor permanente bewoning voorzien. In de *Gebiedsagenda Hoeksche Waard West/Spuimonding* (vanaf 2015 in ontwikkeling) is de Hitsertse Kade als project 17 opgenomen in de 'Waardenketen Zuid-Beijerland'. De doelstelling luidt (letterlijk citaat): 'Het opwaarderen van het dagrecreatieterrein door de aanleg van een "zwemstrand met waterberging" en buitengaatse aanlegsteigers, ruimte voor horeca en meer parkeergelegenheid. Het plan voorziet in de bouw van recreatiewoningen die een deel van de kosten van de herontwikkeling van het recreatiegebied kunnen dekken'. Ook hier is geen sprake van woningbouw voor permanente bewoning.

Het aanvankelijke plan in de *Gebiedsvisie Hitsertse Kade* van Lola, gemaakt in opdracht van het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard (SOHW) in samenwerking met de gemeente Korendijk uit 2012, was veel omvangrijker: met een gepland strand en een baai in het Slobbegors van de naastgelegen Oosterse Laagjes (verboden Natura 2000-gebied). Voorts omvatte het plan een wandelpromenade in het water van het Haringvliet, een restaurant in het water en uitbreiding van de jachthaven van Watersportvereniging De Hitsert door de dorps haven te vergraven. (Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.)

Vanwege het feit dat realisering van dit plan een zeer kostbare aangelegenheid was werd financiering gezocht in de vorm van recreatiewoningen, waardoor tevens verblijfsbezoek van buitenaf kon worden aangetrokken.

Nu dit omvangrijke plan helemaal van de baan is en het bestaande recreatieterrein niet vergroot kan worden – omdat het ligt ingeklemd tussen beschermde natuurgebieden – is de noodzaak van financiering middels de bouw van recreatiewoningen zelfs niet meer aanwezig.



3. Gebiedsvisie Hitsertse Kade door Lola Landscape Architects uit 2012

In het op 21 november 2017 door de gemeenteraad vastgestelde *Uitvoeringsprogramma 2017-2021 Omgevingsvisie Korendijk 2030* is de Hitsertse Kade als eerste project opgenomen met de formulering dat 'wordt gedacht' aan 'opwaardering van het dagrecreatieterrein' met precies dezelfde doelen, zoals vermeld in de 'Waardenketen Zuid-Beijerland'. Maar plotseling verschijnt er één kleine onopvallende afwijking in de vage omschrijving: er wordt gedacht aan (letterlijk citaat) 'de bouw van enkele recreatie- of permanente woningen'.

In 2018 wordt het voorliggende plan (afbeelding 1) plotseling met 12 permanente woningen door Zeelenberg en de gemeente Korendijk gepresenteerd met de motivering dat de aanleiding voor de bouw van permanente woningen ligt in de 'sociale onveiligheid' op de Kaai. De woningen moeten het recreatieterrein veiliger maken. Dit is volkomen nieuw en een drogreden, bedacht om de woningbouw voor permanente bewoning te legitimeren. De jeugd van Zuid-Beijerland zou dan 's avonds en in het weekend niet meer ongestoord op de Kaai kunnen bivakkeren. Een afgelegen plek waar zij niemand tot last zijn. Ook gelet op de 'bewust' excentrische situering van de vissteiger en de snackcorner op de westelijke oever van de historische dorpshaven, is te voorzien dat het recreatieterrein onder het mom van 'sociale onveiligheid' sowieso 's avonds zal worden afgesloten.

De gemeente Korendijk biedt de jongelui geen andere 'hangplek' aan. Van de werkelijke behoeftes en wensen om het populaire recreatiegebied van Zuid-Beijerland te verbeteren is ineens geen sprake meer.

Dit is een valse voorstelling van zaken. Dit project is puur op financiële belangen van de grondeigenaar Gors- & Ambachtsheerlijkheid Zuid-Beijerland gebaseerd. Daarbij gesteund door de gemeente Korendijk en met voorbijzien van elk maatschappelijk belang en oude rechten.

