

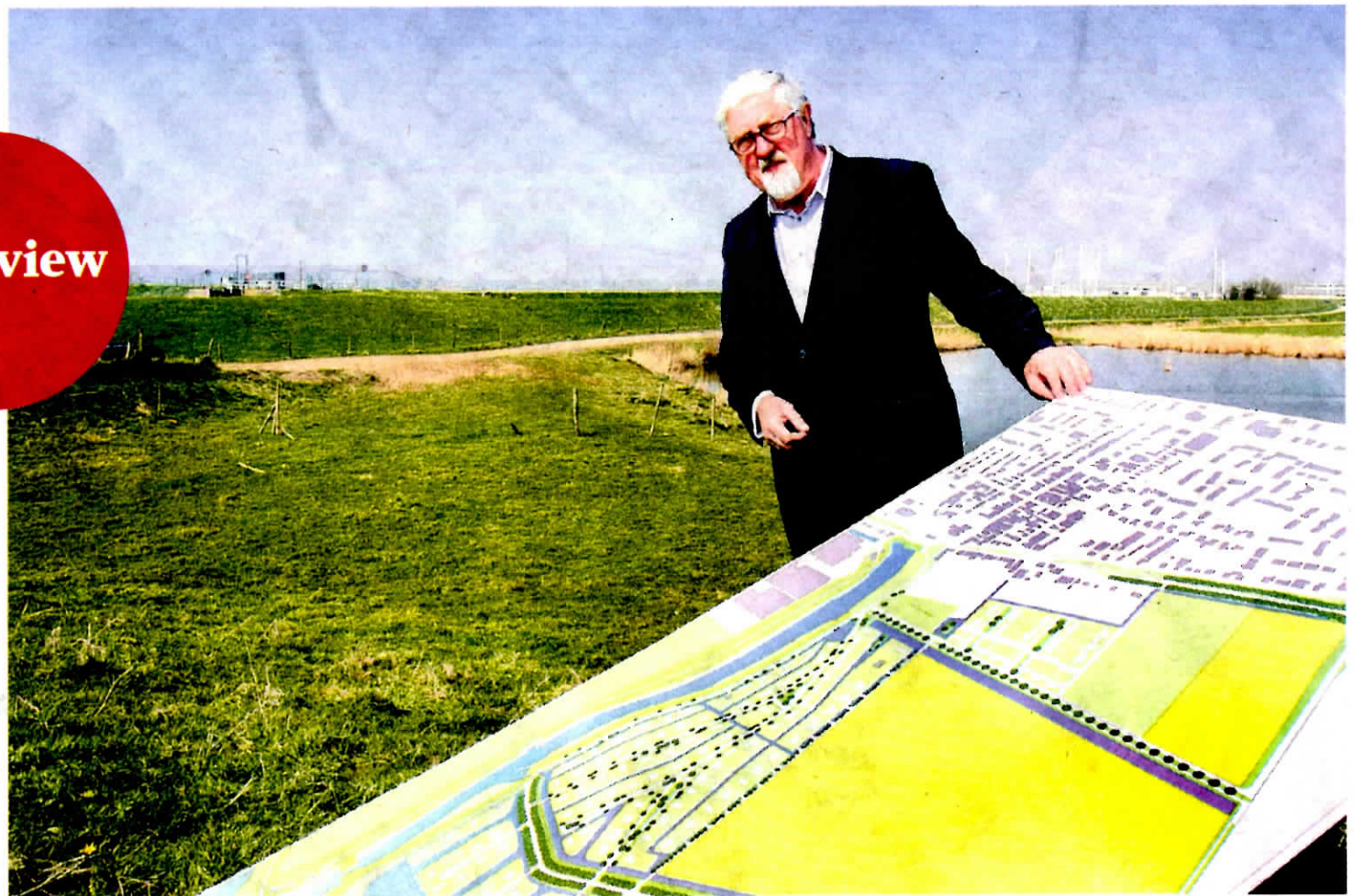
‘Numansdorp heeft grote mogelijkheden’

Nog één keer zetten gemeente Cromstrijen en projectontwikkelaar Midstate alles op alles om het plan voor 176 woningen in de Torensteepolder bij Numansdorp van de grond te krijgen. Burgemeester Jan Luteijn en wethouder Bas Boelhouters geloven in de slagingskansen. ‘Dit keer wordt het plan Raad van State-proof.’

interview

FOLKERT VAN DER KROL

In juli vorig jaar vernietigde de Raad van State het woningbouwplan voor de Torensteepolder. Dat gebeurde op verzoek van onder anderen de eigenaren van het terrein van de voormalige houthandel 't Hooft & Van Prooijen. Zij willen daar bouwen, maar kunnen dat voorlopig niet omdat de gemeente voorrang geeft aan de Torensteepolder. Uit een recente brief van wethouder Boelhouters blijkt dat de situ-



atie niet verandert. De gemeenteraad kan nog voor de zomer voor de tweede keer haar zegen geven voor woningbouw in de Torensteepolder. Dat plan omvat een wijk met in het noord-oostelijke deel naar schatting ongeveer 35 woningen van zo'n 170.000 euro, duurdere huizen in zuidelijke richting en enkele tientallen zorg-appartementen aan de noordwestelijke kant. Een oostelijke randweg moet het gebied bereikbaar maken. Opvallend: Midstate betaalt volgens de gemeente alle kosten.

Wat is er veranderd aan het plan?

