



**HOEK VAN HOLLAND
AAN ZEE**
Rotterdam Beach

Masterplan juni 2019



Inhoudsopgave

1	Voorwoord	4
	Bestemming de Kust	7
2	Samenvatting	8
3	Inleiding	10
4	Aanleiding	12
5	Inventarisatie huidige situatie van het plangebied	14
5.1	Landschap	14
5.2	Ecologie	14
5.3	Recreatieve voorzieningen	15
5.4	Economie	15
6	Beleid en ambities	16
6.1	Beleid	16
6.2	Duurzaamheid	18
7	Ontwikkelstrategie	21
7.1	Landschap	22
7.2	Ecologie	23
7.3	Cultureel erfgoed	23
7.4	Ingenieurskunst	24
7.5	Watermanagement	24
7.6	Bereikbaarheid	25
7.7	Recreatie	25
	7.7.1 Recreatief programma	26
8	Planaspecten	29
8.1	Landschap	29
8.2	Ecologie	30
8.3	Cultureel erfgoed	30
	8.4 Ingenieurskunst	33
	8.5 Watermanagement	33
	8.5.1 Waterkwaliteit	33
	8.5.2 Waterveiligheid	34
	8.6 Bereikbaarheid	35
	8.6.1 Ontsluiting en parkeren	35
	8.7 Recreatie	37
	8.8 Economie	37
	8.8.1 Belastingen en leges	37
	8.8.2 Bijdrage door erfpacht	37
	8.8.3 Werkgelegenheid	38
	8.8.4 Bestedingen	38
9	Bebouwing	41
9.1	Recreatiewoningen	41
9.2	Hotel	42
9.3	Parkeergarage	45
9.4	Bezoekerscentrum	45
9.5	Strandpaviljoens	45
9.6	Landmarks	45
9.7	Verlichting	45
10	Financiële onderbouwing	46
11	Beheer	51
12	PR & Marketing Hoek van Holland aan zee	52
13	Procedure	54
14	Verantwoording	56

1 Voorwoord

4 De kust van Hoek van Holland kent een rijke historie en is een uniek kustgebied met groot potentieel. Een unieke ligging tussen de duinen, de polder, de kassen en de Waterweg, hier komen mensen bij elkaar om te genieten van de plek waar landschap en recreatie samenkomen. Het doortrekken van de metro tot op het strand is de directe aanleiding om dit perspectief nader te verkennen. Met de juiste aanpassingen en aanvullingen kan Hoek van Holland op de kaart worden gezet als vierseizoenenbadplaats met een eigen identiteit. Door het ontwikkelen van alle planaspecten zal het gebied een toegevoegde waarde zijn voor de regio Rotterdam en de Nederlandse kust.

In 2018 is door ons ontwerpteam in samenwerking en in overleg met de

stakeholders gewerkt aan een ambitie-document. Een kwalitatief hoogwaardige recreatieve gebiedsontwikkeling wordt in hoofdlijnen geschetst. Het plangebied betreft de Zeekant, het Zeeplein en het grondgebied tussen de Badweg en Noorderpier, de Zuidwesthoek van Dixhoorn. Het ambitiedocument heeft als doelstelling: Een duurzame, attractieve en veelzijdige vierseizoenenbadplaats.

Het College van B&W van de gemeente Rotterdam heeft op 3 juli 2018 bij monde van de wethouder Stedelijke Ontwikkeling schriftelijk te kennen gegeven ons initiatief zoals getoond in het ambitiedocument te willen ondersteunen. Tevens was er een breed draagvlak in de regio en steun van de nauw betrokken stakeholders. Reden temeer om het

ambitiedocument in overleg nader uit te werken in onderliggend Masterplan.

Dit Masterplan heeft als doel om de gestelde doelstelling tot een ‘meetbaar’ plan uit te werken. Zodat meer inzicht ontstaat in de dimensies van het voorstel in maten en aantallen, in de beeldkenmerken van landschap en bebouwing en waarmee nadere technische en financiële toets mogelijk is.

Wij allen staan aan de basis van een bijzonder traject van integrale ontwikkeling, dat zal leiden tot een unieke vierseizoenenbadplaats waar mens, natuur en landschap elkaar in samenhang versterken. Waar duurzaamheid de vlaggendrager is met de uitgangspunten van een Green Deal als basis.

Het feit dat we nu de mogelijkheid hebben om de ontwikkeling te presenteren is te danken aan de vele stakeholders en het ontwerpteam die een bijdrage hebben geleverd. Deze stakeholders en het ontwerpteam hebben hun kennis en expertise gedeeld wat heeft geresulteerd in dit Masterplan.

Laat mij u meenemen in onze reis van duurzame gebiedsontwikkeling; Bestemming de Kust.

Jacko Roest
Directeur KSR B.V.

Ontwerpteam

Zuidwest HvH B.V.	Jacko Roest	Gebiedsontwikkelaar/Projectcoördinator
TopVast B.V.	Robert de Graaf Richard van Kranenburg	Projectontwikkelaar Projectontwikkelaar
Architectuur	Ben Kuipers Jos van de Lindeloof Evert Pronk	Landschapsarchitect Landschapsarchitect Architect (BINT)
Ecologie	Hans Lucas	Ecoloog

Hoek van Holland aan zee



Bestemming de Kust

Vaak is er een gevoel in mij
die me doet verlangen
naar de weidsheid
van de zee
dan wil ik zitten
onder aan een duin
luisteren naar het
ruisen van de golven

kijken
naar de meeuwen
die zweven
boven het
grijsgroene water
terwijl de wind
zijn monoloog zingt
proef ik het zilt
op mijn lippen

of het nu lente, zomer
herfst is of winter
elk seizoen heeft
zijn eigen charme
bij eb of vloed
het voelt altijd goed
hier vind ik rust
dus keer ik steeds
terug naar de kust.

Paula Hagens, mei 2019

2 Samenvatting

8

Landschap

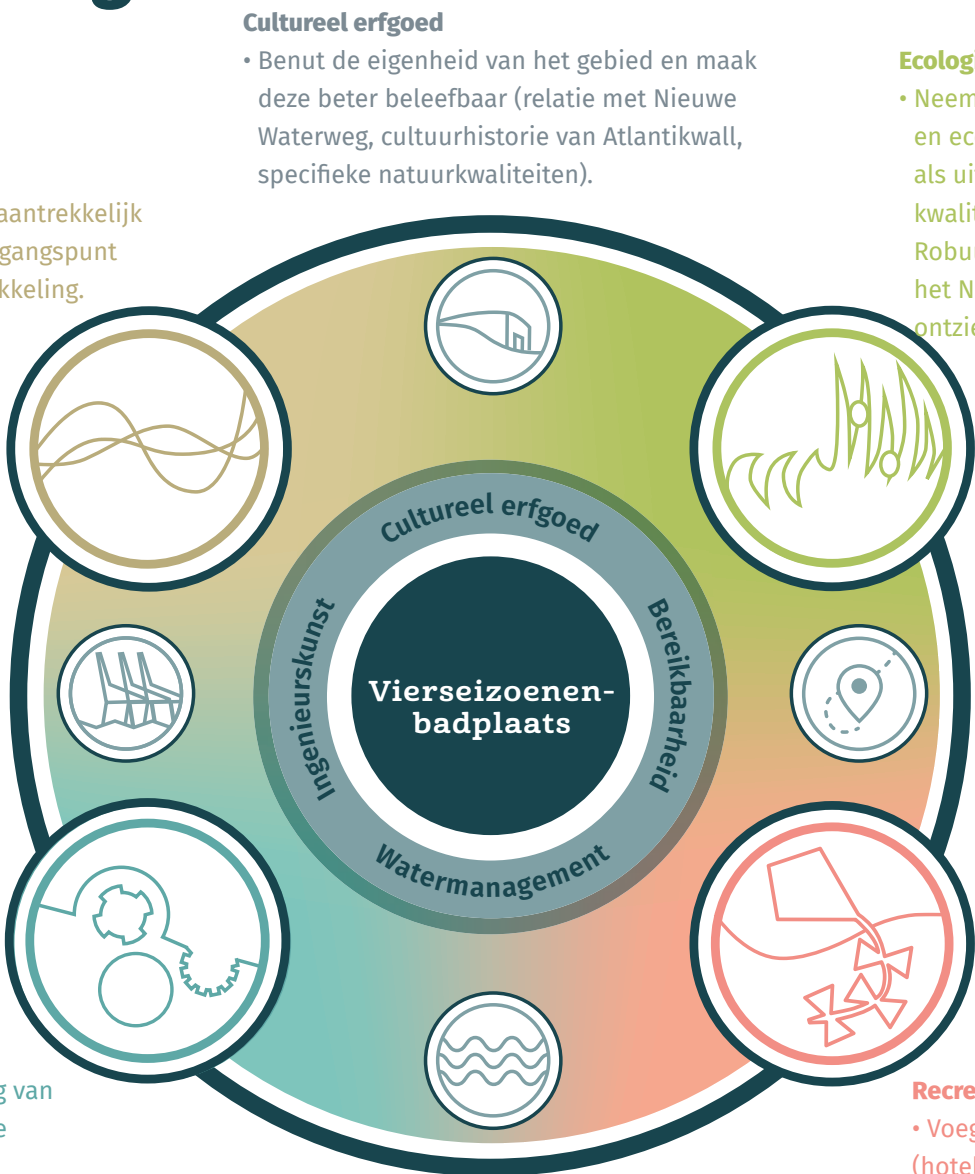
- Creëer een publiek toegankelijk, aantrekkelijk en robuust duinlandschap als uitgangspunt voor duurzame recreatieve ontwikkeling.

Ingenieurskunst

- Versterk het stoere karakter van Hoek van Holland door aansluiting te vinden bij de aanwezige componenten in het gebied en de omgeving.
- Het inpassen van nieuwe elementen, zoals een observatieplatform, om onderdelen zoals de Nieuwe Waterweg beleefbaar te maken.

Economie

- Kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van het toeristisch profiel en de economische ontwikkeling.
- Directe bijdrage via belastingen, bestedingen en werkgelegenheid en de daaruit afgeleide indirecte bijdragen aan de omgeving.
- Duurzame impuls en draagt bij aan de beleefbaarheid en (lokale) economische vitaliteit.



Cultureel erfgoed

- Benut de eigenheid van het gebied en maak deze beter beleefbaar (relatie met Nieuwe Waterweg, cultuurhistorie van Atlantikwall, specifieke natuurkwaliteiten).

Ecologie

- Neem de aanwezige landschappelijke en ecologische structuur en kwaliteiten als uitgangspunt, waarbij ecologische kwaliteiten en potenties worden uitgebouwd. Robuuste beleefbare natuur die aansluit op het Natura 2000 en het NNN gebied en dit ontziet.

Bereikbaarheid

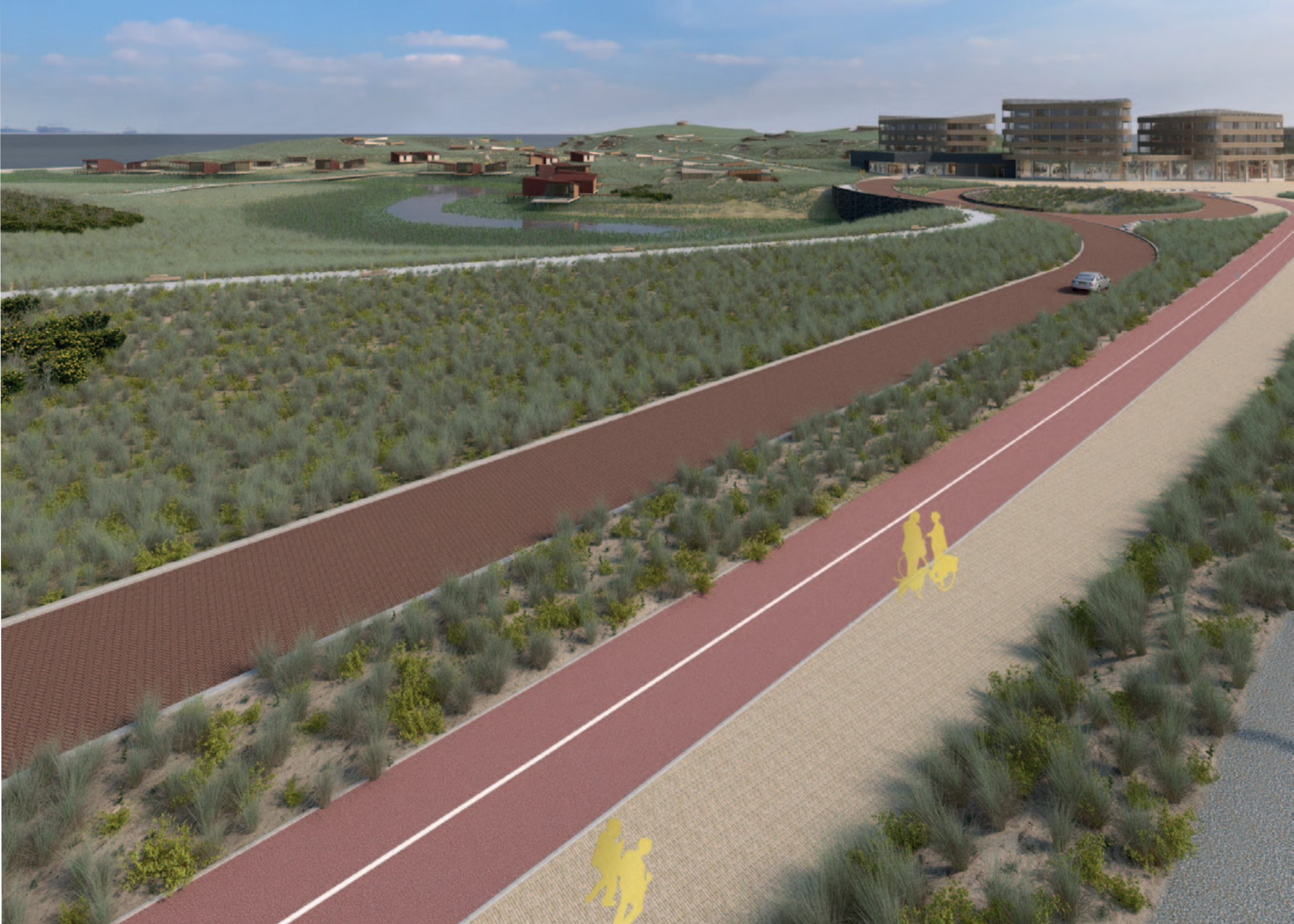
- Benut de unieke hoogwaardige ontsluiting per metro, maak de auto-ontsluiting minder dominant. Maak de bereikbaarheid voor fietsers aantrekkelijk en comfortabel.
- Sluit aan op het recreatief padennetwerk in aangrenzende gebieden en breidt dit in het plangebied uit met aantrekkelijke routes.

Recreatie

- Voeg voorzieningen voor verblijfsrecreatie (hotel en recreatiewoningen) als basis voor jaarrond bezoek en levendigheid toe op een wijze die de kwaliteit en eigenheid van het gebied versterkt en ook voor dagrecreatie nieuwe voorzieningen en mogelijkheden biedt.
- Herstructureer de promenade en strandpaviljoens tot een aantrekkelijke strip.

Watermanagement

- Benut de ligging van het ontwikkelgebied buiten de primaire zeekering als kwaliteit.
- Creëer een veilige verblijfsplaats waarbij rekening wordt gehouden met zeespiegelstijging en waterkwaliteit.



3 Inleiding

10 De ZuidWestHoek van Dixhoorn staat aan de vooravond van een ware metamorfose. Het gebied kent een divers palet aan unieke kwaliteiten en met het brede achterland leent het gebied zich uitstekend om in te spelen op de potentie om van Hoek van Holland een vierseizoenenbadplaats te maken. Hoek van Holland aan zee.

Het Masterplan neemt u stapsgewijs mee in onze visie op een integrale ontwikkeling van het gekaderde gebied. Voor deze gebiedsontwikkeling hebben we te maken met acht planaspecten. Ieder planaspect draagt individueel bij aan de ontwikkeling. De balans en samenhang tussen de planaspecten maakt het mogelijk om de vooraf vastgestelde ambitie te behalen. Dit resulteert in een unieke duurzame vierseizoenenbadplaats met een eigen identiteit en eigen karakter.

Het Masterplan beoogt de realisatie van een duinlandschap waarin bezoekers welkom zijn. Een duinlandschap dat wordt gewaardeerd door recreanten - als tijdelijke bewoner of als bezoeker - en waar ook de duinflora en fauna zich in al zijn rijkdom kan ontwikkelen en handhaven. En niet in de laatste plaats een duinlandschap dat voor de beschouwer op afstand, vanaf het strand, de pier, de boulevard en vanaf de schepen die de Nieuwe Waterweg

passeren een boeiend schouwspel biedt. De plek waarvan het kustlandschap wordt genoten- Bestemming de Kust.

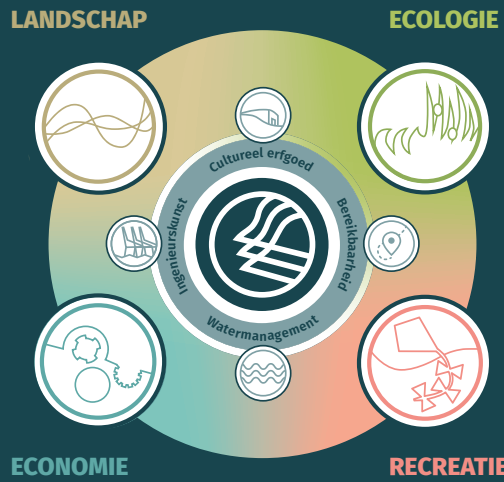
Het plangebied wordt in beeld gebracht door dit Masterplan. Wat zijn de kenmerken en waar liggen de kansen om in het gebied een kwalitatieve impuls door te voeren? Vanuit de kenmerken van het gebied wordt een analyse gemaakt van het vigerende beleid. Zowel op nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau zijn diverse opgaven en ambities benoemd die als basisuitgangspunten dienen voor de ontwikkeling.

De ambities en opgaven zijn vertaald naar een ontwikkelstrategie en uitgewerkt voor de ZuidWestHoek van Dixhoorn. Het gebied kent bijzondere landschappelijke kwaliteiten, welke benut worden om de karakteristieke structuur van de kust te versterken en beter beleefbaar te maken. Daarbij wordt, om een attractief totaalprogramma te verkrijgen, de koppeling gemaakt naar de recreatieve ontwikkeling, die als onderdeel van het landschap zal worden ingepast. Het plan wordt onderbouwd door de resultaten van een marktverkenning om de doelgroep te specificeren en het recreatief programma op af te stemmen naar behoefte. De onderzoeken welke zijn uitgevoerd naar ecologie, waterveiligheid en marktverkenning ondersteunen onze visie op het plangebied.

Voor de volledigheid van het Masterplan wordt in de laatste hoofdstukken aandacht besteed aan de bouw- en inrichtingsplannen, de exploitatie en het beheer van het plangebied. De financiële aspecten worden doorgenomen en getoetst op haalbaarheid. Wij geven een aanzet voor de PR & marketingstrategie van het gebied. Afsluitend geeft het laatste hoofdstuk een indicatie van de te doorlopen procedures om tot realisatie te komen.

