



Katwijk - Wassenaar

Integrale Ruimtelijke Verkenning tussengebied

provinciaal adviseur



ruimtelijke kwaliteit



in zuid-holland





Advies Integrale Ruimtelijke Verkenning gebied tussen Katwijk en Wassenaar



HV-PAZH-05



2 maart 2018



Aanleiding

De raden van de gemeenten Katwijk en Wassenaar hebben beide een motie aangenomen waarin zij hun college verzoeken een ruimtelijke verkenning uit te voeren voor het gebied tussen de kernen. Een belangrijk onderdeel van dit gebied is het voormalige vliegveld Valkenburg, inmiddels aangewezen als woningbouwlocatie. Beide gemeenten hebben daarop gezamenlijk aan de bureaus Bosch-Slabbers en Strootman gevraagd om deze verkenning uit te voeren. De Integrale Ruimtelijke Verkenning is begin februari gepresenteerd.

Opdracht

De moties in beide raden geven daarbij de volgende aanleiding:

- Het feit dat de woonwijk te midden van een aantal waardevolle landschappen ligt;
- Inmiddels zijn er meerdere onderzoeken gedaan naar deze landelijke deelgebieden zoals de Groene Zone (zuidzijde), Valkenburgse Meer (oostzijde), Mient Kooltuin (westzijde) en Werkpark Noord (noordzijde);
- Deze onderzoeken erop wijzen dat er kansen liggen om de kwaliteit van het hele gebied te verhogen door de samenhang tussen de toekomstige woonwijk en omliggende landschappen te verbeteren;
- Dit besef pleit voor een integrale benadering van het gebied tussen A44 en de duinen en tussen Oude Rijn en de noordrand van Wassenaar;
- Waarbij het van belang is om draagvlak te verkrijgen voor deze gemeenschappelijke (Katwijk, Wassenaar) visie bij andere overheden en belanghebbenden.

Adviesaanvraag

Gedeputeerde mevr. A. Bom-Lemstra heeft vanuit haar bestuurlijke betrokkenheid bij de planontwikkeling van de locatie Valkenburg mij als Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit gevraagd om aan haar advies uit te brengen over de verkenning. Zij zal dit advies bestuurlijk delen met de bij de ontwikkeling van de vliegbasis betrokken partners. Het advies is tevens openbaar.

Vorbereiding advies

Met het oog op het advies heb ik een bezoek aan de locatie gebracht. Een afvaardiging van beide gemeenten alsook de provincie hebben mij hierbij vergezeld. Zij hebben de verschillende delen van het gebied laten zien en uitleg gegeven bij de huidige situatie en de plannen. Onderweg hebben wij het projectbureau van het Rijksvastgoedbedrijf bezocht voor een toelichting. De heer Slabbers heeft later op mijn verzoek de studie 'Integrale ruimtelijke verkenning gebied tussen Katwijk en Wassenaar' toegelicht.

Samenhang hersteld

Ik wil mijn waardering uiten voor het initiatief en de resultaten van de studie. Als belangrijkste resultaat zie ik dat de voorstellen de samenhang in dit gehele gebied herstellen en daarmee in belangrijke mate de ruimtelijke kwaliteit voor de toekomst vergroten.

Bij een rondtocht valt op dat het gebied momenteel ten gevolge van de positie van het vliegveld sterk is opgedeeld. Het vliegveld is in de afgelopen jaren een soort koekoeksjong geweest wat het gebied heeft opgedeeld en omliggende arealen in de verdrukking heeft gebracht. De verschillende, relatief geïsoleerd geraakte deelgebieden rondom lijken in hun ontwikkeling apart van elkaar te zijn beschouwd en te zijn ondergewaardeerd. Het hele gebied oogt als 'de achterkant van de stad' waar verrommeling en onachtzaamheid hebben toegeslagen.

De studie toont de volle potentie van de locatie. Het geheel van Mient Kooltuinen, locatie Valkenburg, het Valkenburgse Meer en de Groene zone blijkt als we goed zoeken veel meer te kunnen zijn dan de som der delen. De winst van de studie is dat het dit gebied neerzet als een sterk 'landschap' met een centrale rol in de verstedelijkende Zuidvleugel en daarvoor concrete bouwstenen geeft.

