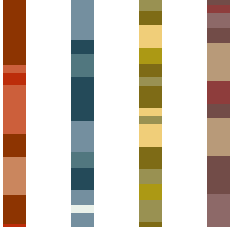




*provinciaal adviseur
ruimtelijke kwaliteit
in zuid-holland*

Waterwegcentrum

Rotterdam



WATERWEGCENTRUM, ROTTERDAM

ADVIES op verzoek van de afdeling Vergunningen van de directie Omgevingsdiensten van de provincie Zuid-Holland inzake de invloed van de voorgenomen (hoog)bouwprojecten Waterwegcentrum-West, Unicum en Bertus Blik op de beschermde natuurmonumenten Solleveld en Kapittelduinen, gemeente Rotterdam, deelgemeente Hoek van Holland.

1 Situatie

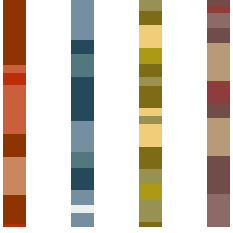
De gemeente Rotterdam heeft een aantal jaren geleden een proces in gang gezet gericht op de ruimtelijke ontwikkeling van Hoek van Holland tot een badplaats met allure. Rotterdam aan zee moet gestalte krijgen in de vorm van een reeks onderscheidende, multifunctionele bouwprojecten, die jaarrond worden bewoond en gebruikt. Deze ambitie is operationeel gemaakt in twee projectenveloppen: Waterwegcentrum-Oost en -West. In Oost wordt de ruimtelijke structuur met een aantal min of meer separate wooncomplexen (laagbouw en hoogbouw, waarvan een paar met voorzieningen) aangevuld. De hoogbouw van Bertus Blik en Unicum maken deel uit van deze envelop. De voorwaarden aan de ontwikkeling van West zijn vastgelegd in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie uit 2004. Dit deelgebied ligt in de zogenaamde VanDixhoorndriehoek, een in de jaren '70 opgespoten zandplaat. Het ontwikkelingsproject heet nu Kaap de Goede Hoek, conform de aanbieding die ontwikkelaar AM heeft gedaan. Dit ruimtelijke voorstel is in 2008 door dS+V en de ontwikkelaar samen verder uitgewerkt en vastgelegd in een Programma van Eisen. Doel is een stedelijk ensemble in een duinlandschap te realiseren met circa 680 woningen (waarvan 520 in hoogbouw) en een aantal toeristisch-recreatieve trekpleisters.

Direct grenzend aan ontwikkelingslocatie West liggen de Kapittelduinen en verder noordwaarts, tussen Kuikduin en Monster, het Solleveld. Beide duincomplexen zijn nationaal en internationaal beschermde natuurmonumenten conform de Natuurbeschermingswet (1998) en de Natura2000-regeling. Dat betekent dat er geen handelingen mogen worden verricht of toegestaan "...die schadelijk kunnen zijn voor het natuurschoon, voor de natuurwetenschappelijke betekenis van het beschermd natuurmonument, of voor dieren of planten in het beschermd natuurmonument, of die het natuurmonument ontsieren...". Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland is het bevoegde gezag voor het verlenen van de vergunning. Binnen de afdeling Vergunningen worden vragen gesteld bij de ruimtelijke effecten van de nieuwbouw op de kwaliteit van de beschermde natuurterreinen. Navraag leert dat de discussie zich vooral toespitst op de visuele impact van de hoogbouw op de duincomplexen.