2. De bouw van 12 woningen aan de buitenzijde van een waterkerende buitendijk is volkomen misplaatst

- a. Sinds de watersnood in 1953, toen alle dijkhuizen van de kleine buurtschap aan de Hitsertse Kade zwaar zijn beschadigd en weggespoeld, is buitendijks bouwen langs het Haringvliet verboden. Daarom laat geen enkel vigerend Korendijks, Hoeksche Waards of provinciaal *Bestemmingsplan* of *Structuurvisie* dit toe. De dorps haven en het terrein aan de oever is vanaf de jaren '50 altijd benut als recreatie- en zwemgelegenheid voor de Zuid-Beijerlanders. Het betreffende buitendijkse perceel werd door de Gors- en Ambachtsheerlijk Zuid-Beijerland als recreatiegebied ter beschikking gesteld van de bevolking nog voor De Laagjes begin jaren '70 tot natuurgebied werden verklaard. In 1982 is ook de nieuw aangelegde jachthaven geopend. Het gebied werd eerst door de gemeente Zuid-Beijerland en na 1984 door de gemeente Korendijk verder ontwikkeld en officieel bestemd voor recreatie en watersport, maar niet voor woningbouw.

Het dagrecreatieoord en de jachthaven hebben inmiddels een bovenregionale functie en hebben Zuid-Beijerland op de kaart gezet. Want de in Zuid-Holland steeds zeldzamer wordende combinatie van rust, natuur en waterrecreatie trekt vaste bezoekers van binnen en buiten de Hoeksche Waard naar de Hitsertse Kaai. Voor jonge gezinnen en jongeren maakt het Zuid-Beijerland aantrekkelijk om er te gaan wonen of te blijven wonen.

- b. Gezien de huidige en toekomstige zeespiegelstijging en de te verwachten verhoogde rivierafvoeren is buitendijks bouwen eens te meer af te raden. Met het oog op die ontwikkeling is de Buitendijk van Zuid-Beijerland in 2016 en 2017 extra verzwaaard en versterkt. Daar komt nog bij dat de Haringvlietdam binnenkort op een kier wordt gezet, waardoor zogenaamd 'getemd getij' zal ontstaan. Dat leidt er toe dat de dreiging van wateroverlast in de toekomst van twee kanten komt en mede een gevolg is van steeds extremer wordend weer. Omdat overtollig rivierwater niet op een hogere zeespiegel geloosd kan worden, wordt er nu al door waterbouwkundigen bij de Delftse Universiteit en bij Rijkswaterstaat gezocht naar mogelijkheden voor 'dubbeldijkse waterberging'. Zoals bij B&W, SOHW en de provincie Zuid-Holland bekend, is de Eendragtspolder onder Zuid-Beijerland door verschillende onderzoeken als bijzonder geschikt aangemerkt om indien nodig te dienen als overloopgebied ten behoeve van waterberging van het Haringvliet. Dit wetende is het absurd om buitendijks woningen voor permanente bewoning te laten bouwen en nog wel rond de havenmonding met de uitwateringssluys van de Eendragtspolder, wat de meest kwetsbare plaats in een waterkerende dijk is.
- c. Bovendien vallen de oevers van het Haringvliet met de Buitendijk onder het regime van de Nederlandse Natuurbeschermingswet, Natura 2000 en Provinciaal Stillegebied vanwege de hoge natuurwaarden. De cultuurhistorische waarden van de historische haven en de ter weerszijden liggende grasgorzen: de Oosterse en Westerse Laagjes worden in het rapport *Inventarisatie en waardering Cultuurhistorie Korendijk* (2013) als 'zeer hoog' gekwalificeerd. Een rij nieuw te bouwen buitendijkse 'paalwoningen' past daar niet bij en vormt een visuele en cultuurhistorische dissonant in het historisch geografisch ook 'zeer hoog' gewaardeerde oeverlandschap.
- d. De voorgestelde woningen dragen op geen enkele manier bij aan de gewenste en beoogde 'opwaardering' van het bestaande recreatiegebied en de jachthaven van Watersportvereniging De Hitsert, zoals al jaren het voornemen van de gemeente Korendijk is. De 12 woningen liggen niet – zoals in de presentaties voorgesteld wordt – onder aan de dijk tegen het bestaande recreatiegebied aan, maar worden gebouwd **op het noordelijk deel van het bestaande recreatieterrein**. Het is dus zonneklaar **dat het bestaande recreatiegebied door de woningen**, die vrij van de dijk 'op palen' komen te staan, met de bijbehorende

buitendijkse tweebaans toegangsweg tot de woningen en de daarnaast gelegen parkeerplaatsen **de helft van de huidige beschikbare ruimte zal gaan verliezen.**