Bouwstenen

De volgende bouwstenen uit de studie zie ik als belangrijk.

Kwaliteitssprong landelijke gebied

De studie geeft juist voor de omgeving van de woonwijk stevige toekomstbeelden. De beelden zijn weliswaar misschien te beschouwen als achterstallig onderhoud ze vormen wel belangrijke winst voor inwoners van beide gemeenten en de nieuwe woonwijk. Er ontstaat een gevarieerd buitengebied tussen Katwijk en Wassenaar met ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteiten.

Zo worden de Mient Kooltuinen gepositioneerd als een belangrijk landschappelijk uitloop gebied waar door een combinatie van de bestaande verkaveling en nieuw bos ruimte ontstaat voor een gevarieerd, met name recreatief programma. De voormalige tankgracht ten zuiden van het vliegveld wordt ingezet als belangrijke drager voor de ecologische verbinding tussen de duinen enerzijds en Groene Hart en De Horsten

anderzijds. De nieuwe 'gracht' geeft de woonwijk bovendien een heldere en aantrekkelijke begrenzing. Tot slot is er een keuze gemaakt uit drie eerdere scenario's voor het agrarische gebied of de Groene zone tussen Wassenaar en de locatie Valkenburg. Hier positioneert de verkenning een agrarisch, open en ecologisch belangrijk gebied door de uitplaatsing van de vele stadsrandfuncties. Het geheel biedt een zowel helder als aantrekkelijk landschappelijk palet in de sterk verstedelijkende omgeving.

Duurzaam en bruikbaar water

De studie komt met een slim en duurzaam waterstelsel. De belangrijkste winst zit in het feit dat het schone duinwater zo lang mogelijk in het gebied blijft, het gehele gebied hiervan profiteert en het stelsel robuuster wordt.

Een aanzet hiervoor zat al in het Masterplan. Maar in de nieuwe voorstellen wordt deze inzet nog eens uitgebreid. De eerste stap zit daarbij in het op één peil, boezempeil, brengen van de woonwijk. In de plannen tot nu toe lag de wijk nog op een apart polderpeil. Door het gehele gebied op een peil te brengen wordt de robuustheid van het watersysteem vergroot. Tegelijk wordt het water recreatief veel aantrekkelijker. Op deze wijze kan je met de kano en de boot het hele gebied door. Weliswaar begrijp ik dat deze opzet ondertussen al overwogen werd, ruimtelijk gezien is het een goed uitgangspunt. Een tweede stap zit in het aanwijzen van een kwelwaterreservaat. Daarmee trekt het stelsel nog nadrukkelijker profijt van de positie in de binnenduinstrand en het daar aanwezige schone kwelwater. De derde stap van het waterstelsel zit in het feit dat in de verkenning ook het Valkenburgse Meer deel van het watersysteem gaat uitmaken. Ook dat lijkt logisch, robuust en recreatief aantrekkelijk.

Relatie met de plas

De sterke relatie met en de positionering van de woonwijk aan het Valkenburgse Meer zie ik als een belangrijke vondst in de studie. Ik constateer dat de verkenning als het ware het voorstel doet om de oriëntatie van de locatie Valkenburg bijna negentig graden te draaien en een voorkant aan het meer te geven.

Opeens is het meer bijna een icoon van de regio in plaats van een litteken van de zandwinning. De ingreep doet denken aan het Weerwater in Almere waar het centrum volop profiteert van het weidse uitzicht op het water. Er ontstaat hier een krachtig samenspel tussen woonwijk en waterplas wat beide elementen sterker maakt.

Wel denk ik dat we dan moeten gaan nadenken over het lange termijn perspectief van de Zijlhoek. In de Zijlhoek zijn gezonde bedrijven gevestigd. De positie van het gebied zal in de loop der jaren echter danig gaan veranderen veranderen. Het wordt zeer voor de hand liggend om, gezien de ligging aan het meer, de locatie op termijn te benutten voor een ander programma.

Vraagtekens

Naast deze bouwstenen wil ik ook kanttekeningen plaatsen bij de verkenning.