De impressiebeelden in het Masterplan geven alle voorgenomen ingrepen integraal weer waarmee een indruk wordt gegeven hoe het gebied zich kan manifesteren en kan functioneren als alle maatregelen zijn gerealiseerd. De driedimensionale modellen geven weliswaar een ruimtelijk beeld maar zij kunnen de indruk wekken alsof alles al is vastgelegd en bepaald. Dit laatste is zeker niet het geval. Ten aanzien van de architectuur en vormgeving wordt het definitieve beeld nader bepaald. De beelden geven in deze fase het ambitieniveau weer wat wordt nagestreefd ten aanzien van de inpassing van de bebouwing in het landschap en de zorgvuldigheid, kracht en kwaliteit van de architectuur. Met een Beeldkwaliteitsplan zal in een vervolgfase dit nader worden uitgewerkt en toegelicht.

Bestemming de Kust Duurzame vierseizoenenbadplaats



Hoek•van•Hol•land•aan•zee (de; ~en...)

Identiteit -> Havenstad én badplaats, ontstaan uit Hollands staaltje van ingenieurskunst: De Nieuwe Waterweg. Hier botsen de Hollandse duinen op de delta met de havens als toegangspoort tot Europa. Strategisch gelegen rijk aan robuuste verdedigingsbouwwerken. Stoere plek waar de Noorderpier duin, zee en strand verbindt met scheepvaart en bedrijvigheid van wereldformaat.



4 Aanleiding

12 Sinds 2008 is het aantal strandbezoekers aan Hoek van Holland spectaculair gegroeid met een impuls voor de werkgelegenheid in het strandtoerisme als gevolg. De oorzaak ligt vooral in het beleid wat destijds is gesteld door de deelgemeente Hoek van Holland in samenwerking met de ondernemers van KSR B.V. Samen is er een kwaliteitsimpuls gegeven aan het strand Badweg-Zeekant met aanliggende winkels en veel nieuwe horeca.

De ligging van de Zuidwesthoek is bijzonder en de huidige ruimtelijke kwaliteit biedt uitstekende aanknopingspunten voor de ontwikkeling van een karakteristiek en aantrekkelijk landschap met veel mogelijkheden voor recreatief gebruik. Het zicht op de Nieuwe Waterweg, de wandeling over de Noorderpier, een duingebied om te struinen en de Atlantikwall als cultureel erfgoed zijn hier voorbeelden van. Tegelijk heeft het gebied ook ecologische kwaliteiten die nog verder tot ontwikkeling gebracht kunnen worden, in het bijzondere het ecologische milieu van het ‘groene strand’ direct achter de pier. Het gebied heeft daarmee een grote potentie om recreatie in combinatie met de natuur verder te laten ontwikkelen. Zonder afbreuk te doen aan de huidige natuurwaarde van het gebied en met kansen om ook nog het aangrenzende Natura 2000 gebied in kwaliteit te optimaliseren. Met de realisatie van de metrolijn en de investeringen

in de infrastructuur is een basis gelegd voor het versterken van het toeristisch recreatief product als ontwikkelopgave in Hoek van Holland.

De bovengenoemde kansen zijn de aanleiding voor de ontwikkelambitie van KSR B.V. De samenwerking van KSR B.V. met het ontwikkelgebied van Hoek van Holland is geen toeval. De leisure- en recreatiesector opereert in een snel veranderende markt, waarin actief ondernemerschap gewenst is. Van zowel ondernemers en overheden vraagt dit flexibiliteit en creativiteit om te komen tot structurele investeringen waarbij bedrijfs-economische haalbaarheid, groei van lokale economie en ruimtelijke kwaliteit samenkomen.

KSR B.V. is initiatiefnemer voor het Masterplan en heeft het ontwerpteam met expertise op gebied van natuur, landschap en verblijfsrecreatie samengesteld. Als ervaringsdeskundige van het gebied weten zij dat het gewenste resultaat alleen te behalen is als dit integraal zal worden uitgevoerd. Als lokale ontwikkelaar kent KSR B.V. de belangen van bewoners en ondernemers in Hoek van Holland en is tevens verhuurder van een groot aantal strandpaviljoens en winkels die in het plangebied gevestigd zijn. Door de strandondernemers nauw te betrekken bij de planvorming is er zowel draagvlak gecreëerd als een positief toekomstbeeld. Naast de functie als verhuurder en initiatiefnemer fungeert KSR

B.V. als bemiddelaar en klankbord voor de vele stakeholders in het gebied.

De herkenbare mentaliteit en vertrouwde handelswijze van de initiatiefnemer heeft in 2016 geresulteerd in realisatie van de Landal Beachvilla's: luxe strandhuizen op het strand van Hoek van Holland voor de ultieme strand-beleving. Het ontwerp is eigenzinnig in Nederland. Inspiratie voor het ontwerp vormen de strandhuizen in Malibu (Californië). De bijzondere ligging aan zowel de Maas als het strand van Hoek van Holland in combinatie met de mogelijkheid om jaarrend een strandhuis te kunnen huren, maken het project in meerdere opzichten uniek en succesvol. Een logische volgende stap is het verder stimuleren van verblijfs- en dagtoerisme door het creëren van nieuw aanbod en verbetering van het bestaande aanbod.

Gemeente Rotterdam ziet dezelfde kansen als de initiatiefnemer om Hoek van Holland te ontwikkelen en heeft zijn visie vastgelegd in het TROP (toeristisch recreatief ontwikkel-perspectief). Deze gebiedsvisie ambieert eveneens om Hoek van Holland uit te laten groeien tot een vierseizoenenbadplaats. De provincie Zuid-Holland ziet Hoek van Holland als één van de toeristische centra (naast Scheveningen, Noordwijk, Katwijk en Brouwersdam), aangemerkt met potentie voor toeristische ontwikkeling.



5 Inventarisatie huidige situatie van het plangebied

14 Het plangebied is het meest zuidelijke deel van de van Dixhoorndriehoek; een 150 hectare grote kustuitbreiding die achter de Noorderpier ontstond in de jaren '70 bij het uitdiepen van de Waterweg. Het gebied is vernoemd naar ir J. van Dixhoorn, de ingenieur bij Rijkswaterstaat die de kustverbreding heeft bedacht. De oude strandboulevard kwam hierdoor op afstand te liggen. Een nieuwe strip met strandpaviljoens, de Zeekant, werd aangelegd, verbonden met de Badweg als verlengde van de Strandweg en voorzien van een flink parkeerterrein. Het plangebied bevindt zich buiten de primaire zeekeringen en heeft meerdere eigenaren (Gemeente Rotterdam en Rijsvastgoedbedrijf) en beheerders (Hoogheemraadschap Delfland en Rijkswaterstaat). Naast de Zuidwesthoek betrekken we ook de strandomgeving en het voorduin bij het plangebied. Op dit moment geldt er voor het plangebied geen bestemmingsplan, maar is alleen de Bouwverordening toetsingskader. Het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan gebeurt in het kader van het meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen.



5.1 Landschap

De jarenlange onzekerheid over de ontwikkeling van het plangebied en het ontbreken van eigenaarschap heeft een kwalitatief arm landschap achter gelaten.

Daarnaast is de huidige situatie het resultaat van een aantal opeenvolgende ingrepen waar geen consistente toekomstvisie aan ten grondslag lag. Op dit moment is dat zichtbaar in het gebied door een gebrek aan samenhang, functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Positief gezegd kan men constateren dat het gebied wordt gekenmerkt door een zekere pretentieloosheid en pure rauwheid.

De duinen zelf zijn relatief laag, waardoor vanaf het strand en de pier het zicht op een markante duinen rij ontbreekt. Ook de natuurwaarden in dit gebied zijn beperkt. De natte condities, veroorzaakt door lage liggingen en door overslag van zoutwater door golven over de pier, vormen een goede basis voor verdere natuurontwikkeling en een markant duinlandschap.



5.2 Ecologie

In 2015 is een verkenning uitgevoerd door Hans Lucas (ecoloog) in opdracht van KSR B.V., naar de ecologische waarden en potenties in het plangebied.

De resultaten en conclusies van deze verkenning zijn hieronder kort weergegeven¹.

Fauna

De inventarisatie toont dat er in de gesloten struweelgebieden broedvogels voorkomen. Volgens de nieuwe Wet Natuurbescherming zijn bijna al vogelsoorten beschermd. Soorten van het open duin ontbreken. Wat overige fauna betreft kan het gebied als soortenarm worden gekenmerkt. Uit de geomorfologische vegetatiestructuur kartering zijn een aantal belangrijke bevindingen gedaan als het gaat om de kwaliteit van het terrein:

- In de redelijk dynamisch zeereep komt de Blauwe zeedistel voor; een beschermde rode lijst soort.

¹Achtergronddocument ecologische aspecten, in de duinen van Hoek van Holland tussen de Noorderpier en de Badweg, Adviesbureau Landschap en Onderzoek, Augustus 2015, Zoetermeer

- In de vochtige strandvlakte met zoutinvloed komt Melkkruid voor; een typerende soort voor kwelders en groene stranden.
- De duindoornstruwelen zijn redelijk goed ontwikkeld.
- Soortenrijk duingrasland komt niet voor.
- Het duinbos is slecht ontwikkeld.

De aanwezige natuurwaarde in het vrij jonge duingebied is beperkt. Recreatiedruk en ontbreken van beheer zijn hier medeoorzaak van. Er komen een aantal beschermde broedvogelsoorten en Blauwe zeedistel voor. Verder zijn geen andere beschermde soorten gevonden. Amfibieën, zandhagedis maar ook de nauwe korfslak zijn niet waargenomen. Bij ontwikkeling van het gebied zullen de leefomstandigheden voor de aanwezige beschermde soorten, bijvoorbeeld door compensatie, behouden moeten blijven. Het vochtige duingebied heeft potentie om als bijzonder duinlandschaps-type verder ontwikkeld te worden. Een herhaling van de verkenning kan bruikbare informatie geven over de ecologische ontwikkeling.



5.3 Recreatieve voorzieningen

De recreatieve voorzieningen in Hoek van Holland worden gedomineerd door een strand gebonden aanbod, dat wil zeggen het strand zelf en de daaraan gelegen winkels, horeca- en funsport-bedrijven. Dit aanbod trekt inmiddels 3,5 miljoen bezoekers per jaar.

De auto is dominant aanwezig in het gebied. Niet alleen op een omvangrijk parkeerterrein maar ook verspreid voorkomend tussen de strandpaviljoens en in de duinen. De directe omgeving van de strandpaviljoens is rommelig met direct zicht op parkeren, achterzijden en opslag.

De kwaliteit van de dagvoorzieningen is gedateerd. Het parkeerterrein verkeert in slechte staat. De strandpaviljoens zijn gebouwd met een tijdelijk karakter wat zich vertaalt in het ontbreken van architectuur, weinig onderscheidend vermogen en niet duurzaam. Kwaliteit is moeilijk te borgen aangezien de recreatie met name in het hoogseizoen plaatsvindt en door ons klimaat uiterst onzeker is.

De bestaande verblijfsaccommodaties in het plangebied zijn succesvol. Door het onderscheidend vermogen en de eigentijdse architectuur is dit een positieve uitzondering van accommodaties in Hoek van Holland. De gast waardeert de ligging en de kwaliteit van de verblijfsvoorzieningen zeer hoog, de dagvoorzieningen zijn nog niet op dit niveau².

De Landal Beachvillia's hebben zich in ruim drie jaar tijd bewezen met een bezettingsgraad van 97% jaarrond. De juiste impuls en aanzet voor een vierseizoenenbadplaats is gerealiseerd. Het project kan gezien worden als pilot voor de verdere gebiedsontwikkeling.

²Gastwaardering overzicht Landal Beachvillia's Hoek van Holland 2018



5.4 Economie

De huidige inrichting biedt onvoldoende basis voor een gezonde economische en sociale ontwikkeling van de kern Hoek van Holland, die wordt gekenmerkt door achteruitgang. Er wordt onvoldoende tegemoetgekomen aan de groeiende behoefte aan recreatieve ruimte vanuit de zich ontwikkelende metropool-regio. Gemeente en Provincie zijn het er dan ook over eens dat een positieve impuls dringend nodig is. Om een impuls te geven aan de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van het gebied is onder andere besloten tot het doortrekken van een metroverbinding tot aan de Zeekant. Aansluitend op het te bouwen metrostation wordt de aanleg van een strandplein voorbereid. Met de realisatie van deze verbinding, die naar verwachting in 2021 operationeel wordt, zal Hoek van Holland tot een van de best ontsloten stranden van Nederland gaan behoren met een metropolitaans achterland (Metropoolregio Rotterdam Den Haag MRDH).

6 Beleid en ambities



16 Uit de inventarisatie van de huidige situatie is op te maken dat er een kwalitatieve impuls benodigd is. De locatietekenen bieden alle kansen voor deze verbetering. In dit hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten voor de ontwikkeling uitgewerkt, welke de basis vormen voor de ontwikkelstrategie in hoofdstuk 7. Deze strategie wordt in hoofdstuk 8 doorvertaald als basis voor zowel het landschappelijk als het recreatief programma.

6.1 Beleid

Nationaal beleid

Bouwen aan de kust is terecht een gevoelige zaak in Nederland. Dit was de reden tot het opstellen van een Kustpact, waarin alle betrokken partijen zich scharen achter een zeer zorgvuldige ontwikkeling van de kust met beperkte ruimte voor het toevoegen van bebouwing. De kust vertegenwoordigt immers een kwaliteit waar niet lichtzinnig mee mag worden omgegaan. Het Kustpact staat toe dat op de locatie Hoek van Holland gebouwd wordt.

Kustpact³– Citaat Kustpact:

De nationale visie kust 2013 biedt partijen een vertrekpunt voor een overkoepelende en integrale visie op de ontwikkeling van een veilige, aantrekkelijke en economisch sterke kust. Partijen onderschrijven dat de kust van essentiële betekenis is voor de veiligheid van Nederland tegen overstromingen vanuit de zee. Veiligheid is een noodzakelijke voorwaarde om de aantrekkelijkheid en de economische kracht van de kustzone te behouden en te versterken. Ook heeft de kust een belangrijke functie in de drinkwatervoorziening. De kust herbergt bovendien natuurgebieden met unieke natuurwaarde, zoals Natura 2000 – gebieden. De kust kenmerkt zich daarnaast door grote mate van diversiteit en differentiatie; naast functies voor wonen, werk en recreatie zijn historisch overblijfselen van bewoning, landschap, visserij, scheepvaart, recreatie, religie, waterbouw en militaire verdedigingswerken onderdeel van het culturele karakter en de eigenheid van de kust. Partijen onderschrijven dat nieuwe bebouwing voor recreatieve functies in de kustzone altijd moet passen binnen de randvoorwaarden van waterveiligheid, drinkwatervoorziening en natuurbehoud. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden gezien in samenhang met de landschappelijke kwaliteit van de kustzone.

³ Kustpact 2017, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, februari 2017, Den Haag

Green Deal

De initiatiefnemer omarmt de Green Deal aanpak van de Rijksdienst voor ondernemend Nederland. De Green Deals zijn afspraken tussen de Rijksoverheid en overige partijen. De andere partij zijn bedrijven, maatschappelijk organisaties en andere overheden. Een Green Deal helpt om duurzame plannen tot uitvoering te brengen. In een Green Deal probeert de overheid knelpunten weg te nemen bij duurzame plannen.

De Rijksoverheid heeft voor het uitwerken van nieuwe duurzame ontwikkelingen de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Het plan heeft een **heldere doelstelling voor verduurzaming**.
- Het plan zorgt aantoonbaar voor duurzame, economische groei (**'groene groei'**).
- Het plan is **rendabel** of zal dat aantoonbaar in de toekomst moeten zijn.
- Het plan is **inspirerend**. Andere sectoren of regio's kunnen het initiatief eenvoudig navolgen.
- Het plan ondervindt **belemmeringen bij de realisatie**. En de Rijksoverheid kan een rol spelen door deze belemmeringen weg te nemen.
- Het plan heeft **snel resultaat**. Bij voorkeur binnen drie jaar.

- Het plan heeft een aantoonbare, **toegevoegde waarde** ten opzichte van eerdere, vergelijkbare deals.
- De indiener speelt zelf een **actieve rol** bij de uitvoering van het plan.
- Het plan is **technisch uitvoerbaar**.

Voor de ontwikkeling van Hoek van Holland aan zee zal aansluiting worden gevonden bij de uitgangspunten van de Green Deal. Tegelijk draagt dit bij aan economische en recreatieve ontwikkeling, waarbij natuur en landschap aan kwaliteit winnen.

Provinciaal beleid

In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) van de Provincie Zuid-Holland is een integrale kwaliteitskaart opgenomen met uitwerkingen in richtpunten als basis voor Gebiedsprofilen⁴. De richtpunten benoemen de kenmerken en waarden en de wijze waarop nieuwe ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Specifiek kustbeleid is gericht op instandhouding van de kwaliteiten van het duingebied met het oog op biodiversiteit en kustveiligheid met een afwisseling tussen drukke en meer rustige delen. Daarbij is gebiedsgerichte versterking

⁴ Gebiedsprofiel Delflandse Kust, www.zuid-holland.nl- Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) van de Provincie Zuid-Holland

van het toerisme als economische motor een centrale opgave voor de versterking van het vestigingsklimaat.

Verbetering van de bereikbaarheid van badplaatsen is hier een onderdeel van. Onderkend wordt dat strandbebouwing kan bijdragen aan het onderscheidend profiel van badplaatsen. Er is echter ook zorg dat daarmee afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijkheid en omgevingskwaliteit. Er moeten in de nabijheid van de stad ook plekken zijn waar rust en natuurlijkheid het beeld bepalen. Dat was mede de aanleiding voor aanscherping van het beleid, welke heeft geleid tot toevoeging van rustige stranden voor Natura 2000 gebied aan het Natuurnetwerk Nederland. Daar is dan ook geen toevoeging van nieuwe seizoensgebonden of permanente bebouwing ten behoeve van verblijfsrecreatie toegestaan.

In de recent (december 2018) verschenen (concept) Strategische Agenda Kust Zuid-Holland worden de ambities en de opgaven voor de korte en lange termijn voor de ontwikkeling van de kust van Zuid-Holland nader benoemd. Het gaat daarbij om de balans tussen ruimte geven aan economische dragers en zorgdragen voor de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van de kust. Daarbij worden een viertal ambities onderscheiden:

- De natuurlijke veilige kust. Door middel van zandsuppleties en dynamische kustontwikkeling (met o.a. zandverstuiving van het strand in de duinen) moet de kust kunnen meegroeien met de verwachte zeespiegelstijging. Daarnaast wordt ingezet op versterking van de biodiversiteit.

- De aantrekkelijke kust. Openbaarheid en toegankelijkheid van een landschappelijk en natuurlijk hoogwaardige kust wordt nagestreefd, waarbij rust en reuring elkaar afwisselen volgens een vastgelegde zonering. Het vergroten van de beleefbaarheid van een robuuste dynamische natuur maakt daar deel van uit. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de kwaliteit van de kust. Een integrale benadering is vereist van economische groei gecombineerd met investeringen in natuur en landschap. In en om badplaatsen is de ontwikkeling hoogwaardig en specifiek. Een verbetering van het recreatief routenetwerk is gewenst.