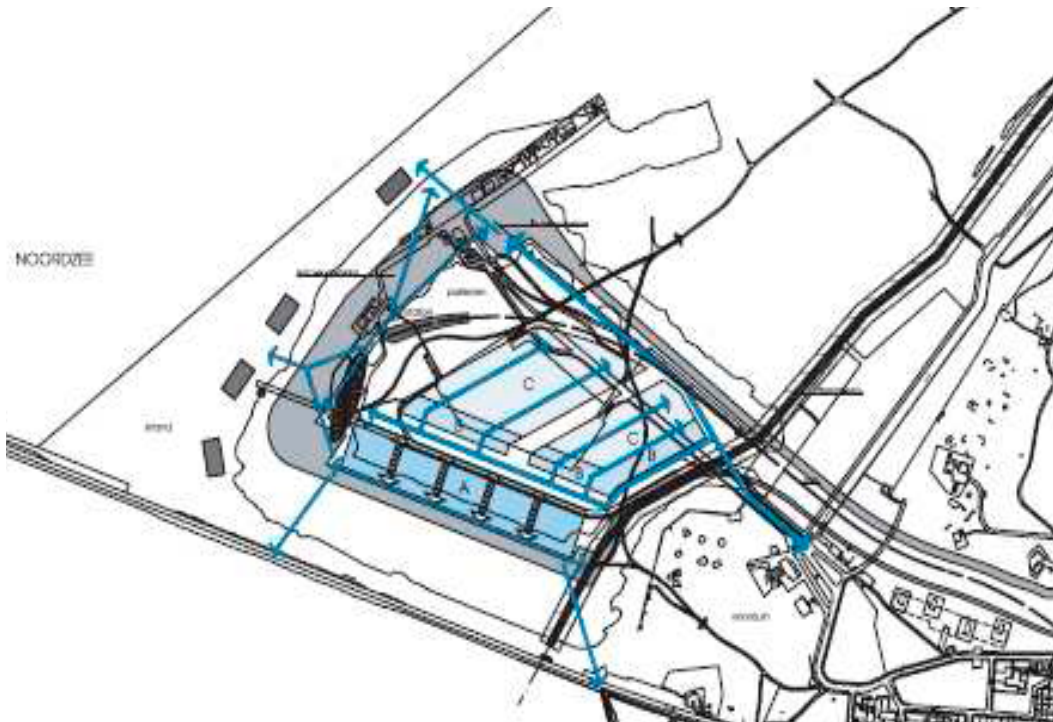
2 Analyse

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie wordt ingegeven door twee doelen die totnogtoe in een adem worden genoemd: kwaliteitsverbetering van Hoek van Holland en de ambitie om Rotterdammers op een hoogwaardige manier met het strand in contact te brengen. De plannen omvatten een mix van hoogbouw (Bertus Blik 82 meter, Unicum 70 meter, Kaap de Goede Hoek max. 90 meter) en gespreide laagbouw. In de Ontwikkelingsvisie van 2004 wordt de uitbreiding van Waterwegcentrum West uitgewerkt als een woonlocatie in het landschap, met een lightraillijn verbonden met Rotterdam. De hoogbouw (met als uitgangspunt toen nog max. 9 lagen) is geprojecteerd langs de Nieuwe Waterweg, naar het noorden toe wordt de bebouwing lager en ruimer opgezet en neemt het duinlandschap het geleidelijk over.



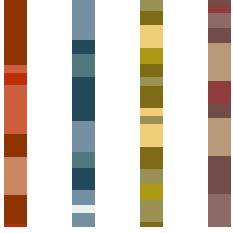
Waterwegcentrum-West is in de Ontwikkelingsvisie op deze manier logisch verankerd: hoogbouw markeert de dynamische, artificiële, industriële oever van de Nieuwe Waterweg in het zuiden en laagbouw sluit aan op de verstilde natuur van de Kapittelduinen in het noorden.



Ontwikkelingsvisie Waterwegcentrum-West, 2004

In het Programma van Eisen van vier jaar later is deze ruimtelijke logica overboord gezet. De planopzet toont drie clusters van hoogbouw en de bouwhoogte is plaatselijk opgeschroefd tot het drievoudige. Ook de noordrand van het plangebied krijgt hoogbouw. De structuur van het project wordt niet meer ontleend aan de karakteristieken van de ruimere omgeving maar aan de getransformeerde ondergrond: twee nieuwe duinen en een tussenliggende vallei vormen de landschappelijke basis voor de ontwikkeling. Voor het overige is het ensemble alleen visueel verankerd aan de omgeving. Het project vertoont kenmerken van een *stand-alone*. Kaap de Goede Hoek wordt ontwikkeld als een nieuwe, relatief naar binnen gekeerde satelliet in de duinen, geschikt voor hoogwaardige ontspanning en woongenot, alleen met de buitenwereld verbonden door de light-rail.

