



De Rots net zo'n bestuursdrama als bij de nieuwe Swinshoek

Het lijkt er op dat de leden van de gemeenteraad van Westvoorne lessen trekken uit het bestuurlijke debacle rondom de besluitvorming over de nieuwe Swinshoek. Algemeen lijkt het besef te zijn doorgebroken dat de raad zo kort na de brede weerstand uit de burgerij tegen de locatie van de nieuwe Swinshoek geen tweede keer het publieke verzet tegen een omstreden bouwplan – voor De Rots aan de Dorpsweg – kan trotseren. Zeker niet met de gemeenteraadsverkiezing komend jaar maart in het vooruitzicht.

De raad heeft het college van BenW opgedragen alles in het werk te stellen om te voorkomen dat het appartementencomplex de hoogte krijgt – ruim twaalf meter – die nu is voorzien. Dat uit twee gebouwen bestaande complex wordt een derde tot de helft hoger dan de, het dorpsbeeld bepalende, omringende bebouwing. De projectontwikkelaar staat sterk: zijn plan voldoet aan het bestemmingsplan en de welstandscommissie heeft het goedgekeurd. Zie daar maar eens onderuit te komen.

Er zitten – je kunt er in dit dorp op wachten – enkele bijzondere aspecten aan de wijze waarop het college nu weer opereert. Om te beginnen vertoont de gang van zaken een sprekende overeenkomst met de jarenlang beleden gemeentelijke achteloosheid waardoor de nieuwe Swinshoek op de verkeerde plek is komen te staan. Uiteindelijk moest noodgedwongen voor 'het landje Brigge-man' worden gekozen omdat BenW en het ambtelijk apparaat geen kans zagen tijdens de juridische voorwaarden te creëren om de nieuwe Swinshoek in de Drenkeling te kunnen bouwen. Hoewel al sinds de jaren '60 in de vorige eeuw bekend is dat de Drenkeling een nieuwe bestemming krijgt en de nieuwe Swinshoek daarin uitstekend zou passen was niemand in het raadhuis ooit op de gedachte gekomen dat daartoe tijdig het vigerende bestemmingsplan dient te worden vernieuwd.

Identieke gang van zaken

Het probleem rond de Rots is van identieke strekking, zij het dat het hier niet gaat om een gewenst project mogelijk te maken, maar om een ongewenst project te kunnen tegenhouden. Het daar geldende bestemmingsplan dateert uit 1974. Het is een 35 jaar oud, ouderwets bestemmingsplan waarin wel sprake is van goothoogte – vroeger het criterium, waarmee men in de hoogte nog alle kanten uitkon (dat blijkt nu weer bij het bouwplan voor de Rots) – in plaats van de nu meestal omschreven maxi-

male nokhoogte waarmee de verhouding tot de omringende bebouwing beter in de hand kan worden gehouden. En daar draait het nu om.

De hoek Dorpsweg – Floris van Eykstraat vertoont al jaren een deplorabel aanzicht. Het staat ook al jaren vast dat er met dit dorpsbeeld bepalende hoekje, bij het begin van de versmalling van de Dorpsweg, iets moet gebeuren. Nieuwbouw juist op deze plek vergt dus bijzondere aandacht. Maar ook hier geldt wat voor de Drenkeling gold: ook nu was er in het raadhuis niemand, noch onder wethouders en raadsleden, noch onder ambtenaren, die op het idee is gekomen dat het, gelet op de ouderdom van het bestemmingsplan, slim zou zijn te bekijken of het nog voldoet als instrument om op dit kwetsbare punt te verwachten nieuwbouwplannen te kunnen beïnvloeden, laat staan te kunnen sturen. 'Het raadhuis' heeft de aandacht voor de actualisering van essentiële bestemmingsplannen – het betreft hier wel de dorpskern van Rockanje – gewoon laten versloffen.

Deze nalatigheid legt een tweede tekortkoming bloot. De gemeenteraad heeft de mond vol over de toekomstvisie 2020 die leidraad moet zijn voor toekomstige ontwikkelingen onze gemeente: een brei van woorden zonder enig concreet gegeven hoe zo'n toekomstvisie inhoud moet krijgen. Kretologie: bruisende, vitale gemeente, authentiek karakter behouden, ruimte voor jonge mensen en senioren, familiebadplaats.