- De duurzame kust. Energietransitie en klimaatverandering vragen ook om maatregelen aan de kust. Dit vraagt om maatwerk om de landschappelijke kwaliteit te ontzien. Op kleinschalige innovatieve zichtbare wijze duurzame energie toepassen die het draagvlak ondersteunen is de uitdaging.

De (concept) Strategische Agenda Kust Zuid-Holland sluit af met het hoofdstuk Samenwerken aan de Kust, waarin de intentie wordt uitgesproken om door samenwerking met verschillende partijen en initiatieven de ambities van de agenda te realiseren.

Provinciale en Rijksadviseurs ruimtelijke kwaliteit die voor dit Masterplan geraadpleegd zijn pleiten op deze locatie voor een contrastrijk en iconisch plan, dat recht doet aan de specifieke kwaliteiten van de locatie.



Het plangebied is gelegen buiten bescherming van de primaire zeewering. Delfland stelt beleidsregels vast voor het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder de zeewering in zijn beheergebied. De beleidsregels vormen een uitwerking van Delflands Algemeen Waterkeringenbeleid⁵, dat weer een uitwerking is van het Waterbeheerplan 2010 - 2015. Het beleid en bijbehorende voorwaarden om ontwikkelingen toe te staan is vastgelegd in de notitie ‘Beleidsregel Medegebruik Zeewering’ en vormt daarmee het toetsingskader voor vergunningverlening op basis van de Waterwet en de Keur Delfland, vanaf het moment van inwerkingtreding.

Door het Hoogheemraadschap Delfland is vervolgens een eerste reactie gegeven op de voorgenomen ontwikkeling. In samenwerking met Royal HaskoningDHV is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid. Belangrijke uitkomst is dat het ontwikkelgebied is gelegen in de bebouwingscontour, daarmee dient het ‘ja-mits’ principe als uitgangspunt. Onder voorwaarden kan hier worden gebouwd en is een kwalitatieve impuls in de vorm van nieuwbouw mogelijk. De bebouwing zal worden gerealiseerd buiten het toekomstige grensprofiel. Aantasting van het grensprofiel (ook die van over

200 jaar) is niet aannemelijk gezien de grote afstand tussen de landwaartse begrenzing van het waterstaatwerk en de kustlijn.

Een deel van de samenleving heeft de wens om objecten die geen waterkerende functie hebben in, op, boven, over en onder de zeewering te plaatsen. In het verleden zijn al veel niet-waterkerende objecten op de zeewering aangebracht. Dat kan gaan om een woning of een bedrijfsgebouw, maar ook om wegen, strandbebouwing of kabels en leidingen. Daarnaast wordt de zeewering gebruikt voor de uitvoering van werkzaamheden, beweiding of recreatieve activiteiten. Dit medegebruik moet goed worden gereguleerd opdat de veiligheid van de zeewering nu en in de toekomst niet in gevaar komt. Ook het beheer mag niet worden belemmerd en niet tot onevenredig hoge kosten voor Delfland leiden. Delfland hanteert een afwegingskader om medegebruik te kunnen beoordelen.

Gemeentelijk beleid

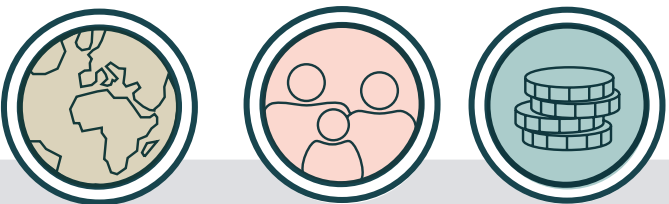
De gemeente Rotterdam wil Hoek van Holland als badplaats een impuls geven. Niet alleen als voorziening voor de regio maar ook als stimulans voor de werkgelegenheid en de leefbaarheid van Hoek van Holland als kern.

Het doortrekken van het metronet tot aan het strand is hiervoor een belangrijke investering. Het TROP (toeristisch recreatief ontwikkelingsperspectief⁶) geeft een aanzet voor verbreding en kwaliteitsvergroting van het recreatief aanbod dat leidt tot jaarrond bezoek. Waarbij de landschappelijke kwaliteiten worden ingezet en verhoogd en ook de cultuurhistorische kwaliteiten (Atlantikwall) en het ‘ingenieurslandschap’ beleefbaar worden gemaakt.

In het TROP zijn vijf recreatieve pijlers weergegeven. Hier zal bij de ontwikkeling van Hoek van Holland aan zee aansluiting worden gevonden.

- **Pijler 1:** Badplaats - Badplaats die meer te bieden heeft dan alleen strand
- **Pijler 2:** Natuur en landschap- Natuur en landschap vormen de kracht en bieden een aantrekkelijke omgeving
- **Pijler 3:** Militaire geschiedenis - De geschiedenis is zichtbaar en biedt de toerist beleving
- **Pijler 4:** Ingenieurskunst - De Nieuwe Waterweg biedt een uniek decor en beleving van de Nederlandse ingenieurskunst
- **Pijler 5:** Verbindingen en bereikbaarheid - Nieuwe verbindingen en routes ontsluiten het diverse aanbod van Hoek van Holland

⁶ Gemeente Rotterdam - Kansen voor Hoek van Holland. Een toeristisch-recreatief ontwikkelperspectief, november 2018



6.2 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip, daarom is het belangrijk om voortijdig te definiëren wat onder duurzaamheid wordt verstaan. Bij veel gebiedsontwikkelingen wordt te snel gestart met het ontwerp en de uitwerking van onder andere het vastgoed, waardoor voorbij wordt gegaan aan het accuraat formuleren van een duurzaamheidsambitie. Aangetoond is dat het vroegtijdig formuleren van de ambities de haalbaarheid van de duurzaamheidswens aanzienlijk zal vergroten. Om hier invulling aan te geven kunnen de ambities worden gespecificeerd op basis van de People – Planet – Profit benadering (PPP).

Het thema duurzaamheid zal als een groene draad door de ontwikkeling lopen. Om tot een duurzaam ontwikkelresultaat te komen staan de volgende ambities centraal:

- De uitwerking van een onderscheidend eindproduct dat aansluit bij de wensen en vereisten van de beoogde doelgroep;
- Het waarborgen van de kwaliteit van het te ontwikkelen natuur- en recreatiegebied om voor de lange termijn meerwaarde te creëren;
- Het realiseren van een hoogwaardig vastgoedconcept dat tegemoetkomt aan een ambitieus energieprestatiegraad;
- Het breder integreren van duurzaamheid dan alleen het thema energie;

Balans tussen People, Planet, Profit

Naast het evenwicht tussen de drie dimensies is het ook belangrijk dat door middel van de balans tussen people, planet en profit ook gestreefd moet worden naar een evenwicht in de toekomst, zodat de huidige leefkwaliteit ook gegarandeerd kan worden voor toekomstige generaties. De drie pijlers ontwikkelen zich onafhankelijk van elkaar, maar kunnen elkaar wel overlappen (Elkington, 1997: 72 - 74)

Wanneer de drie P's in balans zijn met elkaar is een project duurzaam en in de basis succesvol. Voor de continuïteit zal worden gestuurd op marktwaarde en rendement. Daarbij is het creëren van een bestendige basis doorslaggevend om deze elementen op lange termijn te kunnen waarborgen. Dit gaat samen met een professioneel beheer, waarvan de doelstellingen ook voortijdig zijn uitgewerkt. Door het optimaal benutten van de expertise en inzet van specialistische marktpartijen worden betere resultaten behaald en kan actief worden geschakeld om het onderscheidend vermogen in stand te houden.

People

Aandacht voor de sociale kant van het ondernemen. De mens staat hierbij centraal; de ondernemer, inwoner, bezoeker en gast. Een combinatie van maatregelen zal worden ingezet om een duurzame omgeving te vormen:

- Inzet van mensen met een arbeidsbeperking of afstand tot arbeidsmarkt.
- Medezeggenschap, ondernemers en inwoner platform.
- Medewerkers de mogelijkheid bieden om te groeien.
- Een veilige en gezonde werk en recreatie omgeving creëren.
- Diversiteit in aanbod met aandacht voor de behoefte van de toekomstige bezoekers.
- Openbare toegankelijkheid (onbetaald) als uitgangspunt, waardoor geen groepen worden uitgesloten (inclusie).

Planet

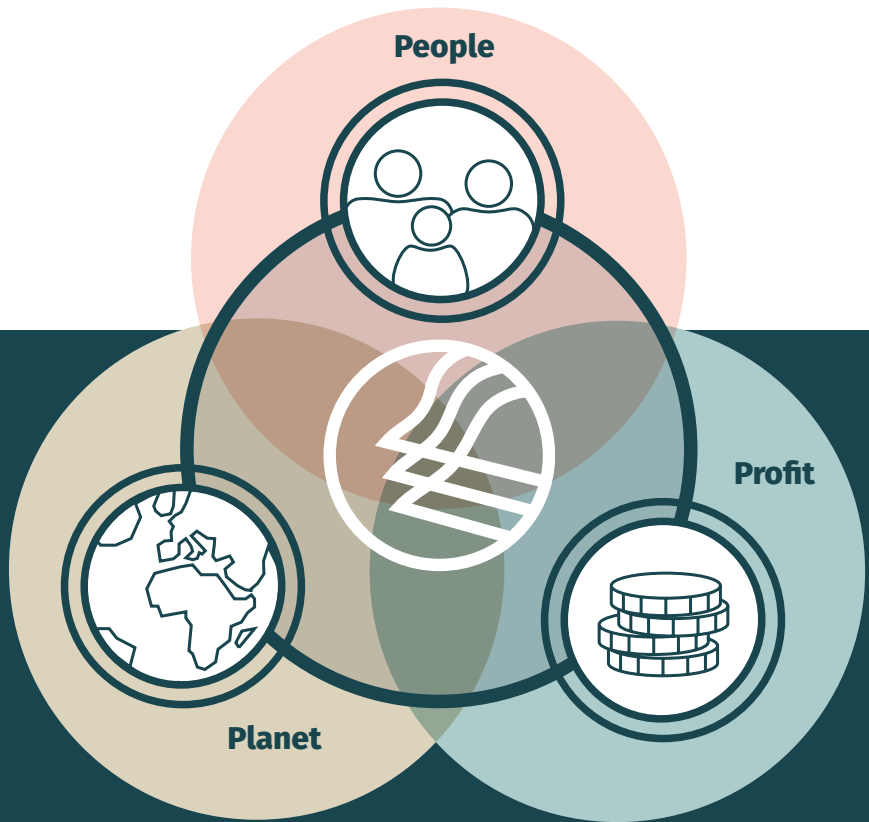
Bij de ontwikkeling zal aansluiting gevonden worden bij de ambitie om zuinig om te gaan met de schaarser wordende grond- en hulpstoffen. Alsmede de verstedelijking in de provincie Zuid-Holland.

- Vergroten dan wel verbeteren van het bestaande natuurgebied.
- Verantwoord materiaalgebruik.
- Energieverbruik beperken o.a. het gebruik van fossiele brandstoffen te beperken.
- Gerecyclede materialen gebruiken.
- Afval scheiden / natuurlijke schoonmaakmiddelen.
- Circulair bouwen - CO2 neutraal door grootschalige toepassing van houtbouw.

Profit

Duurzaamheid zal eveneens worden gevonden in het toekomstbestendig karakter van het gebied.

- Vierseizoenen recreatie.
- Sponsoring van goede doelen.
- Creëren van werkgelegenheid.
- Investeren in infrastructuur.
- Energiezuinig eindproduct.
- Het strand- en duinlandschap is de belangrijkste waarde van het gebied; deze wordt duurzaam in stand gehouden en verder ontwikkeld.



⁵ Beleidsregel medegebruik zeewering- Vastgesteld door het college van dijkgraaf en hoogheemraden, oktober 2014

- Gedurende de ontwikkeling zal bij projectbesprekingen duurzaamheid als standaard agendapunt worden opgenomen.
- De People-Planet- Profit-benadering staat centraal bij de verdere uitwerking van het concept.
- Het te ontwikkeling vastgoed zal een zo energieneutraal mogelijk karakter verkrijgen, waarbij de EPC- normering van 0,0 als maatstaf wordt genomen.
- De leefomgeving wordt geoptimaliseerd voor een positieve impuls aan comfort, gezondheid en biodiversiteit.
- Er worden per onderdeel specialistische partijen betrokken om de duurzaamheid te integreren in het ontwerp en uitwerking van de planvorming.
- Bij de realisatie wordt het gebruik van fossiele brandstoffen waar mogelijk beperkt en wordt gebruik gemaakt van de bestaande kennis binnen het projectteam op dit gebied.
- Er zal getracht worden aansluiting te vinden bij grootschalige duurzaamheidsinitiatieven binnen de provincie in het kader van de Strategische Agenda Kust Zuid-Holland en de Green Deal.
- Voor de lange termijn zal een duurzaamheidsplanning worden opgesteld om gedurende de exploitatiefase gebruikersinvloeden te reduceren.
- Voor de langere termijn zullen duurzame vervoersbewegingen gestimuleerd worden. Door aanleg van de metrolijn en concentratie van voorzieningen bij het station zal bezoek middels openbaar vervoer worden gestimuleerd. Bedrijfsvoering en bewegingen binnen het gebied zullen waar mogelijk elektrisch worden uitgevoerd.
- Hoek van Holland zelfredzaam laten zijn als kleine kern binnen de gemeente Rotterdam door de aanwezigheid van kwalitatieve voorzieningen en een sterke lokale economie.



7 Ontwikkelstrategie

Ontwikkelstrategie op basis van beleid

Vanuit diverse beleidsdocumenten kan worden geconcludeerd dat recreatieve ontwikkeling van het plangebied mogelijk en wenselijk is. Waar het Kustpact streeft naar zorgvuldige ontwikkeling van de kust, is Hoek van Holland aangewezen als locatie voor de toevoeging van bebouwing. Het provinciaal en gemeentelijk beleid ziet volop kansen om met een kwalitatief hoogwaardig plan Hoek van Holland als badplaats tot ontwikkeling te laten komen en daarbij een impuls te geven aan de regio. Resultierend in een vierseizoenenbadplaats met een eigen identiteit.

Vanuit dit beleid en rekening houdend met de concept Strategische Agenda Kust Zuid-Holland wordt het Masterplan opgezet als een 'Green Deal' dat streeft naar behoud en ontwikkeling van natuur, landschap, cultuurhistorie en economische recreatieve ontwikkeling.

Deze ambities en opgaven voor het plangebied zijn per planaspect geconcretiseerd in de volgende ontwerpuitgangspunten voor het Masterplan Hoek van Holland aan zee:

Landschap

- Creëer een publiek toegankelijk, aantrekkelijk en robuust duinlandschap als uitgangspunt voor duurzame recreatieve ontwikkeling.

Ingenieurskunst

- Versterk het stoere karakter van Hoek van Holland door aansluiting te vinden bij de aanwezige componenten in het gebied en de omgeving.
- Het inpassen van nieuwe elementen, zoals een observatieplatform, om onderdelen zoals de Nieuwe Waterweg beleefbaar te maken.

Economie

- Kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van het toeristisch profiel en de economische ontwikkeling.
- Directe bijdrage via belastingen, bestedingen en werkgelegenheid en de daaruit afgeleide indirecte bijdragen aan de omgeving.
- Duurzame impuls en draagt bij aan de beleefbaarheid en (lokale) economische vitaliteit.

Cultureel erfgoed

- Benut de eigenheid van het gebied en maak deze beter beleefbaar (relatie met Nieuwe Waterweg, cultuurhistorie van Atlantikwall, specifieke natuurkwaliteiten).

Ecologie

- Neem de aanwezige landschappelijke en ecologische structuur en kwaliteiten als uitgangspunt, waarbij ecologische kwaliteiten en potenties worden uitgebouwd. Robuuste beleefbare natuur die aansluit op het Natura 2000 en het NNN gebied en dit ontziet.



Bereikbaarheid

- Benut de unieke hoogwaardige ontsluiting per metro, maak de auto-ontsluiting minder dominant. Maak de bereikbaarheid voor fietsers aantrekkelijk en comfortabel.
- Sluit aan op het recreatief padennetwerk in aangrenzende gebieden en breidt dit in het plangebied uit met aantrekkelijke routes.

Recreatie

- Voeg voorzieningen voor verblijfsrecreatie (hotel en recreatiewoningen) als basis voor jaarrond bezoek en levendigheid toe op een wijze die de kwaliteit en eigenheid van het gebied versterkt en ook voor dagrecreatie nieuwe voorzieningen en mogelijkheden biedt.
- Herstructureer de promenade en strandpaviljoens tot een aantrekkelijke strip.

Van beleid naar strategie en ontwikkeling

Met het integraal gebiedsontwikkelingsmodel maken we een duidelijke vertaalslag van beleid naar strategie en ontwikkeling. De integrale ontwikkeling maakt het slagen van een duurzame vierseizoenbadplaats mogelijk. Door de kwaliteitsverbetering van alle pijlers ontstaat de juiste balans om de ontwikkeling duurzaam te laten zijn. Elke onderdeel versterkt de aanwezigheid van de ander. Om de beoogde doelstelling te realiseren wordt de ruimtelijke ontwikkelstrategie ingezet, waarbij eerst een robuust en aantrekkelijk landschappelijk kader wordt ontwikkeld. Vervolgens wordt onderzocht op welke wijze het recreatieve programma kan worden ingepast in dat nieuwe landschap en welke omvang daarbij mogelijk en gewenst is, rekening houdend met de beoogde doelgroep.

De kust van Zuid-Holland is een uiterst waardevol landschap. Het strand en de duinen kennen een grote natuurlijke dynamiek en hoge ecologische waarden. Daarnaast vormt de kust voor een brede doelgroep een aantrekkelijke plek om te recreëren. Door forse gezamenlijke investeringen is de kust veilig en is de bereikbaarheid, natuurlijkheid en aantrekkelijkheid toegenomen. Instandhouding van de kwaliteiten van de kustzone is van groot belang. Voor de gehele kustzone is gebiedsgerichte versterking van het toerisme als economische sector een centrale opgave. De kust van Hoek van Holland vormt een belangrijke drager voor de versterking van het vestigingsklimaat in Zuid-Holland. De instandhouding van de toeristische aantrekkelijkheid kwaliteit en de kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van het toeristische profiel van Hoek van Holland is daarmee een primaire opgave.



7.1 Landschap

De karakteristieke parallelle structuur van de kust wordt als basis voor het nieuwe landschap versterkt en beter beleefbaar gemaakt. Dit wordt gedaan door de contrasten te vergroten en nieuwe natuur-kwaliteiten te ontwikkelen. Per onderdeel van die structuur wordt dit nader toegelicht.