Door de herschikking van Kaap de Goede Hoek is het woongebouw Unicum letterlijk alleen komen te staan. In de oorspronkelijke opzet vormde Unicum de opmaat voor de eerder ontworpen reeks hoge woongebouwen aan de Nieuwe Waterweg. Die reeks komt te vervallen. Bertus Blik is het enige gebouw met directe gevolgen voor de ruimtelijke structuur van Hoek van Holland Dorp. Een flinke schaa sprong aan de westzijde van het dorp is het gevolg.



Programma van Eisen Kaap de Goede Hoek, 2008

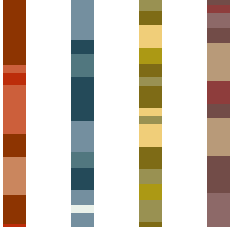
Naar verluidt is de lokale gemeenschap van Hoek van Holland sterk gekant tegen het voornemen om op deze schaal te ontwikkelen en daarbij zo hoog te bouwen. Voor de Hoekenaren lijkt de voortgaande ontsluiting en exploitatie van het strand en de duinen geen meerwaarde op te leveren; de aansluiting van het dorp op de regionale light-raillijn weegt blijkbaar niet op tegen visuele alomtegenwoordigheid van de voorgestelde hoogbouw.

Natuurschoon

De wettekst van de Natuurbeschermingswet is duidelijk over de handelingen waarvoor vergunning moet worden aangevraagd: het gaat om veranderingen (ook tijdelijke maatregelen) die strijdig zijn met de geconstateerde waarden en die **in** een beschermd natuurgebied zijn voorzien. Over handelingen **buiten** het terrein (zoals bij Kaap de Goede Hoek) verwijst de wet door naar het aanwijzingsbesluit van het natuurmonument in kwestie. De gebiedskarakteristieken uit het aanwijzingsbesluit van Kapittelduinen, die het meest direct aansluiten bij de vragen over de inpasbaarheid van nieuwe hoogbouw dicht bij het duincomplex, zijn als volgt geformuleerd:

- een van de laatste grotere niet-verstedelijkte ruimten in het Westland
- contrast van het gebied met het landschap van Europoort en Westland

Deze formuleringen bieden onvoldoende houvast voor de afweging in hoeverre de geplande hoogbouw conflicteert met het natuurschoon. In ecologisch opzicht is geen sprake van aantasting, de nieuwbouw wordt buiten de grenzen van het beschermd terrein geplaatst. Sterker nog: de ontwikkeling van Kaap de Goede Hoek omvat een landschapsecologisch offensief ter ondersteuning van kwetsbare en kritische soorten als de zandhagedis en de blauwe zeedistel. Er kan wel een afgeleid negatief effect op de vegetatie plaatsvinden als gevolg van betreding van het terrein door bewoners (met honden) en recreërende bezoekers, maar het is de vraag of dat substantieel meer is in vergelijking met de actuele betreding op een zomerse dag.



Blijft over de visuele impact op het terrein. De mate waarin hoogbouw en ongerepte natuur verenigbaar zijn is moeilijk te objectiveren. Voor sommigen leidt de nieuwbouw tot onacceptabele vernietiging van de duinhorizon, voor anderen leidt de nieuwbouw tot de vergroting van het oogstrelende contrast tussen stedelijke en natuurlijke omgevingen, die door de wederzijdse harde begrenzing, elkaar meer betekenis en zeggingskracht geven.