Premissen

Op twee punten worden in de studie belangrijke premissen op tafel gelegd namelijk een 'bufferzone' van vijftienhonderd meter en een locatie van vijfhonderd meter bij een kilometer voor de Unmanned Valley. Deze beide claims worden niet inhoudelijk onderbouwd en hebben wel grote invloed op de opbouw van het eindbeeld. Ik zie de realisatie van de tankgracht en ecologische zone als heldere grens van de locatie en veel belangrijker dan een fictieve 'buffer'. Bij de gesprekken kwam naar voren dat voor de Unmanned Valley ook andere vormen en maten circuleren.

Tussen droom en daad

In drie maanden werk is een knap resultaat bereikt. Tegelijkertijd realiseer ik me dat aan de voorstellen voor de winst in de ruimtelijke kwaliteit een aantal belangrijke praktische onzekerheden en voor sommige partijen grote consequenties vastzitten. Zoals daar zijn: strijdigheid met de concessie van de zandwinner, het verplaatsen van een belangrijke gasleiding, de afwaardering van een provinciale weg, het uitplaatsen van een groot aantal functies als een hotel, een vuilstort en een woonwagencentrum uit de Groene zone, het bouwen in hoge dichtheid binnen geluidscontouren. Daarbij ontbreekt vooralsnog het benodigde onderzoek, onderbouwing en het financiële inzicht. We moeten ons dan ook goed realiseren dat er nog veel werk nodig is om van droom naar daad te komen.

Verwarring reikwijdte verkenning

Op sommige plekken gaat de studie in mijn ogen verder dan een verkenning. Enerzijds kaart zij onderwerpen aan die als nieuwe ontwerpvoorstellen zijn te classificeren zoals de bedrijventerreinen en de herindeling van de woonmilieus. Deze voorstellen gaan verder dan de oorspronkelijke doelstelling van de verkenning namelijk het verhogen van de samenhang binnen de zone tussen Katwijk en Wassenaar. Anderzijds hanteert de verkenning op enkele plekken een nauwkeurigheid die niet bij een verkenning past. De belangrijkste elementen hierbij zijn de profielen voor de twee assen met boomsoorten en maatvoering en de uitwerking van de kreken.

Ik ervaar deze voorstellen als verwarrend en ben bang voor het effect dat ze kunnen hebben. De verkenning met zijn voorstellen voor de regionale inpassing komt op zijn minst in een laat stadium. Er wordt inmiddels hard getrokken aan de planvorming voor de woonwijk en de benodigde onderzoeken lopen. Dat maakt de discussie over alle aanpassingen logischerwijs precair. In dat licht zou ik alle partijen willen waarschuwen voor een richtingenstrijd.

De bovengenoemde voorstellen en ook de nadrukkelijke vergelijking met het Masterplan leiden in mijn ogen af. Laat het accent bij het gesprek in vooral liggen op die elementen die bijdragen aan het doel van de verkenning: het vergroten van de samenhang. Pas op dat door onderlinge strijd over andere ontwerpvoorstellen de verkenning niet geheel van het toneel verdwijnt.

Conclusies

Gezien de kwaliteitswinst die gehaald kan worden beveel ik aan om de belangrijke bouwstenen uit de Integrale Ruimtelijke Verkenning in studie te nemen. Ik stel voor om daarbij het volgende onderscheid te maken.

Altijd doen

De plannen voor het agrarisch gebied, het kwelreservaat, de ecologische verbinding langs de tankgracht en voor de inrichting van de Mient Kooltuinen moeten we in alle gevallen opnemen in de verdere planvorming. Ook al val je voor het woongebied terug op het Masterplan dan nog vormen deze elementen belangrijke winst voor de ruimtelijke kwaliteit van de regio. Dus altijd doen.

Nadrukkelijk te onderzoeken

Lastiger is dit aan te geven voor het waterstelsel. De kwaliteitswinst is wel dusdanig omvangrijk dat ik aanbeveel om dit voorstel met alle partijen op te pakken en nadrukkelijk verder te onderzoeken. Dit voorstel bestaat uit tenminste drie componenten: aanhouden boezempeil, verbinding Valkenburgse Meer, positie en vormgeving krekken.

Het uitvoeren van het waterstelsel op boezempeil betekent winst in robuustheid en recreatieve gebruikswaarde. Mede gezien het feit dat dit voorstel vanuit verschillende hoeken onderschreven wordt lijkt me dit een logische inzet.