Strand

Op het strand is de beleving van openheid en ruimte maximaal. Het strand heeft het meest dynamische milieu, waar wind en zand vrij spel hebben. De overgang van strand naar duin wordt waar mogelijk minder hard gemaakt, zodat meer uitwisseling en dynamiek in de voorste duinenrij kan plaatsvinden met sand- en saltspray. De overgang tussen strand en duinen wordt daarmee vloeiend en dynamisch, zonder hekken.

Dynamische zeereep

Deze zogenaamde witte duinen bestaan voornamelijk uit een zandrug met kalkrijk zand evenwijdig aan het strand met enkele ongedefinieerde kopjes en streepjes duin die langzaam overgaan in de beginfase van het paraboolduin. De hogere duinen van de dynamische zeereep voor het Natura 2000 gebied worden uitgebreid tot aan de Noorderpier. Ten zuiden van de Badweg wordt het duingebied daartoe opgehoogd met paraboolduinen tot een hoogte van 24 m + NAP met een oriëntatie op de overheersende windrichting en met een markante duintop die 'de Hoek' markeert. Het zand dat hiervoor wordt gebruikt heeft de juiste samenstelling (fijnkorrelig) om een

dynamisch duinmilieu te laten ontstaan. De nieuwe duinen zullen spontaan begroeid raken, waarbij een biotoop voor de Blauwe zeedistel wordt gerealiseerd. Waar verstuiving voorkomen moet worden, wordt duin beplant. Ten noorden van het metrostation, waar zandverstuiving minder een bedreiging vormt voor de metrolijn, wordt voorgesteld de dynamiek in dit Natura2000 gebied te vergroten door het (beperkt) maken van doorbraken in de eerste duinenrij. Tussen de bestaande en de verhoogde duinenrij ontstaat voor het toekomstige metrostation een aantrekkelijk omsloten strandplein als een inkeping in het duin.

Grijze duin

Tussen de zeereep (witte duinen) en de duinvallei en tussen duinvallei en het duinbos ontstaat een omvangrijk gebied met een afstand tot het grondwater van meer dan een meter, dat als grijs duin kan worden getypeerd. Ontwikkeling en behoud van dit type duin is prioritair in het (inter)nationale natuurbelief. Binnen dit gebied zullen ook duindoornstruwelen worden aangeplant, die van belang zijn voor broedvogels.

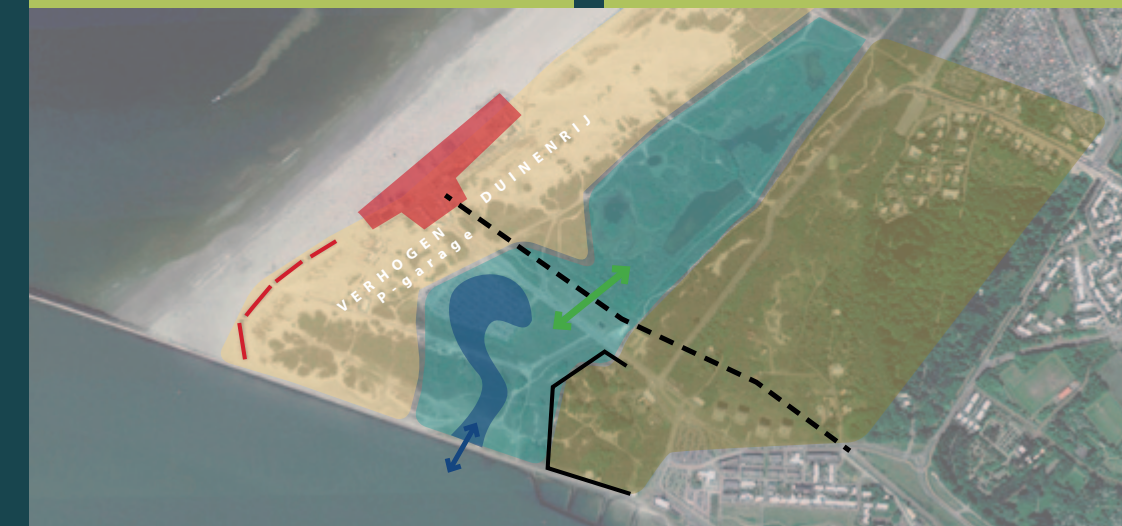


7.2 Ecologie

Duinvallei

De laagte die aanwezig is achter de Noorderpier en die incidenteel wordt gevoed met zout water dat over de pier slaat wordt verbonden met de duinvallei ten noorden van de Badweg. Dit gebied met een hoge ecologische rijkdom wordt hiermee uitgebreid en aangevuld met een vochtig brak milieu. Hiertoe wordt haaks op de Noorderpier de huidige lage dam (Rivierkant) afgegraven en wordt een laagte gegraven die zich vult met water. Het parkeerterrein dat momenteel een groot deel van dit gebied beslaat wordt opgebroken. Hiervoor in de plaats wordt een parkeergarage ondergebracht in de nieuwe verhoogde duintoppen. Middels een

opening in de Noorderpier wordt zeewater gereguleerd ingelaten tot een maximaal niveau. Een bestaande doorlaat in de pier is hiervoor mogelijk geschikt. De ondiepe plas met een natuurlijk fluctuerende waterstand is voor fauna (watervogels) en flora een waardevolle habitat. Deze duinvalleien krijgen een natuurlijk grondwaterregime, waardoor er in maart een hoge waterstand zijn en in september een lage waterstand. Dit zal een positieve invloed hebben op de vochtige duinvallei in het Natura 2000 gebied. De mogelijkheid ontstaat om met een duiker onder de metrolijn ook de duinvallei in het Natura2000 gebied van water te voorzien, zodat de hydrologische situatie in vochtige duinvalleien aldaar geoptimaliseerd wordt en de natuurkwaliteit voor de toekomst geborgd is.



7.3 Cultureel erfgoed

Oud duin en Atlantikwall

De grens met het oude (kam)duin wordt beter beleefbaar gemaakt door accentuering van het hoogteverschil en het zichtbaar maken van de nog aanwezige restanten van de Atlantikwall. Door het verlagen van de duinvallei en de daarbij behorende lage vegetatie ontstaat meer contrast met het oude duin.

Al vanaf de Eerste Wereldoorlog zijn er verdedigingswerken gebouwd in het voorduin. De grootste invloed had de Tweede Wereldoorlog toen het duin onderdeel werd van de Atlantikwall. De Duitse bezetter bouwden hier de Lucht doelbatterij Nordmole en omringde deze met een imposante tankmuur en flankerende geschutsbunkers.

Het steunpunt dat ontstond bestond uit zo'n 50 bouwwerken, waaronder voor geschut, munitie en manschappen. Maar er kwam ook een waterbunker, kantine en badhuis. Er leefden in dit zelfvoorzienende bunker dorp zo'n 130 soldaten.



7.4 Ingenieurskunst

Na de oorlog dienden de bunkers eerst als krijgsgevangenkamp en later als noodwoning voor terugkerende Hoekenezen. Uiteindelijk is het gehele complex verzand en door de aanleg van de van Dixhoordriehoek grotendeels onder het zand verdwenen.

In 1996 legde Stichting Vesting Hoek van Holland één van de bunkers bloot en vestigde zij hier het eerste Atlantikwall Museum van Nederland. Sindsdien worden er door het duin rondleidingen verzorgd en heeft men een tweede bunker aan de Noorderpier ingericht als bezoekerscentrum.

Inmiddels is het complex voorlopig aangewezen als Gemeentelijk Monument en maakt het onderdeel uit van het beoogde 'verdedigingspark' van de Gemeente Rotterdam. Dit schept mogelijkheden om van het duin een nieuwe betekenisvolle plek te maken en het (natuur)landschap op te waarderen. Belangrijk is dat het duin grotendeels toegankelijk moet blijven en onderdeel is van de betekenisvolle route van de oude dorpskern naar de Noorderpier en zee⁷.

⁷ Stichting Stelling 33, Peter de Krom- Hoek van Holland 2019

Deze kenmerkende waterrand, die levendig is met uitzicht op passerende schepen, de Europoort en de Tweede Maasvlakte. Functioneel gebruik wordt ingepast met transformatie naar een aantrekkelijke wandelroute met een robuuste en representatieve promenade. Bijzondere functies, zoals botenspotplekken, uitbreiden en versterken.



7.5 Watermanagement

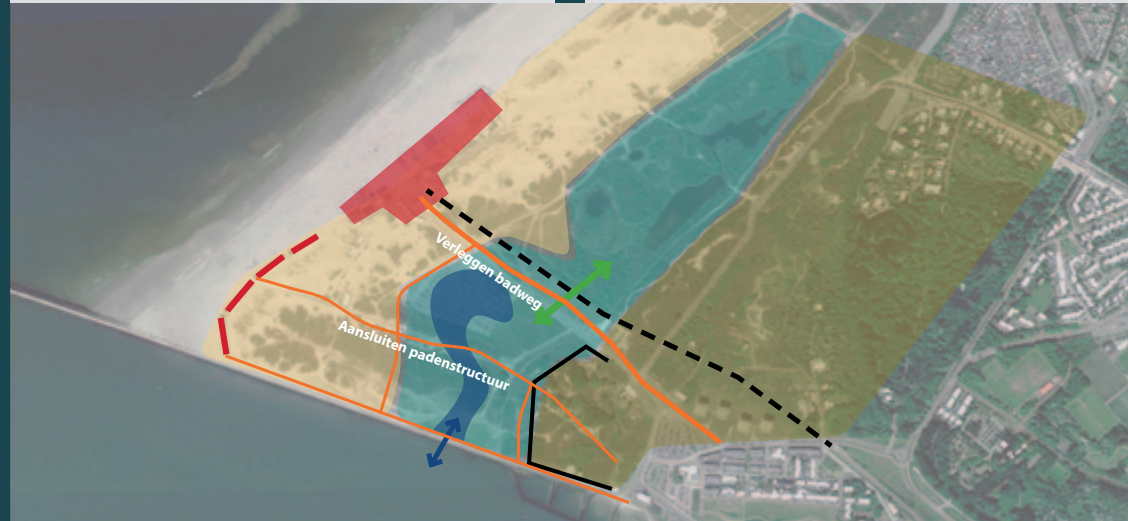
Het plangebied ligt geheel buiten de primaire zeekering. Er moet daarom rekening worden gehouden met extreme waterstanden. Gezien de verwachte stijging van de zeespiegel wordt er voor langere termijnen marges worden ingebouwd.

Waterhuishoudkundig is het plangebied een inziingsgebied. Hydrologisch zal het freatisch terreineigen grondwater wat kalkrijk en voedselarm is zoveel mogelijk worden vastgehouden. Indien het grondwaterniveau te hoog wordt, is het de intentie om middels een duiker het water te lozen op de nieuwe waterweg. Een omgekeerde situatie zou ook mogelijk zijn, waarbij de waterkwaliteit een belangrijk aspect is.



7.6 Bereikbaarheid

De eerste ingreep om het landschap geschikt te maken voor recreatie is het ontsluiten van het gebied voor verschillende gebruikers en bezoekers. De aanleg van de metrolijn met halte vormt hierbij een cruciale factor om het gebied bereikbaar te maken voor bezoekers uit de regio en het ruimtegebruik voor autoverkeer en parkeren beperkt te houden. Aansluitend op het metrostation wordt een strandplein gerealiseerd, van waaruit het strand bereikbaar wordt gemaakt, aangevuld met een promenade die de nieuwe strandpaviljoens verbindt en ontsluit. De Badweg wordt iets verlegd en het profiel wordt aangepast, waardoor het van een rechte baan verandert in een landschappelijke parkway.



Voor de fiets- en wandelpaden worden allereerst goede aansluitingen gerealiseerd op het bestaande netwerk. Hiermee wordt het gebied zowel aangesloten op het achterland - de kern Hoek van Holland en de stadsregio - als op het aangrenzende Nationaal park Hollands Duinen. Binnen het plangebied word aaneengesloten aantrekkelijke wandelnetwerk gemaakt, waardoor dagrecreanten op verschillende manieren kunnen genieten van het gevarieerde duinlandschap. Belangrijke circuits daarbij zijn een rondje tussen het strandplein en de Noorderpier (heen over het strand, terug door het duin of andersom) en een wandelcircuit tussen Koningin Emmaboulevard en het strand (heen over de pier en terug door duinen van de zeereep, door de duinvallei en door het kustverdedigingspark of andersom).



7.7 Recreatie

Om het gebied duurzaam aantrekkelijk te maken voor bezoeker is het van belang dat er voldoende onderscheidend vermogen aanwezig is. In september 2018 is door Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd een marktonderzoek uitgevoerd, waaruit het belang van dit onderscheidend vermogen is aangetoond.

Om vraaggericht en naar behoefte van de doelgroepen te kunnen ontwikkelen is het van belang om inzicht te hebben in de (beoogde) doelgroep.

Analyse doelgroep dagrecreatie

- De inwoners op lokaal niveau (Hoek van Holland zelf). Dit is relevant vanuit het uitgangspunt dat het vrijetijdsaanbod in Hoek van Holland gebruikt zal worden door de eigen bevolking.
- De inwoners op regionaal niveau, de wijken binnen een straal van 15 kilometer van Hoek van Holland over de weg. Dit schaalniveau is relevant om te kijken voor het directe, laagdrempelige, verzorgingsgebied van Hoek van Holland

Verzorgingsgebied	aantallen
Hoek van Holland	10.000 inw.
Regionaal	260.640 inw.
Noord Rotterdam	356.950 inw.
Bovenregionaal	3.253.175 inw.

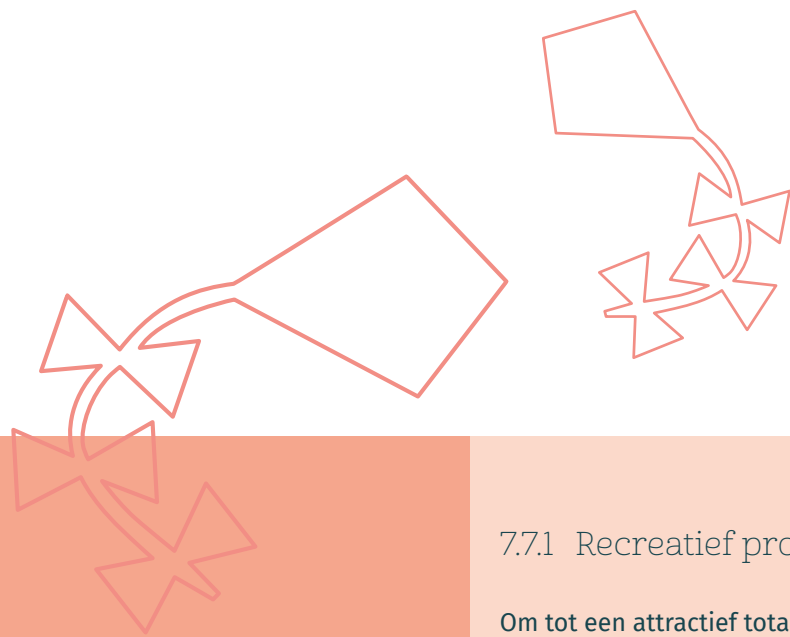


- De inwoners op bovenregionaal niveau, de wijken binnen een straal van 50 kilometer van Hoek van Holland over de weg. Dit schaalniveau is relevant als we voor dagbezoek uitgaan van een ambitieuze ontwikkeling van het strand en omliggend gebied, het moet dan gaan om een gebied met een hoge attractiewaarde.
- Specifiek de inwoners van 'Rotterdam Noord', waarmee we de wijken van Rotterdam boven de Nieuwe Maas bedoelen, dus inclusief het centrum van de stad, exclusief Hoek van Holland zelf.

Analyse doelgroep verblijfsrecreatie

De beoogde doelgroep voor de verblijfsrecreatie zijn vakantievierders met een passie voor het strand, met een hoger inkomen dan modaal, waarvan ongeveer 65% uit Duitsland komt.

Voor dagrecreatie vergroot de metrolijn de mogelijkheden van de potentiële doelgroep. De metrolijn zal de inwoners



van Rotterdam direct tot aan het strand brengen als een verlengstuk van de stad. Wanneer bijvoorbeeld het horeca aanbod in het te ontwikkelen gebied naar het niveau stijgt van de stad is er zonder meer aandacht voor Hoek van Holland op regionaal niveau en draagt dit bij aan een terugkerende gast. De kwaliteitsverbetering en de diversiteit van het aanbod van de kust van Hoek van Holland maakt de locatie aantrekkelijk voor nog veel meer bezoekers, Hoek van Holland vormt zich als de parel van Rotterdam.

Voor verblijfsrecreatie is met name het onderscheidend vermogen ten opzichte van het bestaande aanbod in de omgeving van belang. De mate van luxe, hoge servicegraad, architectonische uitstraling en aanwezigheid van voorzieningen die bijdragen aan een optimale (strand) beleving staan daarbij centraal. Door in te spelen op deze elementen wijkt de ontwikkeling af van het bestaande aanbod in de regio, waardoor het onderscheidend vermogen verzekerd is.

7.7.1 Recreatief programma

Om tot een attractief totaalprogramma te komen zal een gedeelte van de ZuidWestHoek worden voorzien van een aanvullend recreatief programma voor zowel dag- als verblijfsstoeristen. Het vaststellen van de aard en omvang van dit programma is een wisselwerking tussen het aansluiten op een bestaande behoefte, het sluitend maken van een exploitatie en het draagvermogen van het landschap. Ofwel; aan welke voorzieningen is behoefte, welke en hoeveel daarvan moeten gerealiseerd worden voor een sluitende exploitatie (terugverdienen van investeringen en beheerslasten) en wanneer gaat het toevoegen van recreatieve voorzieningen te zeer ten koste van landschapskwaliteit en natuur.

Op basis van de landschappelijke inpassingsmogelijkheden en financiële haalbaarheid wordt voor verblijfsrecreatie een programma vormgegeven voor het toevoegen van hotelkamers en (recreatie) woningeenheden. Om zowel verblijfs- als dagrecreanten te kunnen bedienen wordt rekening gehouden met het bieden van voldoende parkeercapaciteit. Het aantal is mede gebaseerd op een verwachte sterke groei van het bezoek per openbaar vervoer na realisatie van de metroverbinding.

Voor dagrecreatie wordt een aantrekkelijk wandelnetwerk gerealiseerd en worden diverse landmarks verspreid in het gebied geplaatst.

In het recreatief ontsloten duinlandschap wordt het programma met voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie als volgt ingepast:

Strand en strandplein

Het strandplein vormt het meest intensieve focuspunt met voorzieningen in de plint van de bebouwing rond het plein. Hier bevindt zich onder andere een bezoekerscentrum voor het Nationaal Park Hollands Duinen en de Rotterdam Tourist Information. Het zicht op zee en strand wordt niet gehinderd door bebouwing. Strandpaviljoens worden opnieuw gegroepeerd als vrijstaande paviljoens langs de promenade, waarbij doorzicht wordt geboden tussen de paviljoens en de paviljoens voor uitzicht en bezonning optimaal zijn georiënteerd.