De zonnende en badende recreanten zullen zich vanuit 12 hoge 'paalwoningen' en balkons, door op korte afstand pal naar beneden uitkijkende bewoners voortdurend bespied voelen. De bewoners zullen in de zomer de recreanten en watersporters als lawaaiig en de drukte als hinderlijk ervaren. Ook de zomerse openluchtfestjes die jongeren 's avonds en 's nachts op het recreatieterrein houden zullen als overlast ervaren worden. De bewoners van permanente woningen zullen geen geluidsoverlast accepteren. Zeker is dat de 'hangplek' van de jongelui dan verdwijnt, zonder dat er een alternatief wordt geboden.

De woningen (à € 500.000) kunnen niet beschikken over een eigen erfje of tuintje, waardoor het voor de hand ligt dat de bewoners hun territorium op het openbare recreatieterrein zullen willen uitbreiden. Sterker nog: de dicht bij elkaar gelegen 12 paalwoningen zijn klein en zonder erfscheiding ingetekend op het noordelijk deel van het huidige recreatieterrein. Het ziet ernaar uit dat de woningen gezamenlijk een eigen privé recreatiepark ter beschikking krijgen en zo zullen de bewoners dat ook ervaren.

De recreërende Zuid-Beijerlandse, de watersporters en andere vaste bezoekers leveren niet alleen ruimte, mogelijkheden, vrijheid en privacy op het populaire recreatieoord in, maar het valt zelfs te verwachten dat er op termijn helemaal geen bezoekers meer in het recreatiepark welkom zullen zijn. Temeer omdat het de bedoeling is dat de eigenaren het beheer en onderhoud ervan gaan bekostigen.

Twaalf afgelegen woningen houdt minstens 24 benodigde particuliere (gereserveerde) parkeerplaatsen in, plus parkeerruimte voor particuliere bezoekers. In een grotere openbare parkeerplaats wordt niet voorzien. Wel zal het bestaande, nu op drukke dagen al te kleine, openbare parkeerterrain ook ruimte moeten inleveren, **omdat er geen verdere uitbreidingsmogelijkheden aan haven, gorzen en dijk zijn.**

De Hitsertse Kaai ligt zonder verdere faciliteiten een kilometer verwijderd van het dorp. 's Winters is het een eenzame, koude en winderige locatie. De woningen komen zonder enige beschutting pal op de (vaak zuidwesten) wind te staan. De benedendijks gelegen autostalling en bergplaatsen zullen nu al één of meerdere keren per jaar vollopen.

- e. Er zal een groot deel van de bomen en het groen gekapt worden om ruimte voor de woningen te maken. Het heeft meer dan 10 jaar geduurd voordat er destijds iets wilde groeien, veroorzaakt door de enorme wind vanuit het Haringvliet. Nu is het recreatieterrein mooi begroeid en valt het vanaf het water en de dijk niet op. Ook in dit opzicht is het nieuwe plan een slechte zaak.

3. Het plan biedt geen enkele meerwaarde ten opzichte van de huidige faciliteiten

- a. In de *Gebiedsagenda Hoeksche Waard West* is de Hitsertse Kade opgenomen als plan voor 'dagrecreatie en verblijfsrecreatie met horeca'. Woningbouw komt daar niet in voor. De voorgestelde horeca lijkt niet meer dan wat er reeds aanwezig is: een snack- en ijskraam met zitgelegenheid, maar dan ver verwijderd van het recreatiegebied en van de woningen om de bewoners niet te storen. De bestaande zonneweide lijkt er helemaal aan te gaan ten behoeve van een strandje voor beachvolleybal, waarvan het zand bij hoge vloed wegspoelt.
- b. Het is de vraag of voor het aanleggen van de nodige faciliteiten, zoals meer parkeerplaatsen, een buitengaats aanlegsteiger, zwemsteigers en -vloten, steigers voor surfers en sportvissers, speeltuigen voor de kleintjes en banken voor ouderen en dergelijke zaken (die zoals bij de gemeente Korendijk bekend al heel lang op de wensenlijst van de Zuid-Beijerlandse staan!), een woningbouwproject nodig is om die bescheiden opwaardering van het bestaande recreatieterrein te financieren? Temeer daar de gemeente Korendijk beschikt