Groot belang zie ik ook voor de verbinding met, presentatie aan en inrichting van het Valkenburgse Meer. Wel besef ik dat hier veel meer consequenties aan vastzitten. Toch is de ruimtelijke winst in mijn ogen zodanig groot voor woonwijk, plas en uiteindelijk regio dat dit nadrukkelijk onderzoek verdient.

Ten aanzien van het krekkenstelsel zou ik flexibel willen omgaan met de precieze tracerings, maatvoering en vormgeving uit de verkenning. De inzet van de samenhang middels waterverbindingen, fietsroutes en archeologische vindplaatsen moet voorop staan niet de precies aangegeven uitwerking.

Voorstellen

Een aantal onderdelen zoals de ontsluitingsstructuur, de differentiatie van topmilieus, de omgang met de cultuurhistorie en archeologische vindplaatsen zie ik als voorstellen waarover het gesprek gevoerd moet worden. Ik wil alle partijen oproepen hier gezamenlijk en constructief naar te kijken. Het beste is om deze onderzoeken te integreren met de lopende planologische trajecten voor de woonwijk, zoals de MER, het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan voor de startlocatie woningbouw.

Teneinde tijd te winnen en ruimte voor dit benodigde onderzoek te krijgen en tegelijkertijd de snelheid voor de woningbouw vast te houden zou je kunnen overwegen om een of een aantal locaties aan te wijzen voor de start. Hier moet je dan de configuratie vastleggen terwijl de rest meer ruimte houdt.

Inzet en borging

Daarbij roep ik alle partijen, met het oog op de samenhang, op tot een goed afgestemde inzet van het ruimtelijk ontwerp en een gezamenlijke, onafhankelijke borging van de ruimtelijke kwaliteit. De inzet van het ontwerp voor het hele gebied en de woonlocatie komt mij nu voor als te veel versnipperd en los van elkaar. Gezien de veelheid van de opgaven is het nodig dat de samenwerking een stuk steviger wordt. Daarbij lijkt het goed als er een onafhankelijk team komt wat een oog houdt op de samenhang en kwaliteit van de plannen.

Omdat het studiegebied terecht is uitgebreid acht ik het bovendien nodig dat er, juist in deze fase, een stevige provinciale inzet wordt gepleegd. Het studiegebied omvat inmiddels immers niet alleen twee gemeenten en een defensie terrein, inhoudelijk ligt er ook een zeer divers programma voor waarbij uiteenlopende partijen en bevoegdheden aan zet zijn. Coördinatie hiervan wordt cruciaal om de inzet te laten slagen.

Advies

- Leg het accent bij het gesprek op die elementen die bijdragen aan het doel van de verkenning: het vergroten van de samenhang.
- Werk de plannen voor de Groene zone, het kwelreservaat, de ecologische verbinding langs de tankgracht en de inrichting van de Mient Kooltuinen uit en neem de uitvoering ter hand. Blijf daarbij oog houden voor de samenhang in het gehele gebied;
- Ga voor één waterstelsel voor het gehele gebied op boezempeil;
- Onderzoek een hechte verbinding van de woonwijk met, presentatie aan en inrichting van het Valkenburgse Meer;
- Ontwikkel een robuust plan voor het krekenselsel wat niet alleen de waterverbindingen voor het gebied vormt maar ook een drager van langzaam verkeer, hanteer hierbij de nodige flexibiliteit;
- Onderzoek welwillend de voorgestelde ontsluitingsstructuur, differentiatie van topmilieus en omgang met de archeologische vindplaatsen als parkstructuur. Integreer de nodige onderzoeken voor de kansrijke voorstellen in de lopende trajecten voor de woonwijk;
- Organiseer een samenhangende inzet van het ruimtelijk ontwerp en een onafhankelijke borging van de ruimtelijke kwaliteit;
- Lever een stevige provinciale inzet bij de afstemming en coördinatie van de uiteenlopende projecten.

Harm Veenenbos, Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit Zuid-Holland



Harm Veenenbos

Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
t: (070) 441 68 06
e: h.veenenbos@pzh.nl
website: www.pazh.nl