Voorzieningen dagrecreatie

Om de aantrekkelijkheid voor dagrecreanten te vergroten en het gebruik van de wandelpaden te stimuleren worden voorzieningen ingepast op specifieke strategische of markante locaties van het landschap:

- Op de hoogste duintop staat een uitzichtplatform/ gebouw, dat ook als landmark fungeert.
- Langs het pad door de duinvallei staat een vogelkijkhut, van waaruit de plas kan worden geobserveerd.
- Bij de inlaat in de Noorderpier voor de duinvallei is een observatieplatform, dat op twee niveaus zowel uitzicht biedt over de Nieuwe Waterweg en de Europoort als over de duinvallei. Dit platform is uit te breiden tot een landmark van het Havenbedrijf dat de 'Ingenieurskunst' van de Nieuwe Waterweg markeert.
- Het verdedigingspark biedt zich op het erfgoed dat kan worden beleefd in de vorm van bunkers en muren.
- Op aantrekkelijke zichtpunten worden (picknick)banken en schuilplekken geplaatst en elementen die spelaanleidingen bieden voor kinderen.
- Plaatsen van duurzame kwalitatieve strandpaviljoens welke jaarrond een passend aanbod hebben alsmede ieder beschikken over een onderscheidend vermogen.
- Winkels, sauna/ wellness, bezoekerscentrum.

Voorzieningen verblijfsrecreatie

Om jaarrond levendigheid te creëren worden accommodaties voor verblijfsrecreatie ingepast. Bij het strandplein in de vorm van een hotel.

Dit hotel kan tevens gebruik maken van de parkeergarage, terwijl sommige voorzieningen ook ter beschikking kunnen worden gesteld voor dagrecreanten (café/restaurant, sanitair en wellness).

Overige accommodaties worden in de vorm van recreatiewoningen ingepast in het duinlandschap. Uitgangspunt daarbij is dat de verblijfsrecreanten zich niet het landschap toe eigenen, maar zich te gast voelen in het landschap. Dat landschap moet ook aantrekkelijk blijven voor dagrecreanten om doorheen te wandelen of om op uit te kijken. Dit stelt eisen aan aard, omvang en aantal van de recreatiewoningen.

Door middel van een modelstudie op basis van het voor het gebied ontwikkelde woningtypologieën is inzicht verkregen in de mate waarin en de wijze waarop deze woningen beleefd zullen worden door bezoekers en dagrecreanten. Om de visuele impact van de woningen te beperken worden de woningen niet los in het landschap gestrooid, maar geclusterd geplaatst. Daarnaast worden de woningen zodanig vormgegeven, dat ze beperkt zichtbaar zijn door ze als panoramawoningen en duinpanwoningen in te graven in het duinreliëf, of dat ze aansluiten bij het landschap en gezien mogen worden, bijvoorbeeld als markante steigerwoningen aan de duinplas in de duinvallei. De recreatiewoningen worden ontsloten door een netwerk van half verharde paden, die aansluiten op de hoofdpaden door het duinlandschap. Door de ruimte tussen de clusters van woningen, de afstand tot de hoofdpaden en de afwezigheid van hekwerken en erfscheidingen blijft het duinlandschap ervaarbaar en publiekelijk toegankelijk voor bezoekers die door het gebied wandelen.





8 Planaspecten



8.1 Landschap

Hoek van Holland is al heel lang een geliefde recreatieve bestemming. De aanwezigheid van zon, zee, strand en duinen in combinatie met de dynamische omgeving, de scheepvaart op de Nieuwe Waterweg, de skyline van de Maasvlakte en de beleving van de cultuurhistorie zorgen voor het label van een unieke badplaats. Uit eerdere rapportages is reeds gebleken dat Hoek van Holland een uiterst kansrijk ontwikkelingsgebied is. Door de strategische keuze voor ontwikkeling tot vierseizoenenbadplaats kan het voorzieningenniveau op peil worden gebracht om uit te groeien tot een sterke lokale economie met een toekomstbestendig voorzieningenniveau.

In dit hoofdstuk wordt het Masterplan nader toegelicht aan de hand van de geformuleerde planaspecten zoals omschreven in het integraal gebiedsontwikkelingsmodel waarbij het planaspect Economie in hoofdstuk 9 aan de orde komt.

Het nieuwe duinlandschap wordt gemaakt door vergraving binnen het plangebied, waarbij zand dat vrijkomt bij het uitdiepen van de duinvallei en het afgraven ten behoeve van de parkeergarage wordt benut voor verhoging van de voorste duinenrij. Aanvullend wordt zand aangevoerd met een geschikte korrelgrootte voor dynamisch duinontwikkeling dat in de bovenste laag zal worden toegepast. Op basis van een grove calculatie wordt verwacht circa 300.000 m³ zand van elders te moeten aanvoeren om de gewenste duinontwikkeling mogelijk te maken. In de regio zal onderzocht worden waar geschikt zand vrijkomt. Daarbij zal worden gestreefd naar werk-met-werk maken, bijvoorbeeld door het benutten van zand dat wordt verkregen bij het uitdiepen van de vaargeul in zee.

Het vergraven en verwerken van het zand zal onder ecologisch toezicht plaatsvinden om te garanderen dat de juiste condities worden gecreëerd en eventueel aanwezige natuurwaarden worden gerespecteerd. Verwerking van zand zal gericht zijn op het



beoogde resultaat waarbij het principe van natuur-technisch profileren als eind afwerking zal worden gehanteerd. Na de grondwerkzaamheden zal zich spontaan een duinvegetatie vormen door de aanwezigheid van zaadbronnen. Incidenteel, bijvoorbeeld op daken, kan middels het verspreiden van plagmateriaal van elders het proces versneld worden. Door variatie in groeicondities (hoog en droog, laag en vochtig) zullen zich verschillende vegetaties vestigen.

Tussen Noorderpier en strandplein zal om verstuiwing tegen te gaan vegetatie aangeplant worden. Op een beperkt aantal plaatsen zullen waar dat nodig is

harde verstevigingen worden toegepast voor het vastleggen van hellingen, met name bij steiltes langs de hoofdwegen. Overlast van stuifzand bij het metrostation en de metrolijn wordt wanneer nodig beperkt door het strategisch plaatsen van beplanting of schermen. Voor meer dynamiek tussen strand en duin wordt voorgesteld door de voorste duinenrij ten noorden van het metrostation open te graven. Waardoor aldaar instuiving mogelijk wordt en de dynamiek ruimte krijgt.

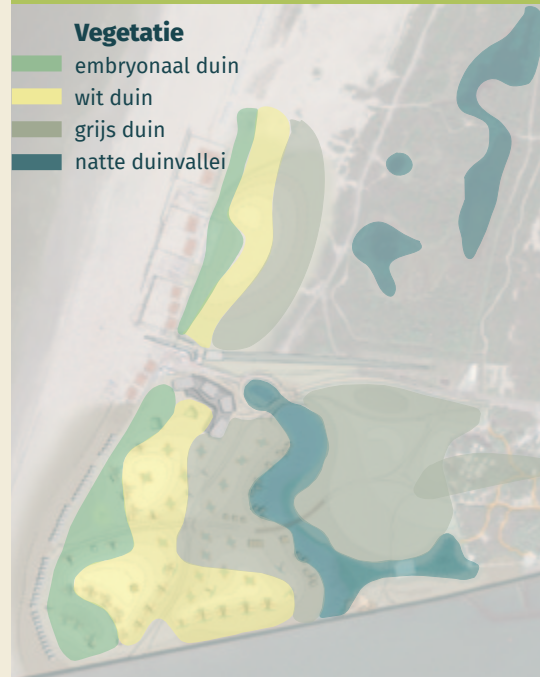
Aan de oostzijde zal de cultuurhistorie van het gebied beter beleefbaar worden gemaakt door de begrenzing van de Atlantikwall weer scherper te profileren.



8.2 Ecologie

Gebruikmakend van de aanwezige abiotiek (zand, wind, zout en water) wordt met het Masterplan uitvoering gegeven aan een aantal breed gedeelde ecologische ambities:

- Landschappelijk koppeling met het aangrenzend Natura 2000 gebied.
- Opheffen van barrières zoals wegen en parkeerplaatsen.
- Vergroten van het oppervlak droge en natte duinvalleien.
- Verbinden drie duinlandschapstypen (zeereep, duinvalleien en paraboolduin).
- Zoutinvloed vanuit de Nieuwe Waterweg optimaliseren.
- Optimaliseren natte duinvallei door toepassen van duiker in de Noorderpier.
- Hanteren van de instandhoudingsdoelstelling van habitattypen en soorten conform Natura 2000 beheerdoelstelling. Grijs duin is daarin een prioritair habitatype.
- Buffering van het freatisch vlak met gebiedseigen grondwater (voedselarm en kalkrijk).



- Het toelaten van kleinschalige verstuingen.
- Zoneren van recreatieve infrastructuur.

In samenwerking met ecooloog Hans Lucas zal nader worden onderzocht welke plantensoorten het meest geschikt zijn voor het ontwikkelgebied. Daarbij zal eveneens worden bekeken in welke mate aanwezige soorten behoudswaardig zijn en middels herplant behouden kunnen worden.



8.3 Cultureel erfgoed

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het 'kustverdedigingspark' en voorduin. In het Masterplan wordt ernaar gestreefd dit cultureel erfgoed toegankelijk en beleefbaar te maken. Door een goede aansluiting en verbetering van paden, door het accentueren van randen en bouwwerken en het waar mogelijk aanzetten tot nieuw gebruik van de bunkers.

Nieuw gebruik is met name mogelijk met de tankmuur en het hart van de Luchtdoelbatterij, bestaande uit een groep van 20 bunkers. Hierbij kan worden gedacht aan gedeeld gebruik van de bunkers voor zowel museale doeleinden, erfgoedlogies of juist als moderne ruïne. Het is van belang dat de bezoekers de verhalen van de batterij in alle facetten kunnen beleven en als monument behouden blijft. Dit is gezien de hoeveelheid en herhaling van de type bunkers goed mogelijk.

De tankmuur rond het voorduin liep oorspronkelijk tot aan de Rechtestraat en heeft een lengte van zo'n 1500 meter. De muur is nog grotendeels intact en het

grootste deel bevindt zich ten noorden van de Badweg in Natura 2000 gebied. Het voorduin is uitgesloten van deze status en biedt een kans de muur zichtbaar en nuttig te maken. Door de muur aan de voorkant met slechts een sleuf uit te graven ontstaat er een indrukwekkend wandelpad tussen de Noorderpier en de Badweg met een hard contrast van beton aan de ene zijde en duin aan de andere zijde.

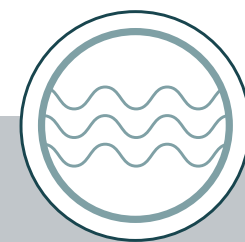
Op de oorspronkelijke hoek van Hoek van Holland bevindt zich nog een bunker. Deze grote geschutsbunker is samen met een deel van de tankmuur schuin komen te liggen tijdens de Watersnoodramp van '53. Met het blootleggen van deze bunker wordt niet alleen het verhaal van de Tweede Wereldoorlog, maar ook van de Watersnoodramp verteld. Het aanzicht is indrukwekkend en markeert eveneens de oude 'hoek' van Hoek van Holland voor de aanleg van de van Dixhoorndriehoek.





8.4 Ingenieurskunst

De wandelroute over de Noorderpier wordt onderdeel van een circuit van wandelroutes door het plangebied. Waar de waterdoorlaat in de pier wordt vernieuwd wordt deze beleefbaar gemaakt en voorzien van een observatie platform, dat uitzicht biedt over de Nieuwe Waterweg en de duinvallei. In vormgeving hiervan zal het accent op de ‘ingenieurskunst’ tot uitdrukking komen. Het uitzichtpunt dat op de nieuwe hoge duintop wordt voorzien zal nog beter uitzicht geven op het scheepvaartverkeer, de waterwerken en de Europoort. Middels een informatiepaneel kan worden toegelicht wat men ziet. Indien mogelijk zou ervoor kunnen worden gekozen om een koppeling te maken met de Maeslantkering en een samenwerking aan te gaan met FutureLand.



8.5 Watermanagement

8.5.1 Waterkwaliteit

Regenwater wordt door de zanderige bodem afgevoerd naar diepere lagen. Om te voorkomen dat wegen en paden na hevige regen blank komen te staan zullen deze tenminste aan één zijde worden begeleid door een maaiveld op een lager niveau waar het water kan worden afgevoerd en kan inzigen. Met name langs de Badweg wordt hiermee een grote verbetering bereikt ten opzichte van de huidige situatie.



De duinvallei heeft een zeer flauw oeververloop. Bij hoge waterstanden na hevige regenval en watertoevoer vanuit de doorlaat bereikt het wateroppervlak een maximale breedte bij hoge een waterstand van +3 m NAP. Bij een zeer lage waterstand, na een lange periode van droogte, is het waterpeil laag (0 m NAP) en het wateroppervlak smal. Gestreefd wordt naar een regelbare inlaat in de Noorderpier, waarmee gecontroleerd zout water kan worden ingelaten. Met behulp van monitoring zal de waterkwaliteit en de vegetatieontwikkeling gevolgd moeten worden, om te kunnen komen tot een optimaal beheer van de inlaat. Hierbij kan de overgang van zout tot brak en zoet water nader worden geregeld. Op basis van monitoring zullen ook eventuele beheermaatregelen bepaald moeten worden om dichtgroeien te voorkomen wanneer dit aan de orde blijkt te voorkomen.

Met het Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat is overleg gaande over de wijze waarop hier nader invulling aan zal worden gegeven. Naar verwachting zal de natte duinvallei met een natuurlijk regiem

(hoog in het winter en voorjaar, laag in zomer en najaar) ook een positief effect hebben op de grondwaterspiegel in de duinvallei ten noorden van de Badweg, in het Natura 2000 gebied.

In het zuidelijke deel van het Natura 2000 gebied is de kwaliteit ver achteruitgegaan, de duinvalleien zijn niet meer nat doordat deze zijn dichtgeslibd. De onderzoeksresultaten van Royal HaskoningDHV laten zien dat het uitgraven van de duinvallei een positief effect heeft op de natuurontwikkeling door het creëren van een vochtig milieu met voedselarm kalkrijk water en eveneens een positief effect hebben op de hydrologie en de zoetwaterbelvorming. Het verdient de voorkeur deze vallei te laten voeden door schoon water uit de zoetwaterlens onder de verhoogde duinen. Het verhogen van duinen ten noorden van het strandplein in het Natura 2000 gebied zal ook een positieve invloed hebben op de natuurkwaliteit van de vochtige duinvallei in het Natura 2000 gebied. Inlaten van voedselrijk en zoet water uit de Nieuwe Waterweg door de Noorderpier moet beperkt blijven tot incidenten wanneer de



(grond)waterstand te laag dreigt te worden en de vegetatie wordt bedreigd. De breedte van de te realiseren waterpartij zal worden bepaald na een berekening van de hoeveelheid die beschikbaar zal zijn (bij grotere breedte is de kans op verdroging groter). De exacte ligging van de waterpartij kan nog worden bijgesteld op basis van onderzoeksresultaten naar eventuele variatie in de samenstelling (waterdoorlatendheid) van de ondergrond.

8.5.2. Waterveiligheid

De gekozen strategie voor de kustverdediging is die van een dynamisch kustbeheer, waarbij door dynamiek en verstuiving de kust zeewaarts kan groeien. Het verhogen van de eerste duinenrij past goed in deze strategie. Voor het aantonen dat de ontwikkeling geen verslechtering oplevert voor de waterveiligheid (stand-still beginsel), zal middels afslagberekeningen aangetoond worden dat het afslagpunt niet achteruitgaat (het afslagpunt mag niet meer landinwaarts komen te liggen). De voorgenomen bebouwing (hotel, parkeergarage, recreatiewoningen etc.), als zijnde ‘niet waterkerende objecten’

(nwo's), geen verslechtering oplevert, waarbij rekening wordt gehouden met zeespiegelrijzing.

Ook zal er specifieke aandacht uitgaan aan de toekomstbestendigheid van de voorgenomen ontwikkeling. In de wetenschap dat de zeespiegel in de toekomst zal gaan stijgen, zal worden weergegeven wat de verwachte gevolgen zijn op het plangebied ten aanzien van zeespiegelstijging in de toekomst (termijn van 50 – 100 – 200 jaar). Hierbij zullen zowel gemiddelde en uiterste scenario's in beeld worden gebracht. Eventuele gevolgen voor specifieke aspecten van het plan kunnen in de vervolgon ontwikkeling worden meegenomen.

Uit de eerste onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat uitvoering van het Masterplan geen negatieve gevolgen hoeft te hebben voor de waterveiligheid.

- Het aanleggen van de hoge duinen (+ 24 m NAP) heeft een positief effect op de waterveiligheid, het volume zand tussen de landwaartse begrenzing van het waterstaatwerk en de kustlijn neemt toe.

- Aandachtspunt is het effect van het ontgraven van de duinvallei door het inbrengen van water in de natte zone.
- Aandachtspunt is het effect van het zichtbaar maken van de Atlantikwall.

Rijkswaterstaat en Hoogheemraadschap hebben reeds te kennen gegeven positief tegenover het voornemen van de vochtige duinvallei te staan. Wel zal hier, aangezien het maaiveld verlaagd wordt ten opzichte van de huidige situatie, nader onderzocht dienen te worden en wat het effect is op de waterveiligheid. Het is belangrijk dat er geen landwaartse verschuiving van het afslagpunt ontstaat en de gevolgen van de verlaging van het maaiveld mag geen bezwaarlijke gevolgen hebben. Uit het eerste onderzoek blijkt dat naar verwachting aan deze voorwaarden voldaan zal kunnen worden.