over een financieringsoverschot van € 1,7 miljoen en een Droomfonds met financiële bijdragen van WNF en Havenbedrijf Rotterdam, aan te wenden ten behoeve van voorzieningen in de gemeente Korendijk op het gebied van natuur en recreatie. Het woningbouwproject voldoet daar niet aan. Gelet op de aanwezige fondsen en de betrekkelijk geringe kosten van revitalisering van het bestaande terrein is het niet noodzakelijk om er door een projectontwikkelaar een woningbouwproject van te laten maken.

4. Schadelijk voor de omgeving

Er is geen rekening gehouden met bestaande agrarische bedrijven in de nabijheid en de daarvoor geldende geluids- en geurcirkels. Met name voor het zeer dichtbij gevestigde landbouwbedrijf van de firma E. Hoek, Buitendijk 2 in Zuid-Beijerland zal het woningbouwplan negatieve gevolgen voor de exploitatie hebben en beperkingen voor eventuele bedrijfsuitbreiding en -verkoop meebrengen. De agrariërs zullen bovendien last kunnen krijgen van over geluidsoverlast klagende burens.

5. Geen overleg met omwonenden, noch met dorpsgroepen

Hoewel men zegt 12 jaar lang over een plan voor opwaardering van het bestaande recreatieterrein op de Hitsertse Kade bezig geweest te zijn, zijn de omwonenden, de inwoners van Zuid-Beijerland, de cateraar op de Kaai, de voormalige door de gemeente ingestelde 'Meedenkgroep' Dorpsbelang Zuid-Beijerland (die functioneerde van 2013 tot 2018) en verenigingen in Zuid-Beijerland nooit voor een overleg uitgenodigd en evenmin door de gemeente en de initiatiefnemer over de ideeën en plannen geïnformeerd. Dit is niet in overeenstemming met het door de gemeenteraad in de *Omgevingsvisie Korendijk 2030* vastgestelde beleid.

Bovendien dienen initiatiefnemers volgens de *Omgevingsvisie Korendijk* 'zorgvuldig aan te tonen dat er voor een initiatief draagvlak onder de betrokkenen bestaat'. Het moge duidelijk zijn dat dit draagvlak er niet is.

Revitalisering van het ca. 45 jaar oude recreatieterrein – waarvan jong en oud gebruikmaakt – is dringend nodig, maar wij hebben aangetoond dat de noodzaak voor huizenbouw aan de Hitsertse Kade ontbreekt en de bouwplannen om de genoemde redenen buitengewoon nadelig en zelfs funest voor de bestaande recreatie en schadelijk voor de geschetste andere gevolgen zijn. De Kaai is belangrijk voor Zuid-Beijerland; als trekpleister voor bezoekers van binnen en buiten de Hoeksche Waard is zij cruciaal voor de toeristische recreatieve kwaliteit van het dorp en ook goed voor het vestigingsklimaat. Die kwaliteiten worden Zuid-Beijerland op deze manier allemaal afgenomen.

De gemeenteraad van Korendijk wordt opgeroepen alert en daadkrachtig te zijn en de huidige bestemming van de Hitsertse Kade te handhaven. Het is onze wens dat de gemeente Korendijk er met de historische grondeigenaar uitkomt en er een voor de bevolking en het dorp gunstiger plan ter tafel komt. Onze werkgroep is graag bereid daaraan mee te werken.

Werkgroep Hitsertse Kade Zuid-Beijerland

Secretariaat: Mw. A. Plas
Dorpsstraat 139
3284 AE Zuid-Beijerland
E hitsertsekade@icloud.com