Visie op dorpskern ontbreekt

Maar over een visie op hoe het centrum van Rockanje er idealiter ooit uit zou moeten komen te zien heeft tot nog toe blijkbaar niemand in het raadhuis nagedacht. Laat duidelijk zijn: het dorp in stand houden zoals het nu is moet men vergeten. Veranderingen zullen onvermijdelijk zijn. Maar het minste wat men had mogen verwachten is nadenken over welke delen van het dorpscentrum qua dorpsbeleving en uitstraling dienen te worden beschermd om het dorpskarakter in stand te kunnen houden. Wat dat betreft is het al armoedig dat daarvoor eigenlijk alleen de Zeeweg en de Dorpsweg in aanmerking komen. Dat gegeven toont aan dat vernieuwing van de hoek Dorpsweg – Floris van Eykstraat eisen aan een nieuwbouwplan stelt: het moet in harmonie zijn met de omringende omgeving. Dat wil niet alleen zeggen dat het zich moet aanpassen aan de omringende laagbouw, maar ook aan de lage dichtheid.

Het maakt duidelijk dat er eigenlijk helemaal geen sprake kan zijn van twee – hoe bescheiden ook – appartementencomplexen. Het creëren van een woningdichtheid van 80 wooneenheden per hectare (hier zestien wooneenheden op nog geen 2000 m²) te midden van een dichtheid van 15 woningen per hectare betekent een flagrante verstoring met de omgeving en illustreert hoe zo'n nieuw complex het dorps karakter per definitie veruineert. En dat op een cruciale zichtlocatie bij de oostelijke entree tot het

dorp. Dorpsweg en de toch al smalle Floris van Eykstraat lenen zich niet voor de bouw van zo'n volumineus bouwwerk. Weliswaar op een andere schaal zal de bebouwing zich net zo protserig aan de voorbijganger opdringen als de nieuwe Swinshoek bij de entree naar Zeeweg en Raadhuislaan.

Alleen maar dure oplossingen

Raadsleden willen nu dat BenW met de projectontwikkelaar onderhandelen over het laten vervallen van de bovenste etage, waardoor het complex niet zo nadrukkelijk boven zijn omgeving uitsteekt. Daar hangt een fors prijskaartje aan (de wethouder schat een half miljoen euro), maar dat moet dan maar. Alles is beter dan een permanente onvrede in het dorp, zoals die toch al over een onafgemaakt Dorpsplein en de nieuwe Swinshoek bestaat.

Dat zou enige winst kunnen geven, maar bevredigend is een dergelijke noodgreep allerm minst. Het blijft een fors complex dat per definitie niet op deze locatie in het dorp thuishoort. Wat de gemeente tijdig had moeten doen is het nemen van een voorbereidingsbesluit opdat eigenaren van kwetsbare locaties bij verkoop eerst hun pand aan de gemeente moeten aanbieden. Als het om het glasdossier gaat komt dat blijkbaar wel bij BenW op (voor Stuifakker bijvoorbeeld, waar het nodeloos was), maar in het toch al arm aan dorps schoon zijnde centrum laten dorpsbestuur en dorpspolitiek planologisch alles blijkbaar op zijn beloop.

Wil er ooit nog iets van dorpsbeleving worden gered dan is er feitelijk maar één oplossing denkbaar: het gemeentelijk woningbedrijf neemt het hele plan van de projectontwikkelaar over en de gemeente Westvoorne laat zelf een nieuwbouwplan ontwikkelen dat recht doet aan het behoud van de nog gering aanwezige dorps knusheid. Dat kost meer dan het schrappen van een etage, maar voor een gemeentebestuur dat bereid is een miljoenenrisico met de uitvoering van het glasbeleid te nemen moet dat niet echt onoverkomelijk zijn. De hele dorpskern stijgt er mee aan waarde.

De schadeloos te stellen projectontwikkelaar kan als tegemoetkoming een andere locatie voor een nieuwbouwproject worden aangeboden, zij het dat ook dat een probleem wordt: er zijn geen bouwrijpe bouwlocaties voorhanden (een bestuurlijk schandalige situatie op zichzelf).

Het verweer van dorpspolitici zal wel weer zijn dat het besluitvormingsproces al te ver gevorderd is om een andere weg op te kunnen slaan. Zo ontstaat inderdaad de ene miskleun na de andere. Want hoeveel eerder kan een zich verwerende burger in actie komen als het gemeentelijk falen pas zo laat in het besluitvormende stadium in de openbaarheid komt en dan pas blijkt dat het gemeentebestuur zijn zaken niet op orde.

Koos de Gast
degast.rockanje@planet.nl