8.6 Bereikbaarheid

Bij het streven om Hoek van Holland als vierseizoenenbadplaats op de kaart te zetten zal ook de openbare toegankelijkheid en bereikbaarheid van het gebied een ontwikkeling door moeten maken. Door de komst van het nieuwe metrostation Hoek van Holland Strand zal de bereikbaarheid voor inwoners uit de regio een forse impuls krijgen. Aandachtspunt daarbij is om de gebieden die nog niet direct op de metro aansluiten – zoals het Westland – eveneens



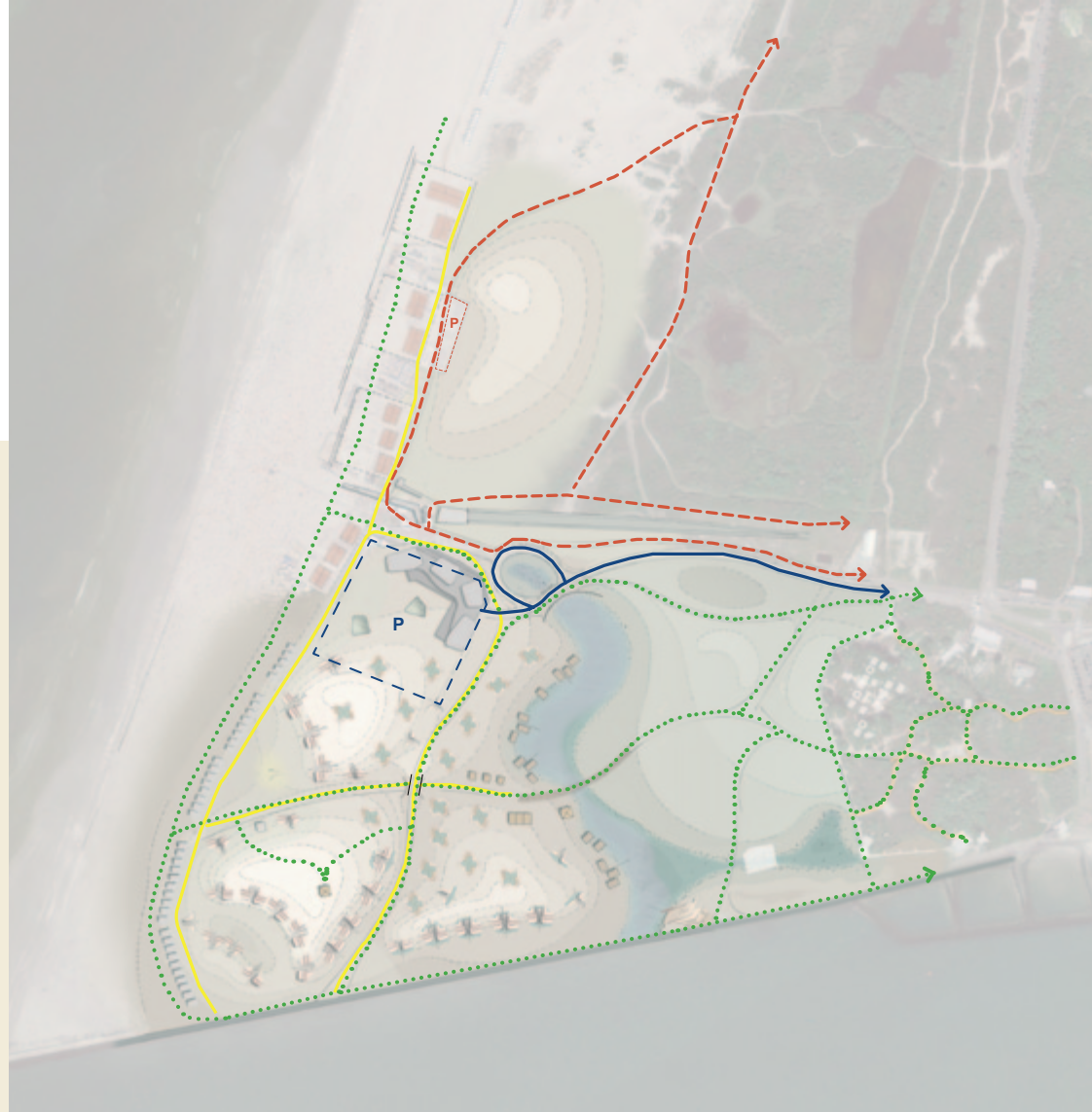
van een aantrekkelijke openbaar vervoersverbinding te voorzien. Het verbeteren van de fietsverbindingen zal daaraan bijdragen. De noodzaak voor vervoer met de auto kan daarmee zoveel mogelijk worden ingeperkt.

Op lokaal niveau zal er een aanzienlijke verbetering plaatsvinden in de infrastructuur. Er zullen verbindingen worden gemaakt met het netwerk van fiets- en wandelpaden en deze zullen worden aangevuld met nieuwe routes. Een belangrijke aanwinst daarbij is het mogelijk maken van een wandeling door het ‘kustverdedigingspark’, via de natte duinvallei, door de verhoogde duinen naar het strand. In de natte duinvallei zal de mogelijkheid worden onderzocht om het voor bezoekers mogelijk te maken de verschillende plant- en diersoorten te bekijken, een idee daarvoor is een looppad op palen. Ook de verbinding tussen strandplein en Noorderpier, waar straks de mogelijkheid wordt geboden om een rondje te lopen door de keuze om over het strand en strandpad te lopen en over het pad langs de duinvallei en tussen de verhoogde duinen. De wijze waarop de recreatieverblijven opgenomen worden

in het duinlandschap, waarbij steeds afstand wordt gehouden tot de paden, maakt optimale beleving van de omgeving middels een aangename wandeling door het gebied mogelijk. De attractiviteit van Hoek van Holland aan zee voor wandelaars wordt verder vergroot door het realiseren van ‘attractiepunten’ langs de routes. Deze variëren van eenvoudige bankjes en spelaanleidingen tot meer specifieke elementen die in het de natuurlijke setting worden geïntegreerd. Voorbeelden zijn een oriëntatieplatform aan de Noorderpier, een vogelkijkhut langs de duinvallei en als hoogtepunt een uitkijktoren op de top van het hoogste duin. Bij de entree zal een bezoekerscentrum worden ingericht. Bezoekers in het gebied kunnen hier terecht voor informatie en worden wegwijs gemaakt in het gebied.

8.6.1 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting met openbaar vervoer is met de realisatie van het metrostation excellent te noemen. Via loopverbindingen over het strandplein wordt het gehele gebied goed



- Routes**
- hoofdontsluiting voertuigen
 - - - hoofdontsluiting fietsers
 - ... hoofdontsluiting voetgangers
 - route laden en lossen
 - [P] ondergrondse parkeergarage
 - [P] fietsenstalling

bruikbaar voor voertuigen ten behoeve van bevoorrading, beheer en hulpdiensten en voor de radarpost. Deze hoofdpaden sluiten aan op de Badweg, de Noorderpier en op het betonpad voor de strandwoningen. De hoger gelegen noord-zuid route kruist de oost-west route (gelegen ter hoogte van de huidige Rivierkant) ongelijkvloers waardoor de hellingen in de hoofdpaden beperkt kunnen blijven. De hoofdpaden sluiten aan op de wandelroute over de Noorderpier en door het bunkerduin met het Atlantikwall museum. De voorgestelde verhardingsmaterialen zijn 100% circulair herbruikbaar.

Langs de voorzijde van de strandwoningen ligt een pad van betonplaten. De vakantiewoningen in het duingebied worden door een netwerk van halfverharde paden ontsloten. Deze paden zijn publiek toegankelijk maar de routing is zodanig dat het wandelend publiek zich vooral op de hoofdpaden zal begeven. Er bevinden zich in het gebied geen hekken en afsluitingen. Gestreefd wordt om ongewenst autoverkeer en parkeren met natuurlijke middelen te weren.

Voor het stallen van fietsen worden voorzieningen geboden bij het metrostation.

Auto's worden geparkeerd in de parkeergarage die een capaciteit heeft van circa 800 parkeerplaatsen (inclusief parkeervoorzieningen voor minder validen). Het parkeren bij de strandpaviljoens wordt afgebouwd. Bij piekdagen zal gebruik gemaakt worden van overloopcapaciteit op enige afstand. Bij voorkeur op loopafstand van een metrohalte, zodat geen extra pendelbus nodig is.

De toename van bezoekers in het gebied vragen om aandacht voor de toeristische routes en het bestaande padennetwerk eveneens het optimaliseren van de calamiteitenroutes.

bereikbaar. Aansluiting op het padenstelsel in het Nationaal Park Hollands Duinen ten noorden van de metrolijn wordt met in achtneming van de veiligheidseisen van de metrolijn waar mogelijk nagestreefd.

De Badweg wordt ontdaan van asfalt en bestraat met klinkers en iets verlegd om met een elegante flauwe bocht opgespannen te worden tussen de oponde aan het einde van de Strandweg en het strandplein voor het metrostation. Hierdoor wordt de beleving van de tocht naar het strand aantrekkelijker. Toepassing

van gebakken klinkers heeft bovendien een remmend effect op de snelheid en maakt regenwater-infiltratie naar de bodem mogelijk. Een oponde biedt de mogelijkheid - ook voor bussen - om te keren en het ontsluit de parkeergarage. Het strand en de strandpaviljoens blijven over het strandplein bereikbaar voor voertuigen ten behoeve van minder validen, bevoorrading en hulpdiensten.

Brede halfverharde (Graustabiel) hoofdpaden ontsluiten het gebied voor wandelaars en fietsers en zijn tevens



8.7 Recreatie

Het gebied wordt jaarlijks bezocht door ruim 3,5 miljoen bezoekers. Op een goede zomerdag wordt het aantal van 60.000 bezoekers behaald. De afgelopen decennia is het voorzieningenniveau van de badplaats daarmee sterk tot ontwikkeling gekomen. Op korte afstand zijn restaurants, bars, winkels, hotels, pensions en parkeervoorzieningen bij elkaar te vinden. Juist op de strandzone ligt nog een grote potentie om de badplaats

nog meer op de kaart te zetten. Door het upgraden van de voorzieningen in deze zone kan de recreatieve waarde van de badplaats een sterke impuls krijgen. Uiteindelijk zal de koppeling van deze twee karakters elkaar versterken en Hoek van Holland nog meer op de kaart zetten met een onderscheidend vermogen. Zowel directe en aangename routes tussen strand en dorp en de positionering van nieuwe verblijfsaccommodaties, horeca en recreatieve voorzieningen wordt daarbij essentieel geacht.

Dagrecreatie



8.8 Economie

De gebiedsontwikkeling van Hoek van Holland aan zee zal zorgdragen voor een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van het toeristisch profiel en de economische ontwikkeling. Het plan kent een directe bijdrage via belastingen, bestedingen en werkgelegenheid en de daaruit afgeleide indirecte bijdragen aan de omgeving. Daarnaast verbreedt het plan de doelgroepen en bezoekersmotieven voor het gebied en versterkt het jaar rond gebruik van de kust. Hiermee ontstaat meer kritische massa en een breder draagvlak voor reeds bestaande (openbare) voorzieningen. Het plan zorgt voor een duurzame impuls en draagt bij aan de beleefbaarheid en (lokale) economische vitaliteit. Deze economische vitaliteit is te berekenen op basis van een erfpachttermijn van 50 jaar en het voorgenomen programma met 250 recreatiewoningen en 120 hotelkamers.

8.8.1 Belastingen en leges
De inkomsten vanuit belastingen worden gegenereerd middels logiesbelasting,

OZB-belasting en leges. De logiesbelasting is voor 2019 vastgesteld op 6,5% van de kale overnachtingsprijs (exclusief btw). Bij een bezetting van 80% komt de inkomsten logiesbelasting jaarlijks op circa € 1,1 mln. De OZB-belasting voor 2019 voor woningen is 0,0969 % van de WOZ-waarde (exclusief btw). De ingeschatte OZB-belasting per jaar komt daarmee op € 150.000 uit. Op basis van 50 jaar komt dit voor de gemeente Rotterdam uit op totale inkomsten van circa € 62,5 mln. Voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zullen leges verschuldigd zijn, een inschatting komt uit op eenmalige inkomsten voor de gemeente Rotterdam van circa € 1,5 mln., welke voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden in rekening kunnen worden gebracht.

8.8.2 Bijdrage door erfpacht
Het grondeigendom van de ontwikkellocatie is deels bezit van de gemeente Rotterdam en deels van de Rijksoverheid. Uitgangspunt is om de locatie in erfpacht uit te geven voor 50 jaar, waarbij na deze periode de mogelijkheid ontstaat om de locatie te herontwikkelen.

De parkeergarage en het hotel zijn bebouwingen met een langere afschrijfperiode en economische levensduur. Beide voorzieningen zijn aan elkaar verbonden doordat het hotel op het dak van de parkeergarage wordt gebouwd. Gekeken kan worden of deze grond aangekocht kan worden.

Om de hoogte van het jaarlijkse erfpachtcanon te bepalen zullen de plannen verder uitgewerkt moeten worden. In deze toelichting gaan wij voor de erfpachttermijn uit van een netto-opbrengst voor de gemeente Rotterdam van circa € 12,5 mln.

8.8.3 Werkgelegenheid
Te verwachten is dat de ontwikkeling een forse impuls gaat geven voor de werkgelegenheid in het gebied. Waar in de huidige situatie voornamelijk in het hoogseizoen er meer bestedingen en activiteiten zijn, zal er in de toekomstige situatie sprake zijn van een jaarronde levendigheid. Door de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie, de horeca en retail zal er de werkgelegenheid aanzienlijk toenemen. Voor de verhuur van de verblijfsrecreatie zal personeel worden ingezet. Daarnaast ontstaat er ook meer werkgelegenheid

voor overige functies zoals schoonmaak, receptie, parkmanagement, groenonderhoud, beveiliging en technische dienst. Per onderdeel kan worden gesteld:

- Voor de recreatiewoningen zullen circa 65 FTE werkzaam zijn. Middels een vuistregel worden gesteld dat elke FTE directe werkgelegenheid vanuit recreatiewoningen leidt tot een indirecte arbeidsplaats voor overige voorzieningen en diensten (vanwege de aanwezigheid en extra bestedingen van de gasten). .
- Het hotel zal circa 60 nieuwe FTE met zich meebrengen.
- In de huidige situatie zijn er bij de strandpaviljoens binnen het gebied circa 50 FTE werkzaam, te verwachten is dat dit zal toenemen tot 12 FTE per paviljoen, waardoor het totaal uitkomt op 125 FTE.

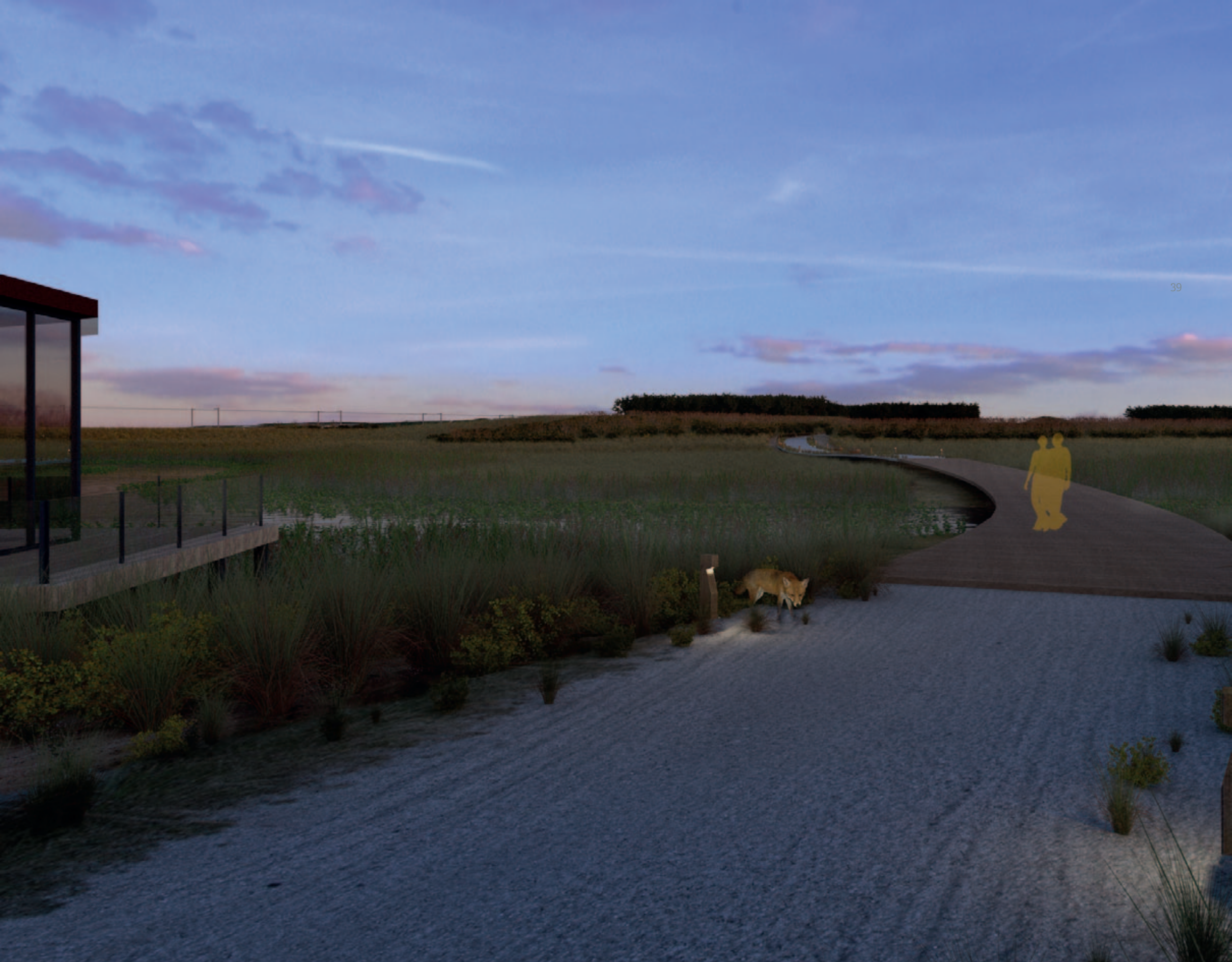
8.8.4 Bestedingen
De toeristische ontwikkeling van Hoek van Holland draagt bij aan een stuwende werking van het lokale economische klimaat. Hoek van Holland is als buitengebied van de gemeente Rotterdam afhankelijk van haar lokale economie. Bestedingen in bijvoorbeeld detailhandel, horeca en musea staan al jaren onder druk door vergrijzing, de grote hoeveelheid sociale huurwoningen en naastgelegen

dorpskernen die wel ontwikkelen en daardoor meer aantrekkingskracht hebben. Als badplaats heeft Hoek van Holland een perfecte voedingsbodem voor toeristische ontwikkeling. Naast goede voorzieningen, brengt dit ook meer bestedingen in het gebied met zich mee. Om een beeld te verkrijgen van de omvang van de toekomstige bestedingen vanuit verblijfstoerisme is met behulp van het vrijetijdsimpactmodel van Recron, gemaakt door ZKA, een onafhankelijke berekening gemaakt. Daarmee komt het aantal overnachtingen op basis van een bezettingspercentage van 80% voor de recreatiewoningen op 270.100 en voor het hotel op 58.400. Een doorrekening daarvan geeft per sector de omvang van de verwachte bestedingen weer:

Sector	Bestedingen
Logies	€ 8.949.075
Horeca	€ 5.326.082
Detailhandel	€ 2.420.682
Entree	€ 1.219.101
Vervoer	€ 2.054.221

Buiten de bestedingen ten behoeve van de logies van € 9 mln. (het gaat hierbij om bestedingen die voor de overnachtingen worden gedaan in het gebied) betekent deze ontwikkeling een verwachte toename van de bestedingen van totaal circa € 11 mln. per jaar in de directe omgeving.

Verwachte toename bestedingen:	
• Eenmalige bijdrage leges Omgevingsvergunning circa € 1,5 mln.	
• Inkomsten logiesbelasting circa € 55 mln.	
• Inkomsten OZB-belasting circa € 7,5 mln.	
• Erfpacht circa € 12,5 mln.	
• Bestedingen ten behoeve van logies circa € 9 mln. per jaar	
• Overige bestedingen vanuit verblijfstoerisme circa € 11 mln. per jaar	
• Toename 260 FTE arbeidsplaatsen in het gebied	





9 Bebouwing

Voor de uitwerking van het plan tot bouw- en inrichtingsplannen zal in een later stadium een Beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Dit hoofdstuk biedt een indicatie aan van het beeld dat voor ogen staat en het kwaliteitsniveau.