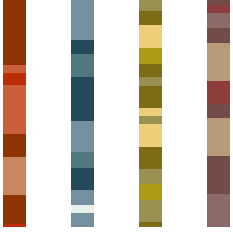
In dit verband is het zinvol de geest en de letter van de wet te onderscheiden. Weliswaar wordt gesproken van natuurschoon, maar de geest van de Nb-wet is ecologisch en niet visueel van aard. Hoofddoel van de wet is de fysieke instandhouding van het natuurterrein, gelegitimeerd door inzichten en doelstellingen met betrekking tot kwetsbare habitats en kwetsbare soorten. Indirecte verstoring van buiten waar in de wetstekst over wordt gerept is te verwachten als sprake is van fysieke ingrepen op de waterhuishouding met een nadelig hydrologisch effect op het terrein zelf, of de aanleg van voorzieningen (bijvoorbeeld wegeaanleg) met een negatief effect op luchtkwaliteit of verstrend effect op stilte. Daardoor wordt ook het planten- en dierenleven mogelijk geschaad. Dergelijke maatregelen zijn in Kaap de Goede Hoek niet aan de orde.

3 Advies

Het advies over de gevolgen van de hoogbouwinitiatieven in de nabijheid van beschermde natuurterreinen Kapittelduinen en Solleveld omvat een algemene aanbeveling en valt daarna in twee delen uiteen.

De ambitie van de gemeente Rotterdam om westwaarts een ontwikkelingsslag te maken is interessant en zeer goed verdedigbaar. De kust is voor heel West-Nederland een bijzondere kwaliteitsfactor en voor Rotterdammers is die onvoldoende ontsloten. Bovendien kan Hoek van Holland en omgeving een ruimtelijke impuls gebruiken, omdat het nog niet structureel heeft weten te reageren op de realiteit van de VanDixhoorndriehoek. Maar deze casus staat bepaald niet op zichzelf. De (her)ontwikkeling van woon- en pleisterplaatsen aan de Hollandse kust zal en moet de komende decennia aandacht vragen, gezien de voorgenomen maatregelen tot kustversterking. De kansen van een nieuwe kustidentiteit moet op een hoger abstractieniveau worden bestudeerd. Een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van nieuwe Hollandse badplaatsen en de verbetering van bestaande badplaatsen is nodig.

Er zijn naar mijn mening geen dwingende redenen om – op basis van de Natuurbeschermingswet – vergunning te onthouden aan de plannen voor hoogbouw in Waterwegcentrum-Oost en -West. Hoogbouw is zichtbaarder dan laagbouw, dat laten de fotosimulaties die de gemeente Rotterdam in september 2009 heeft gepubliceerd, wel zien. Maar hoogbouw genereert geen ecologische schade, is geen diskwalificatie van de naastliggende duinnatuur en maakt het genieten daarvan bepaald niet onmogelijk. Ook op de grote schaal beschouwd is het beeld helder: de kust wordt in zijn totaliteit begrensd en gemarkeerd door een uitgestrekt en min of meer ongerept duinlandschap, dat voor het grootste deel als natuurgebied is beschermd. Daar waar grote steden in het achterland liggen wordt dat aan de kust kenbaar door allerlei toegevoegde voorzieningen, intensiever gebruik en hoogbouw.



De situering en oriëntatie van de hoogbouw langs de Nieuwe Waterweg zoals vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie uit 2004, is veel beter verdedigbaar dan de vrije opstelling die in Kaap de Goede Hoek is gevolgd. De meest recente stedenbouwkundige en landschappelijke compositie voor Kaap de Goede Hoek onderstreept vooral het naar binnen gekeerde karakter van de ontwikkeling. De woontorens zijn niet meer verankerd aan een bovenlokale artificiële structuur maar lijken te parasiteren op de schoonheid van de omgeving. Dat maakt het hele project, voor degenen die wel gevoelig zijn voor hoogbouw in een natuurlijke omgeving, behoorlijk controversieel en daardoor in maatschappelijke zin buitengewoon kwetsbaar. Tegen die achtergrond zou het verstandig zijn het plan aan te passen conform de uitgangspunten van 2004.

Eric Luiten

Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit


Den Haag, oktober 2009



ZUID-HOLLANDPLEIN 1, POSTBUS 90602, 2509 LP DEN HAAG



T: (070) 441 68 06, M: (06) 10 94 95 46, F: (070) 441 78 13



E: EAJ.LUITEN@PZH.NL, WEBSITE: WWW.PAZH.NL