Boelhouwers: „Nagenoeg niets. Dat mag niet als je het rechtstreeks als bestemmingsplan in de gemeenteraad brengt. Wel kijken we of alle onderzoeken nog kloppen en voldoen aan de regels, die op sommige onderdelen weer zijn gewijzigd. Zo vragen nieuwe provinciale regels dat we heel goed kijken naar de ontsluiting van de nieuwe wijk, bijvoorbeeld met een busverbinding. Als blijkt dat het anders moet, zijn we terug bij af. Maar dat verwachten we niet.”

Hoe wordt voorkomen dat het plan straks opnieuw strandt bij de Raad van State?

Boelhouwers: „We gaan onder meer steviger onderbouwen waarom het bouwen van 176 woningen op 't Hooft & Van Prooijen niet kan.”

Er is vaak gezegd dat in de Torensteepolder naar het water wordt gebouwd, maar kun je er straks echt het Hollandsch Diep zien?

Luteijn: „Mensen die er straks wonen, kunnen niet met hun hand door het Hollandsch Diep. Dan moet je in Numansgors zijn. Maar het voelt wel als de wijk die water en dorp verbindt. Bovendien moet de hoofdstructuur van water, met onder meer het Gat van de Majoor, en bomen worden gerespecteerd. Het poldergevoel blijft bewaard. Mensen die bij de Veluwe wonen, lopen het bos in. De toekomstige bewoners van de Torensteepolder kunnen een ommetje over de dijk maken.”

Hoe liggen de verhoudingen tussen Midstate en de gemeente?

Luteijn: „Midstate voert alle stukken in, betaalt alle onderzoeken en ambtelijke werkzaamheden. Het plan actualiseren kost 220.000 euro. Midstate heeft er voor getekend dit te betalen. Wij controleren ze. Er zijn gemeenten die ambtelijke kosten voor hun rekening nemen, maar wij doen dit niet. Alle financiële risico's liggen bij Midstate en dat is uniek.”

Boelhouwers: „Een andere projectontwikkelaar was met zoveel tegenslag allang gestopt en had de grond doorverkocht. Dan zijn ze er vanaf, maar wordt er niet gebouwd. Onze projectleider zou in dat geval geen werk hebben.”

In de overeenkomst met Midstate is een inspanningsverplichting met de gemeente afgesproken. Er is gesproken over claims als de gemeente daaraan niet voldoet. Hoeveel reikt die inspanningsverplichting?

Boelhouwers: „Met Midstate is afgesproken dat we gezamenlijk beslissen om met dit plan te stoppen, als we opnieuw bakzeil halen bij de Raad van State. Dat is het ergste wat mij als wethouder kan overkomen. Dan loop ik met mijn hoofd tegen de muur.”

Luteijn: „Wij hebben gekozen voor veel woningen op één plek. Dat brengt risico's met zich mee. We gaan voor één groot brood in plaats van verspreide stukjes. Maar ik ben overtuigd dat we het in de tweede ronde halen.”

Midstate heeft grond gekocht, betaalt alle kosten voor de plannen en moet ook nog eens een randweg betalen. Is het dan nog wel rendabel?

Luteijn: „Een projectontwikkelaar kijkt vaak naar de middellange en lange termijn. Midstate heeft veel verworven in Numansdorp: het water in de haven, land - waaronder tachtig procent van de Molenpolder. Deze ontwikkelaar gelooft in Numansdorp-Zuid. We zullen nooit zo groot worden als Oud-Beijerland, maar geen dorp in de Hoeksche Waard heeft zoveel potentie voor zoveel verschillende doel-

▲ **Wethouder Bas Boelhouwers laat bij het Gat van de Majoor nog maar eens het woningbouwplan van de gemeente en projectontwikkelaar Midstate zien voor de Torensteepolder ten zuiden van Numansdorp.**

FOTO JOEP VAN DER PAL

‘Het ergste wat mij als wethouder kan overkomen, is dat we weer bakzeil halen bij de Raad van State’

BEZWAARMAKERS

Ontwikkelaars wachten af

De kans dat de eigenaren van 't Hooft & Van Prooijen opnieuw het bouwplan voor de Torensteepolder zullen proberen tegen te houden, is groot. Dat bevestigt Gilbert Kokenberg van projectontwikkelaar AM, één van de eigenaren van 't Hooft & Van Prooijen. „We kijken uit naar de onderbouwing die de gemeente geeft voor het bouwplan. Maar ik zou niet weten waarom wij ermee zouden kunnen instemmen.” Ook een groep bewoners van de Schuringse dijk en John Zeilstra, die tegen de aanleg van de randweg is, tekenen zo goed als zeker opnieuw bezwaar aan tegen de plannen. Ad Ton van projectontwikkelaar Midstate wil geen commentaar geven.

groepen. Het dorp ligt niet alleen bij het water, maar ook nog eens strategisch aan de A29.”

Is het realistisch om te denken dat Numansdorp de komende tientallen jaren nog veel meer woningen kan bouwen?

Boelhouwers: „Na 2020 krijgt de Hoeksche Waard de moeilijke opgave de woningen die er van de provincie mogen worden gebouwd, te verdelen over de dorpen. Dat probleem blijft als er een gemeentelijke fusie komt.”

Luteijn: „Het is inderdaad lastig, maar niet volstrekt onrealistisch als je de enorme mogelijkheden van Numansdorp ziet. Je hebt hier het Nationaal Landschap Centrum, de Veerhaven, Fort Buitensluis en volop watersportmogelijkheden. Dat vind je nergens anders in de Hoeksche Waard.”