Algemene uitgangspunten:

Vorm en materiaalgebruik zijn ondersteunend aan het realiseren van een vanzelfsprekend en herkenbaar duinlandschap. Zand is bepalend voor de 'vloer' in het gebied. Natuurlijke duinvegetatie is de beeldbepalende invulling. Wegen en bebouwing zijn daarin ingepast en opgenomen.

De ruige klimatologische omstandigheden worden benaderd met een robuuste vormgeving en materiaalgebruik. Parallel zal de in te richten bebouwing zoveel mogelijk in het landschap worden ingepast. Onvermijdelijke verwerking mag niet leiden tot verlies aan kwaliteit maar leidt juist tot de karakteristieke stoere atmosfeer. Denk aan de wijze waarop natuursteen, beton en hardhout patina verkrijgt of begroeid raakt met korstmossen.

Waterveiligheid:

Permanente bewoning is in dit gebied niet toegestaan. Voor de te realiseren verblijfsaccommodaties worden de uit oogpunt van de

waterveiligheid gestelde eisen en rekening houdende met de verwachte zeespiegelstijging het volgende in acht genomen worden:

- Het vloerpeil van vakantiewoningen komt op tenminste + 5 m NAP.
- Als vloerpeil in de parkeergarage wordt gekozen voor + 6 m NAP.
- De metrolijn wordt aangelegd op + 7 m NAP.

Gezien de buitendijkse ligging en de ligging in het waterstaatswerk van de zeewering (primaire waterkering) zal met de diverse overheden, o.a. de provincie, gemeente Rotterdam, Rijkswaterstaat en Delfland bepaald moeten worden onder welke voorwaarden bebouwing op deze locatie ingepast kan worden. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour, daarbij geldt dat medegebruik binnen de bebouwingscontour minder restrictief is (ja-mits). Vanuit het door Royal HaskoningDHV uitgevoerde onderzoek is gebleken dat het ontwikkelgebied is gelegen buiten de raai 9986 en 10074, waardoor de voorgenomen bebouwing niet adaptief behoeft te zijn en er geen rekening hoeft te worden gehouden dat bouwwerken bij overstroming in delen uiteenvallen.

Bij extreem hoge waterstanden wordt de Noorderpier, waarvan de bovenzijde op + 2,2 m NAP ligt overspoeld. De duinvallei zal

dan voor een groot deel onder water staan. De bebouwing wordt daarbij echter niet bedreigd, door een hoge ligging in en op de verhoogde duinen en door de plaatsing van recreatiewoningen op palen, zoals de strandwoningen en de woningen aan de waterkant in de duinvallei.

De bebouwing is onder te verdelen in een vijftal categorieën:

Per categorie zal een toelichting worden gegeven hoe deze in aansluiting met de landschappelijke kwaliteiten worden ingepast in de omgeving van het gebied.

9.1 Recreatiewoningen

Het plangebied biedt ruimte voor de toevoeging van circa 250 recreatiewoningen. Het totaal aantal woningen is bepaald zodat het landschap beleefbaar blijft en niet wordt gedomineerd door zicht op bebouwing. Een belangrijke maatregel om dit te bereiken is de woningen niet gelijkmatig te verspreiden over het plangebied maar te clusteren.

Voor de verschillende landschappelijke situaties zijn verschillende woningtypen ontworpen, die aangepast zijn aan de situaties. Inpassing vindt plaats door de woningen deels aan het zicht te onttrekken (door zand/ beplanting over de bebouwing) en door

toepassing van natuurlijke en eenvoudige, maar wel hoogwaardige materialen, vormen en kleuren. In overleg met de toekomstige verhuurorganisatie is daarbij een differentiatie in 4-, 6-, 8-, 10-, 12- en 16-persoons woningen uitgewerkt.

In de concept planvorming worden de volgende typen woningen onderscheiden:

- Panoramawoningen (in clusters van twee tot zes woningen)
- Duinpanwoningen (in clusters van vier woningen)
- Steigerwoningen
- Beachvilla's (in clusters van twee woningen, bestaand + aanvulling)

Voor de uitstraling zal aansluiting worden gezocht bij het landschap door toepassing van natuurlijke kleuren en materialen. In het interieur zal deze stijl worden doorgevoerd. Voor de omvang en voorzieningen in de woningen wordt het pakket van eisen aangehouden dat eveneens vanuit verhuurorganisaties beschikbaar is gesteld. De eisen die de huidige en toekomstige gast stelt aan het onderkomen liggen daarbij veel hoger dan een aantal jaar geleden. De grootte en kwaliteit van de recreatiewoningen zijn medebepalend voor de vakantiekeuze van de gast. Om een zo optimaal mogelijke exploitatie

van de woningen te kunnen garanderen dient een basisconcept aangehouden waarin kwaliteit aan de basis staat. Hierin zijn de benodigde voorzieningen aanwezig en voor de inventaris en afwerking wordt een hoge standaard gehanteerd. De grootte van de bungalows varieert per type. Voor de 4-persoons bungalows wordt circa 98 m² GO aangehouden en voor de 8-persoons circa 136 m². In de financiële doorrekening zijn op basis van deze uitgangspunten de bouw- en inrichtingskosten bepaald.

Alleen de Beachvilla's bouwen voort op de reeds bestaande Malibu woningen. Voor de nieuwe zijn ruimtelijke concepten ontwikkeld die een indruk geven van de omvang, het ruimtebeslag, clustering en de wijze van inpassing in het landschap. De architectuurtaal die wordt ingezet is 'strak en stoer' met natuurlijk verouderend materiaalgebruik als hout en beton. De buitenruimte wordt als onderdeel van de woningen vormgegeven als terras of steiger. Tuintjes, hekken en erfscheidingen worden vermeden.

9.2 Hotel

Het hotel is beleefbaar als een samengesteld gebouw, bestaande uit meerdere bouwvolumes die vrij van elkaar geschakeld staan. Daarbij is zowel het uitzicht vanuit de hotelkamers bepalend als de dynamische beleving van de compositie van de gebouwdelen. Tussen de gebouwdelen door is licht en lucht zichtbaar. Door de plaatsing van het hotel zal hinder door stuifzand voor het metrostation worden beperkt. De ambitie is een iconisch gebouw dat het strandplein markeert. De bouwhoogte van het hotel zal worden aangepast aan de hoogte van de duintop. Te voorzien is dat de duintop zal rijken tot een hoogte van + 24 NAP. Hierdoor ontstaat ruimte voor een hotel met een bouwhoogte van circa 18 meter. Tussen de verschillende gebouwdelen is er de mogelijkheid om te variëren in deze hoogte om een expressief en iconisch ontwerp te laten ontstaan.

De plint in de gebouwen heeft een hoogte van minimaal 4,5 meter en is voor minimaal 50% transparant. Deze plint zal ruimte bieden aan zowel commerciële als niet-commerciële functies. Daarbij kan worden gedacht aan het bezoekerscentrum, receptiefunctie, winkels en horeca. Voor de exploitatie wordt ervan uitgegaan dat de hotelkamers overwegend zullen variëren tussen de 25 en 40 m² BVO. In het gebouw zullen 7 – 10 winkelruimten à gemiddeld 90 m² BVO en een tweetal algemene ruimten à circa 275 m² worden ingepast ten dienste van commerciële en niet-commerciële functies. Voor de uitstraling en inrichting zal worden gekozen voor een hoogwaardige kwalitatieve afwerking, waarbij de vereisten voor een 4-sterrenlabel als uitgangspunt dienen. Het bezoekerscentrum zal als centrale entree dienen van het totale planconcept.





9.3 Parkeergarage

De parkeergarage wordt geïntegreerd in het ontwerp ingepast waardoor deze aan het zicht wordt onttrokken en zal ruimte bieden aan circa 800 parkeerplaatsen. Het dak en de muren zijn niet in beeld, maar worden opgenomen in het duinlandschap. De auto-entree is bereikbaar vanaf de rotonde aan het einde van de Strandweg. Deze zal ruim en hoogwaardig worden vormgegeven met minimale beeldbepalende verkeersmiddelen. Ook de looptoegangen/ -uitgangen worden geïntegreerd in het ontwerp en ruim en licht vormgegeven.

Om vanuit de parkeergarage al een ‘strandgevoel’ te verkrijgen zullen er in de parkeergarage aantrekkelijke en logische looproutes worden ingepast naar het strand(plein) en de verblijfsrecreatie. Vanuit de parkeergarage worden ook zichtlijnen op het landschap gecreëerd. Vanuit deze zichtlijnen treedt daglicht binnen om het ‘besloten’ gevoel van een parkeergarage te vermijden. Ook zal er vanuit openingen in het dak daglicht toetreden. Deze openingen dienen tevens als natuurlijke ventilatie van de parkeergarage. In de parkeergarage zal ook opslagruimte ten behoeve van de exploitatie van de verblijfsrecreatie worden gerealiseerd.

9.4 Bezoekerscentrum

Het bezoekerscentrum is opgenomen in de plint van het hotel, maar als afzonderlijke eenheid te onderscheiden door afwijkende gevelindeling, hoogte e.d. Daardoor wordt het aantrekkelijk voor bezoekers om het bezoekerscentrum te betreden. Het bezoekerscentrum zal een omvang krijgen van 2.000 – 3.000 m² en kan zeer divers worden ingericht. Primaire gebruiker zal Nationaal Park Hollandse Duinen zijn, eventueel in combinatie met Rotterdam Toerist Information en mogelijk een museum.

9.5 Strandpaviljoens

Horeca is in grote mate aanwezig in Hoek van Holland. Het meest kenmerkend zijn de strandpaviljoens. De uitstraling van deze horecavoorzieningen voldoet echter niet aan de hedendaagse verwachting van een aantrekkelijke badplaats en mist daarmee de aantrekkingskracht om meer toeristische bezoekers te trekken. Mede vanuit de TROP wordt benadrukt dat een kwaliteitsimpuls benodigd is om Hoek van Holland te upgraden tot de gewenste vierseizoenenbadplaats. Momenteel bevinden zich op het strand (grote) paviljoens die zich richten op het brede publiek. Insteek zal zijn om de strandpaviljoens opnieuw te oriënteren langs een strandpad. Daarbij is er zicht op de zee, haven en duin en

oriëntatie op de zon. Het aanbod zal verlegd worden tot kwalitatief goede strandpaviljoens met een hoogwaardige architectuur.

9.6 Landmarks

Voor dit openbare bouwwerk wordt een ruim deel van het gedeelte met recreatiewoningen uitgespaard. Het bouwwerk zal na een wandeling over een duinpad een schitterend uitzicht bieden over strand, zee en haven. Maar ook andersom zal de toren een baken in het duin worden dat gezien mag worden. Het voorstel is voor dit belangrijke landmark een ontwerprijstvraag uit te schrijven.



9.7 Verlichting

Om de natuur te ontzien en de nachtbeleving mogelijk te maken wordt openbare verlichting spaarzaam toegepast. De Badweg is als centrale ontsluiting as van openbare verlichting voorzien. Het strandplein en omgeving station heeft een accentverlichting. Binnen het duingebied blijft verlichting beperkt tot oriëntatie verlichting langs de hoofdroutes met lage armaturen, waarbij de kleur en intensiteit van het licht is afgestemd om fauna niet te verstoren. De verlichting is faunavriendelijk: dus rood of groen getint lampen worden gebruikt langs de wandelpaden naar de huisjes toe. Ook de vakantiewoningen worden spaarzaam van buitenverlichting voorzien.

10 Financiële onderbouwing

46 Tijdens de primaire initiatieffase van de ontwikkeling van Hoek van Holland aan zee zijn grove berekeningen gemaakt op basis van globale informatie en kengetallen. Nu de planvorming concreter is geworden is het mogelijk om een financiële doorrekening te maken om de haalbaarheid van de ontwikkeling in beeld te brengen.

Het vaststellen van de aard van de ontwikkeling is bepaald op basis van het door Bureau Ruimte & Vrije Tijd uitgevoerde marktonderzoek. Voor de doorrekening zijn de volgende onderdelen als input gebruikt:

- Verblijfsrecreatie middels recreatiewoningen (naast de 74 bestaande recreatiewoningen).
- Een hotel inclusief ontvangst/ receptie, commerciële en niet-commerciële functies.
- Een (ondergrondse) parkeergarage.
- Bezoekerscentrum (circa 2.000 – 3.000 m²) met informatiepunt/ receptie en ruimte voor bijvoorbeeld een museum.
- Overige (openbare) voorzieningen.

Door het selecteren van een specifieke doelgroep is vooraf een beeld gevormd in welke mate het te ontwikkelen eindproduct zich daadwerkelijk aan de afzetpotentie zal committeren. De onderscheidenheid zal van doorslaggevend belang zijn voor de financiële haalbaarheid, om hieraan te kunnen voldoen

is in de ontwerpfase rekening gehouden met de vereisten van de beoogde doelgroep. Uit het onderzoek is gebleken dat deze eisen zich enerzijds focussen op de kwaliteit van het vastgoed en op de omgeving en aanwezige voorzieningen anderzijds. Binnen de ontwikkeling van de ZuidWestHoek is gekozen voor een beleefbaar duinlandschap, voor de recreatiewoningen en het hotel wordt een hoogwaardige eigentijdse architectuur aangehouden.

Financiële doorrekening

Om de financiële haalbaarheid te bepalen is een grondexploitatie opgesteld en een stichtingskostenanalyse gemaakt. De calculaties van de diverse onderdelen zijn onderbouwd met marktonderzoek en deelramingen van de projecten. Middels kengetallen en de expertise van een van een gerenommeerde landelijk opererende bouwonderneming is een aanname gedaan voor de geraamde bouwkosten. Als uitgangspunt voor kosten en opbrengsten wordt uitgegaan van prijspeil 1 januari 2019, eventuele stijgingen van bouwkosten e.d. zijn reeds verwerkt in de berekeningen. Zowel in de kosten als de opbrengsten kunnen gedurende de jaren wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van de uitgangspunten. De risico's van de privaat uitgeefbare delen zullen daarbij bij de initiatiefnemer komen te liggen.

In totaal komt de geraamde investering op circa € 121 mln., daarvan heeft het grootste gedeelte betrekking op de bouwkosten. Het realiseren van onder meer de recreatiewoningen en parkeergarage in de duinen en het vooruitstrevende ontwerp van het hotel zijn niet alleen architectonisch, maar ook bouwkundig uitdagingen.

Voor de recreatiewoningen is een gemiddelde bouwsom van € 215.000,- aangehouden exclusief € 25.000,- inrichtingskosten. De geraamde bouwsom voor het hotel bedraagt € 6,6 mln. Dit is exclusief de centrumvoorziening, waarvoor een aanname is gedaan van circa € 4,4 mln. Het realiseren van de parkeergarage is traditioneel een dure aan gelegenheid. Op basis van de 800 plaatsen met een gemiddeld ruimtebeslag van 25,2 m² bedragen te geraamde bouwkosten circa € 15,2 mln. De investeringskosten voor de strandpaviljoens bedragen € 8 mln. Ook is in de berekening rekening gehouden met de inpassing van diverse openbare voorzieningen om de attractiviteit te vergroten.

Naast de bouwkosten zijn er diverse andere kostensoorten te voorzien. Gezien de complexiteit is er in de berekeningen voldoende ruimte ingepast voor ontwerp- en advieskosten. Als adviseurs zullen



specialisten worden betrokken zoals architecten, landschapsarchitecten, constructeur, installatie-adviseur en experts op het gebied van bouwfysica/ duurzaamheid. Ook zullen diverse onderzoeken benodigd zijn ten aanzien van bijvoorbeeld flora & fauna, bodemgesteldheid, archeologie e.d. In totaal is voor deze categorieën € 2,4 mln. opgenomen in de doorrekening.

Overige kosten worden gemaakt middels het aansluiten van de diverse planonderdelen op water, elektra, riool en energie. Het gehele gebied zal bouw- en woonrijp gemaakt moeten worden. Dit bestaat onder meer uit het slopen van huidige opstallen, mogelijke verplaatsing van derden, eventuele sanering en uiteindelijke infrakosten voor de buiteninrichting. Voor de realisatie zijn tevens legeskosten te voorzien. In totaal is in de exploitatierekening gehouden met € 9,95 mln. voor deze onderdelen.

Binnen de planexploitatie is rekening gehouden dat de aanpassing van de Badweg en de Zeekant voor rekening van de initiatiefnemers zal komen. Te voorzien is dat de gemeente Rotterdam eveneens een budget beschikbaar zal stellen voor infrastructurele ingrepen en het aanpassen van de openbare ruimte in het gebied. Zoals in paragraaf 8.8 is onderbouwd zijn er voor de gemeente diverse nieuwe inkomstenbronnen als gevolg van deze ontwikkeling. De te maken kosten

zullen hiermee ruimschoots kunnen worden gekapitaliseerd.

Wanneer het plan verder gevorderd is zullen de recreatiewoningen worden verkocht aan de eindgebruikers. Voor de verkoopfase zijn naast de makelaarskosten ook kosten te voorzien voor de notaris, garantiestelling, marketing en promotie. Hiervoor is € 7,5 mln. opgenomen in de exploitatie.

Resumerend kan worden gesteld dat het risico van de investeringen voor de diverse planonderdelen door private partijen zal worden gedragen. Voor de gemeente Rotterdam zijn gedurende de exploitatieperiode nieuwe inkomstenbronnen te voorzien, eventuele investeringen in het voortraject ruimschoots worden gedekt. Waar mogelijk zal een beroep worden gedaan op beschikbare subsidies, een voorbeeld is een subsidie vanuit Rijkswaterstaat voor de Groene Oever.

Exploitatieopgave

Voor de toekomstige exploitatie van de ontwikkeling is het van belang dat de investeringen voor de lange termijn rendabel zijn. Er dient een duurzame ontwikkeling te worden gerealiseerd, waarbij een hoge kwaliteit als maatstaf dient. Het onderscheidend vermogen is daarbij bepalend om te voorzien

in de behoefte van de toekomstige eindgebruiker Er zijn intentieverklaringen met gerenommeerde commerciële partijen getekend. Zij zullen zich voor een termijn van 20 jaar willen verbinden aan de ontwikkeling. Onder meer blijkt hieruit de potentie van het gebied.

Conclusie

Voor dit Masterplan is een ontwerpverkenning gemaakt met het voorgesteld programma. Het programma kent nog een zekere flexibiliteit waardoor er voldoende ruimte ontstaat voor eventuele bijdragen in het verdere ontwikkelingsproces. De flexibiliteit heeft in het beginsel nog geen directe financiële impact, maar biedt wel de mogelijkheid tot een kwalitatieve optimalisatie. De genoemde aantallen dienen daarbij als uitgangspunt, waarbij bepaalde verschuivingen tussen de onderdelen voorstelbaar is. Ook voor de precieze plek is nog ruimte voor verschuiving binnen de stedenbouwkundige opzet. Enkel de totaalvolumes dienen als basis voor de financiële haalbaarheidstoets.

