

16-07-2012: Wel villa's en bedrijven

Extra: Poort van Heusden

Een extra column, want zo nu en dan vraagt de actualiteit daarom. Vorige week presenteerde het college een nieuwe visie op de exploitatie van de Poort van Heusden. Daarin o.a. de mogelijkheid van de bouw van enkele villa's op het zuidelijk deel (langs de oprijlaan) en een of enkele bedrijven op een klein perceeltje aan de westflank van het landgoed. Op de website van HalloHeusden.nl (politiek weblog) schreef Mart van de Poel, raadslid namens GroenLinks, een weblog waarin hij nadrukkelijk afstand nam van die nieuwe visie. Aanleiding voor ondergetekende om ook zijn visie daar tegenover te stellen. Hieronder de integrale tekst van mijn bijdrage:

Waarom juist wel villa's en bedrijven in de Poort van Heusden?

De reactie van GroenLinks (weblog Mart van de Poel van 13 juli) op het collegebesluit over de Poort van Heusden is niet verrassend te noemen. Immers GroenLinks heeft dat standpunt al wel eerder in de Raad verkondigd. Maar daarom is dat standpunt niet minder merkwaardig. Dat GroenLinks zich niet al te druk maakt om de centjes, dat is natuurlijk al wel langer bekend. Een fenomeen dat je wel bij meer linkse partijen aantreft. Maar moet je nu al bij voorbaat er van uitgaan dat de investeringen niet terugverdiend hoeven te worden. Als je als mogelijke investeerder al weet dat de gemeente genoeg neemt met een lager bod en een (groot) verlies voor haar rekening wil nemen, nou dan weet je al dat je niet al te hoog in de markt moet gaan zitten. Een uiterst onverstandig en weinig realistisch uitgangspunt dus waarbij je de kans op het terugverdienen van de investeringen al bij voorbaat uit handen geeft.

Los daarvan zijn de argumenten van GroenLinks ook niet erg overtuigend. Met verwijzing naar de mogelijkheid van de bouw van villa's in het zuidelijk deel (nu nog landbouwgrond) stelt GroenLinks dat woningbouw daar ongewenst is. Zorg dat Drunen en Nieuwkuijk niet aan elkaar groeien en alles wat je hier verdient geef je toe op andere locaties, aldus Van de Poel. Drunen en Nieuwkuijk moeten inderdaad niet aan elkaar vastgroeien, dat is ook onze mening. Maar door de bouw van enkele landhuizen langs de oprijlaan naar het kasteel gebeurt dat natuurlijk ook helemaal niet. En van concurrentie met andere bouwlocaties is uiteraard ook geen sprake. Of denkt Van de Poel nou echt dat het alternatief voor een landhuis in de Poort van Heusden een starterswoning in het Geerpark zal zijn? Het feit dat hier volgens GroenLinks geen villa's gebouwd mogen worden is sowieso opvallend. Nog niet zo lang geleden was GroenLinks de grote voorstander van de bouw van vier landhuizen in het landgoed De Hooge Bank. Nota bene midden in het buitengebied, midden in een bos, ver van de bebouwde kom af. De Poort van Heusden ligt midden in de verstedelijkingszone van onze gemeente en is dus veel meer geschikt voor de bouw van landhuizen. Natuurlijk, de bouw van landhuizen op de Hooge Bank was nodig om geld te genereren voor natuurontwikkeling, zo zal het weerwoord van GroenLinks ongetwijfeld luiden. Maar datzelfde argument kun je ook bij de Poort gebruiken. Een positief resultaat op de landhuizen kan een nadeel elders compenseren. Waarom mochten die villa's op de Hooge Bank dan wel terwijl dat in de Poort categorisch wordt afgewezen?

En dan de bedrijvigheid. Dit betreft een relatief klein deelgebiedje van 3,4 hectare aan de westflank van het landgoed waar het college de bestemming bedrijventerrein/parkeren/horeca op legt. Dat terreintje is bestemd voor "bedrijven in het topsegment". Met andere woorden dit vormt geen enkele concurrentie voor andere bedrijventerreinen. Een metaalbedrijf zal er echt niet komen en

evenmin een logistiek bedrijf. Daar komt nog bij dat het betreffende gebiedje (braakliggende landbouwgrond) nauwelijks een toegevoegde waarde heeft voor het landgoed als zodanig. In tegendeel, door een zorgvuldige invulling van dit terrein kun je eerder een goede overgang creëren van bedrijventerrein Groenewoud naar het terrein van de Poort van Heusden.

En dan de slotzin van Van de Poel: "wat dacht u van de meerwaarde van een prachtig parkachtig landgoed midden in de gemeente dat vrij toegankelijk is voor haar inwoners om er te wandelen, te spelen en te recreëren". Natuurlijk, het is een prachtig gebied, daar hoeven we niet over te discussiëren, daar is iedereen het wel over eens. Toch wil ik daar een drietal opmerkingen bij maken. Toen de gemeente het landgoed net gekocht had was het park een tijd lang vrij toegankelijk. De ervaring leerde al snel dat dit geen goed idee was. Vandalisme vierde hoogtij, vernielingen aan de orde van de dag. We hebben als gemeente toen een les geleerd en het terrein weer snel afgesloten. Hetgeen uiteraard niet wil zeggen dat het terrein binnen de nieuwe bestemming ook afgesloten moet blijven. Maar de sociale controle zal veel groter zijn als er weer gewoond en gewerkt wordt en er allerlei activiteiten in het park plaats vinden.

Tweede opmerking: door de bouw van een beperkt aantal villa's en enkele bedrijven gaat het landgoed als zodanig niet verloren. Dat blijft zijn waarde echt wel behouden. Sterker nog, door de bouw van die villa's en bedrijven kunnen we die recreatieve waarde mogelijk nog versterken, net zoals dat ook gebeurt op de Hooge Bank.

En als derde opmerking: voor dat wandelen en recreëren is het landgoed met pakweg zo'n 40 hectare wel erg kleinschalig. Je begint met je wandeling aan de Bosscheweg en binnen 10 minuten sta je weer op de Spoorlaan. Prima om de hond even uit te laten en leuk als onderdeel van een lange wandeling. Maar een wel erg duur wandelgebiedje als je daarvoor vele miljoenen euro's verlies wil neertellen. En als je dan toch echt wilt gaan wandelen, ga dan enkele kilometers verder naar het zuiden. Daar ligt een veel mooier en veel groter wandelgebied, nee zelfs een Nationaal Park van 3.000 hectare, helemaal gratis en voor niks.

Mijn uitgangspunt blijft dus om gedane investeringen geheel terug te verdienen. Niemand kan de garantie afgeven dat dit ook gaat lukken, maar je kunt er wel naar streven. Als villa's en bedrijven daartoe een bijdrage kunnen leveren, dan is dat voor mij een zeer acceptabele optie.

Kees Musters