Vanuit de grondexploitatie en stichtingskostenberekening is op te maken dat de ontwikkeling van Hoek van Holland aan zee zal leiden tot een positieve businesscase. De initiatiefnemer is bereid om te investeren in de strandpaviljoens welke bijdrage aan de

kwalitatieve impuls. Rekening houdend met de bestaande behoefte en het draagvermogen van het landschap kan worden geconcludeerd dat de inpassing van 250 recreatiewoningen (naast de 74 bestaande recreatiewoningen), een hotel met 120 hotelkamers, een parkeergarage met 800 plaatsen, een bezoekerscentrum met een omvang van 2.000 – 3.000 m² en diverse openbare voorzieningen het optimaal passend zou zijn voor de ontwikkeling van Hoek van Holland aan zee.

Om voor Hoek van Holland aan zee een financieel haalbaar plan te realiseren is sturing op waarde creatie van belang. Door de kwalitatieve impuls van de diverse onderdelen van dit plan neemt de waarde van het gebied toe. Er ontstaat een hoogwaardig verblijf- en werkklimaat waardoor de aantrekkelijkheid van het gebied aanzienlijk zal verbeteren. Voor diverse planonderdelen zal in samenwerking met de betrokken stakeholders worden gestreefd naar een optimalisering van het plan. Waar mogelijk worden bijvoorbeeld cultuurhistorische elementen in de ontwikkeling gepast, een voorbeeld is het herstel van de Atlantikwall. Ook zijn diverse ‘kunstwerken’ voorzien, die met of zonder iconische kwaliteit van toegevoegde waarde zullen zijn. Waar mogelijk zal een beroep worden gedaan op het subsidie-instrumentarium om dergelijke elementen te realiseren.

	Per eenheid	Totaal
Recreatiewoningen		
Bouwkosten	€ 215.000	€ 53.750.000
Inrichtingskosten	€ 25.000	€ 6.250.000
Hotel		
Hotelvoorziening		€ 6.600.000
Centrumvoorziening		€ 4.400.000
Parkeergarage		€ 15.200.000
Strandpaviljoens		
		€ 8.000.000
Ontwerp- en advieskosten		€ 2.400.000
Bouw- en woonrijp maken incl. aansluitingen		€ 9.950.000
Verkoop, transactie- en promotiekosten		€ 7.500.000
Algemene kosten		€ 6.600.000
Totaal investering		€ 120.650.000





11 Beheer

Hoek van Holland aan zee zal een hoogwaardig kwalitatief karakter verkrijgen. Om deze kwaliteit op de lange termijn te waarborgen is het van belang om deugdelijk beheer te integreren. Om het natuurgerichte beleid te garanderen over lange termijn kan overwogen worden het plandeel ten oosten van de duinvalei op te nemen in het Nationale Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Exploitatie

De exploitatie van de recreatiewoningen vereist een logistiek systeem om de wisseling van bewoners, in- en uitladen van bagage, schoonmaken van de woningen e.d. te organiseren. Bezoekers worden ontvangen op de centrale receptie, die in de plint van het hotel bij de entree is gelegen. De bewegingen van en naar de woningen zullen binnen de infrastructuur van Hoek van Holland aan zee worden afgewikkeld. Vanuit daar zijn logische routes in het gebied opgenomen om de vakantiewoningen bereikbaar te maken. Om onnodige verkeersbewegingen in het gebied te voorkomen worden duidelijk herkenbare wegen met bewegwijzering naar alle faciliteiten en recreatiewoningen ingepast. Voornamelijk de wegen naar de receptie zullen te allen tijde goed bereikbaar, verhard en verticht zijn.



Binnen het plangebied van Hoek van Holland aan zee worden gemotoriseerde vervoerbewegingen tot een minimum beperkt. Bezoekers laden hun bagage uit bij de receptie en parkeren de auto in de parkeergarage. De bagage wordt vervolgens met daarvoor bestemde voertuigen naar de woningen gebracht. Mogelijk zullen aangepaste voertuigen ontwikkeld moeten worden voor dit doel. De voertuigen zullen aansluiting vinden bij de ambitie voor een duurzaam ontwikkeling en elektrisch worden uitgevoerd.

Terreinbeheer

Voor het terreinbeheer zal een onderhoudsplan worden uitgewerkt om de hoogwaardige kwaliteit te waarborgen en de natuurwaarden te bestendigen. Om hier op lange termijn sturing aan te kunnen geven wordt alleen de directe omgeving van de recreatiewoningen (terras) als 'privédomein' uitgegeven. Beeldbepalende terreinafschermingen zijn daarbij niet toegestaan. Voor het toekomstig beheer, de exploitatie en bewaking van de ZuidWestHoek is het de intentie om een stichting op te richten. Het beheer zal zich met name richten op het onderhoud van de stranden en de duinen, zoals het verwijderen van zee-afval, zwerfafval, het legen van afvalbakken en het ophalen van afval bij de accommodaties. Tevens wordt het strand

geëgaliseerd. Een belangrijk aandachtspunt is het tegengaan c.q. verwijderen van stuifzand. Dit wordt deels ondervangen door aanplanting en de aanwezigheid van het hotel. Waar nodig zullen paden en toegangen regelmatig vrij gemaakt worden van opgestoven zand. Vanuit de stichting zal een beheerplan worden uitgewerkt, wat zorgt voor efficiënt beheer en duurzaam behoud van het kwalitatieve karakter en veiligheid van het gebied. Binnen de stichting kunnen een breed pallet aan partijen participeren, bijvoorbeeld lokale ondernemers/ exploitanten en verhuurorganisaties. Hiermee worden overheidspartijen ontzorgd en kunnen zij de focus behouden op de kerntaken. Vanuit de stichting zal opdracht worden verleend aan derde partijen zoals Zuid-Hollands Landschap. Door het oprichten van de stichting wordt kennis en expertise geborgd en ontstaat een duurzame samenwerking tussen de betrokken partijen.

Gebouwbeheer

Zoals eerder in dit plan toegelicht zal de bebouwing een zoveel mogelijk natuurlijke uitstraling verkrijgen om optimaal te worden geïntegreerd in het landschap. Door de toepassing van duurzame materialen ontstaat het beoogde kwalitatieve karakter en kan een efficiënt onderhoudsprogramma worden ingericht. Om deze kwaliteit in

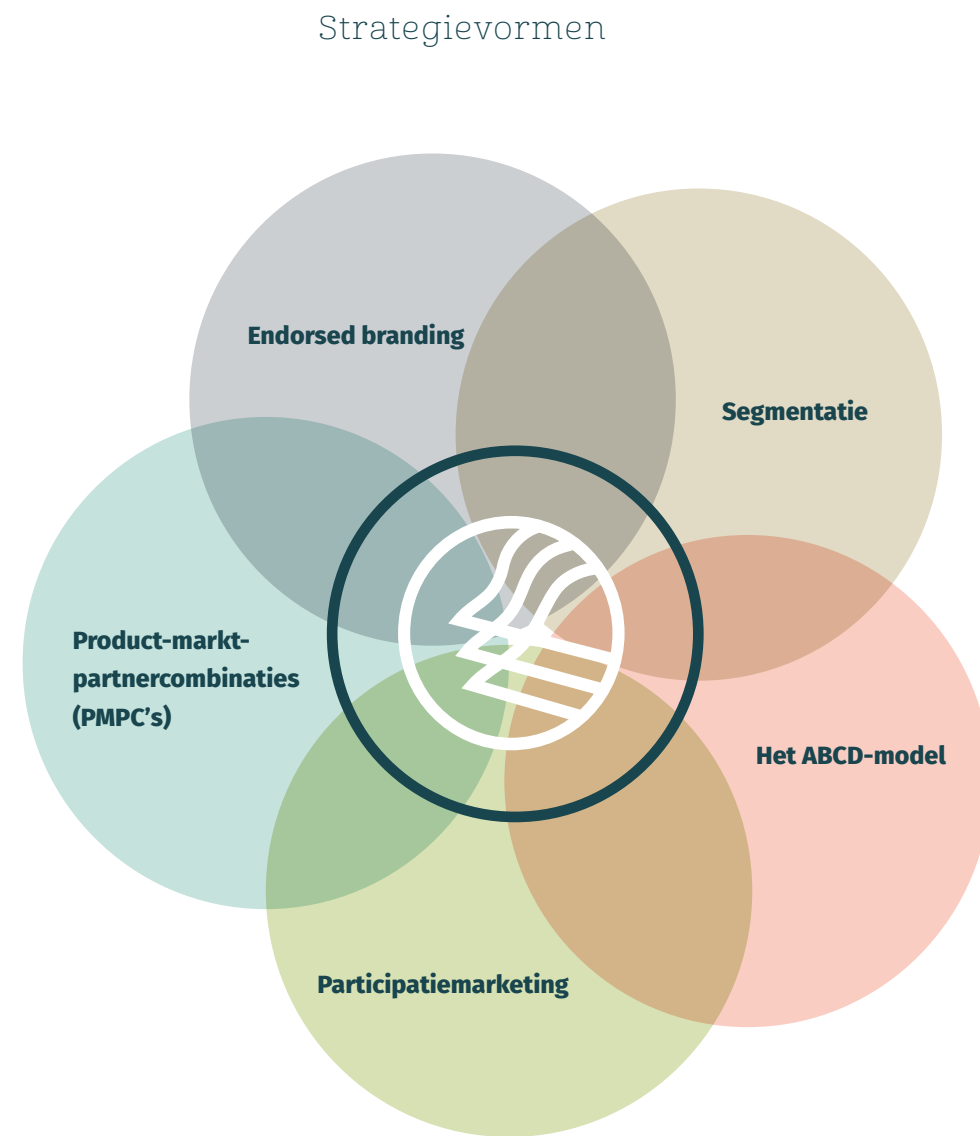
stand te houden zullen bij verkoop van de woningen kwalitatieve verplichtingen worden opgenomen die instandhouding verplichten. Dit kan zich richten op zowel de uitstraling als het onderhoud. Nader te onderzoeken is de mogelijkheid om het onderhoud collectief te regelen en onder te brengen bij een geselecteerde organisatie.

12 PR & Marketing Hoek van Holland aan zee

52 De omschreven ontwikkeling in dit Masterplan heeft alleen effect als dit actief en voldoende wervend in de markt wordt gezet. Dit vraagt om krachtige gebiedsbranding en professionele marketing. Het zorgen voor voldoende (financieel) draagvlak om het ook daadwerkelijk uit te voeren is daarbij een opgave, maar ook een must. Hierbij dienen de stakeholders te worden betrokken om bij te dragen aan vervulling van de Hoekse ambities. Een van de voornaamste partners is Rotterdam Partners, zij zijn de huidige spreekbuis van Hoek van Holland en leidend in de promotie van het gebied. In onze toekomstvisie willen wij de marketing rondom Bestemming de kust gezamenlijk uitbouwen en het gezamenlijk netwerk vergroten.

Er is een toename van het belang van internet en sociale media. Dat betekent dat Hoek van Holland, ook bij nieuwe ontwikkelingen, zich actief zal moeten inzetten om het imago te verbeteren en vergroten en meer bezoekers en boekingen te trekken. De huidige dag-badgasten zijn mogelijk de beste ambassadeurs voor Hoek van Holland en moeten als zodanig worden gekoesterd. Met inzet van onder andere social media kan dit potentieel van grote waarde zijn voor vergroting van de naamsbekendheid van Hoek van Holland.

Het Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen (NBTC) is de marketingorganisatie die het toeristisch en zakelijk reisverkeer naar en in Nederland bevordert. De uitdaging is Holland internationaal en nationaal op de kaart te zetten in een wereld waarin grenzen vervagen, afstanden verkleinen, informatiekkanalen overstromen en nieuwe bestemmingen zich aanbieden. Zij beschrijven een aantal strategie vormen voor bestinatiepromotie om een optimale mix van volume (aantal aankomsten) en klantwaarde (bestedingen per verblijf) wordt bereikt. Door juiste strategie op het juiste tijdstip via het juiste kanaal inzetten zal de mogelijkheid van slagen van de geoogde doelstelling vergroten. In een verdere uitwerking van het Masterplan zal hier stap voor stap meer aandacht aan worden besteed.



Financiering

Er is een relatie te leggen tussen marketing & communicatie doelstellingen en publiek private participatie en financiering. Publieke marketingmiddelen worden bij voorkeur ingezet ten behoeve van imago, bekendheid en het geven van lading aan het merk. Private financiering is over het algemeen primair gericht op actie, waarbij de geïnvesteerde marketingeuro die een directe return on investment oplevert. Publieke middelen zorgen voor een ‘hefboomwerking’ voor private middelen. Zonder algemene bestinatiemarketing hebben actiegerichte activiteiten immers vele malen minder effect. Het advies vanuit NBTC is om de activiteiten die worden opgezet in samenwerking met partners uit te voeren. Samenwerking is essentieel en zorgt voor krachtigere activiteiten (meer budget, meer bereik, meer mediamiddelen etc.) en meer inhoudelijke waarde (lading voor merk en product).

Van strategie tot uitvoering

De omschreven strategieën zijn de basis voor alle campagnes en pr-activiteiten hieruit wordt de mediamix samengesteld. Alleen door de aangescherpte focus te volgen en de benoemde keuzes te maken, kan Hoek van Holland zich immers presenteren als een bestemming die de belofte innerlijke verrijking biedt. Bestemming de Kust.





13 Procedure

56

Met het voorliggende Masterplan Hoek van Holland aan zee is een vervolg gegeven op de ambities die in afgelopen jaren zijn geformuleerd. Vanuit deze ambities zijn de hoofdlijnen geschetst voor een kwalitatief hoogwaardige recreatieve ontwikkeling van het grondgebied tussen de Badweg en de Noorderpier. Middels de brief die door het College van B&W van de gemeente Rotterdam aan gebiedsontwikkelaar KSR B.V. is verzonden is door de gemeente te kennen gegeven de ambities te ondersteunen en

wordt uitgenodigd de plannen nader uit te werken. Daarmee is middels dit Masterplan een eerste stap gezet. Voor de procedure is het van belang dat de gemeenteraad de uitgangspunten van dit Masterplan zal onderschrijven, waarbij het vanuit de integrale gebiedsontwikkeling wenselijk is dat er geen tegenstrijdige belangen zijn. Ook vanuit het Rijksvastgoedbedrijf is geopteerd om de ontwikkeling bij één partij te houden. Daarmee is middels dit Masterplan een voorzet gedaan.

Het Masterplan zal met de primaire stake- en shareholders worden besproken, daarna zal een verdiepingsslag worden gemaakt en zullen de diverse planonderdelen nader worden uitgewerkt middels een Beeldkwaliteitsplan.

De uitkomsten van het overleg over het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan zullen resulteren in het Voorlopig Ontwerp, dat als basisondergrond dient voor de te doorlopen bestemmingsplanprocedure.

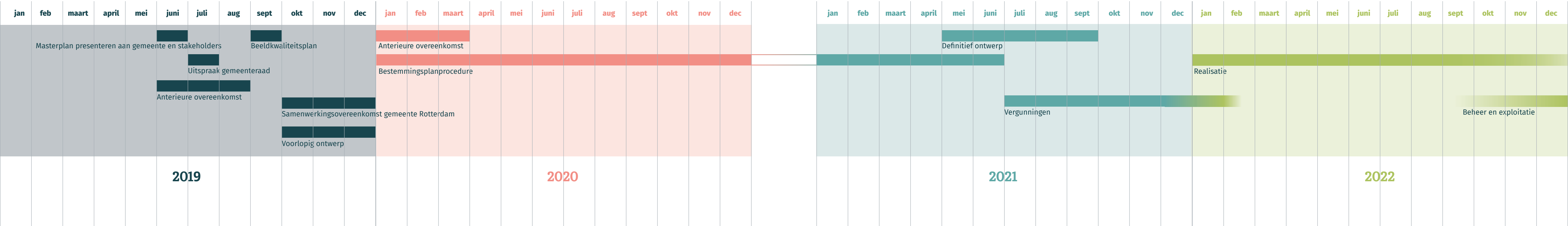
Parallel en in navolging van deze uitwerkingen zal met diverse contractspartijen de samenwerking worden geformaliseerd en zullen contracten worden gesloten ter waarborging van (grond)posities.

Daartoe zullen diverse onderzoeken worden uitgevoerd en zal een ruimtelijke onderbouwing worden geschreven. Middels het bestemmingplan worden de concrete (bouw) mogelijkheden van Hoek van Holland aan zee vastgelegd, welke als basis dienen voor het Definitief Ontwerp. Naast de bebouwing zal ook voor de terreininrichting het ontwerp worden uitgedetailleerd.

In navolging van de bestemmingsplanprocedure kan worden overgegaan tot het verkrijgen van de benodigde vergunningen ter realisatie van de ontwikkeling. Diverse (gerenommeerde) partijen hebben zich reeds aangemeld om de samenwerking aan te gaan voor exploitatie, uitvoering en realisatie van de diverse planonderdelen. In een later stadium zal worden gekozen welke partijen betrokken worden.

De realisatie zal gefaseerd worden uitgevoerd. Onderscheid wordt gemaakt in planonderdelen, waarbij de recreatiewoningen gefaseerd op de markt worden gebracht.

57



14 Verantwoording

58 Dit Masterplan is in opdracht van KSR B.V. opgesteld. De basis van het ontwikkelteam zal worden gevormd door een vast kernteam en een ontwerpteam.

Projectontwikkeling

- KSR B.V., Gebiedsontwikkeling, Jacko Roest en Iem Kap
- TopVast B.V., Gebieds- en Bouwplanontwikkeling, Robert de Graaf en Richard van Kranenburg

Ontwerp

- Ben Kuipers Landschapsarchitect, Ben Kuipers
- Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten B.V., Jos van de Lindeloof
- BINT Architecten, Evert Pronk

Ecologie

- Adviesbureau Landschap en Onderzoek, Hans Lucas

Cultureel erfgoed

- Stichting Stelling 33, Peter de Krom

Het ontwikkelteam zal zorgdragen voor de uitwerking van de plannen en zal daarbij samenwerken met de diverse overheidspartijen:

- Gemeente Rotterdam
- Provincie Zuid-Holland
- Rijkswaterstaat
- Rijksvastgoedbedrijf
- Hoogheemraadschap

Fotografie

- Marcel de Hoog fotografie

Ter ondersteuning van het ontwikkelteam zullen per onderdeel diverse specialistische partijen worden betrokken voor bijvoorbeeld het uitbrengen van specifiek advies en uitvoering van onderzoeken. Voor de lange termijn zal samenwerking worden gevonden in nader te selecteren marktpartijen die betrokken zullen blijven bij de exploitatie of daadwerkelijk positie zullen verkrijgen.



Bronvermelding

Kanskaarten voor Leisure & Verblijf in
Hoek van Holland

Ontwikkelrichting op basis van vraag- en
aanbodanalyse via RIC leefstijlmethodiek

Adviesrapport & Onderzoeksrapport-
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd,
21 februari 2014

Toekomstscenario's kleine kernen Rotterdam

Trends, ontwikkelingen en
beïnvloedingsmaatregelen voor Hoek van
Holland, Rozenburg en Pernis

In opdracht van de gemeente Rotterdam –
Regioplan 2015

Strategische Agenda Kust Zuid-Holland
(Concept)

In opdracht van de Provincie Zuid-Holland,
december 2018



Hoek van Holland aan zee, duurzame vierseizoenenbadplaats

