

# Maandag

16

Theo Steverink (100) was een van de eerste bewoners van de Noordoostpolder

19

Van Tilburg Mode & Sport, het grootste modewarenhuis van Nederland, groeit

23

Étienne-Émile Baulieu 'vader van de abortuspil' zette zich in voor vrijheid



De braakliggende strook aan de Langeweg in Hoek van Holland, waar tussen de bosrand en de weg nieuwbouw is gepland.

## Eindeloos wachten op een woning aan de Nieuwe Waterweg

Bijna nergens wordt de woningbouw harder geraakt door de stikstofcrisis dan in Hoek van Holland. Het dorp snakt naar nieuwe woningen, maar zit ingeklemd tussen haven, glastuinbouw en beschermd duinlandschap. 'Op de duinen moeten we zuinig zijn, maar je kunt er ook in doorschieten.'

Door **Maarten Albers** en **Marc van den Eerenbeemt**  
Foto's **Raymond Rutting**

**Z**even jaar geleden, in zijn eerste week als directeur-bestuurder van Woningbouwvereniging Hoek van Holland, kreeg Marcel Korthorst al te horen dat het verpleeghuis in het centrum van het dorp verouderd en te krap was. Het Lemairepark aan de rand van de kustplaats, waar de voetbalvereniging in 2010 was vertrokken, bleek de ideale locatie voor nieuwbouw. Korthorst: 'Ik had toen niet verwacht dat hier nu nog steeds geen paal de grond in zou zijn geslagen.'

Korthorst kan de plannen dromen: 144 woningen, waarvan 86 sociale huur en 78 zorgenheden. Hij wijst aan: waar nu het basketbalveld ligt, moet het woonzorgcomplex verrijzen. De voetbalkooi zal plaatsmaken voor appartementen voor senioren en starters. Aan de noordrand van het park komen eengezinswoningen.

Boven de boomrand van het Lemairepark zijn nog net de schoorstenen te zien van twee kolossale Stena Line-veerboten aan de kade van de Nieuwe Waterweg, die wachten op hun afvaart naar Engeland. Daarachter doemt de haven van Rotterdam op. Iets naar links, voorbij de oostrand van het park, verschijnen de eerste kassen van het Westland.

Historisch gezien staat Hoek van Holland bijna gelijk aan bouwen en graven. Het dorp dankt zijn ontstaan aan de arbeiders die anderhalve eeuw geleden de Nieuwe Waterweg uitgroeven, voor

een ruime doorvaart van Rotterdam naar open zee. Eind 19de eeuw draaiden er betonmolens voor de aanleg van de Nederlandse kustverdediging, zoals de bouw van het pantserfort 1881. Later viel het dorp ten prooi aan de sloop- en bouwwoede van de Duitse bezetter, voor de aanleg van de talloze bunkers van de Atlantikwall.

Of 'de Hoek' nu weer een bouw golf tegemoet kan zien? 'We gaan ervoor', zegt Korthorst zelf verzekerd. Ellis Kastelein, bestuurslid van de stichting Humanitas die het woonzorgcomplex gaat uitbaten, klinkt aan zijn zijde eerder vertwijfeld. 'Hopelijk ooit nog.'

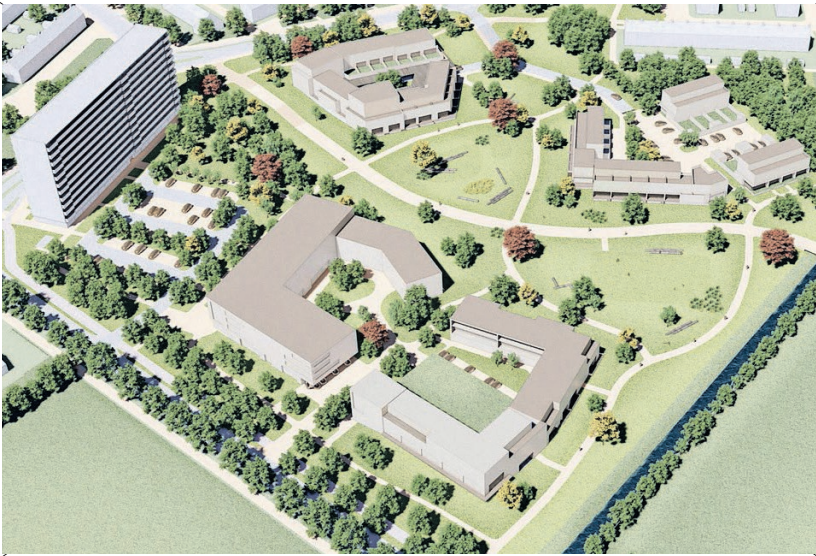
**Stikstof blijkt een spelbreker voor de bouwplannen.** Door een uitspraak van de Raad van State eind vorig jaar ligt de woningbouw in Hoek van Holland nagenoeg stil. En dat terwijl tal van Hoeknezen hunkeren naar een eigen huis, liefst in hun dorp aan de Noordzeekust.

Al direct na het eerste ingrijpende vonnis uit 2019, waarin de Raad van State het toenmalige stikstofbeleid naar de prullenbak verwees, bleek dat ook de woningbouw daarvan gevolgen zou ondergaan. Een nieuwe uitspraak eind vorig jaar heeft de situatie nog knellender gemaakt. Ongeveer 9 procent van alle woningbouwprojecten tot 2030

➔ LEES VERDER OP  
**PAGINA 14**



# Stikstofcrisis



### LOCATIE LEMAIREPARK

Op het voormalige sportcomplex aan de Lemaireweg in Hoek van Holland zouden 144 woningen moeten komen: 86 sociale-huurwoningen en 78 zorgeenheden.

### LOCATIE LANGEWEG

Zes appartementencomplexen staan gepland voor de Langeweg, ingeklemd tussen de bosrand en de weg. Twee bewoners hebben echter bezwaar gemaakt tegen de plannen.



## VERVOLG VAN PAGINA 13

in Nederland kan niet doorgaan vanwege stikstof, waar dat eerder nog 7 procent was, schat het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Het aandeel projecten waarvoor uitgebreid ecologisch onderzoek nodig is om te bewijzen dat de natuur er geen schade van zal ondervinden, schoot omhoog van 3 naar 13 procent.

Het gevolg: meer papierwerk, hogere kosten en vooral uitstel. Dat is de wrange uitkomst van de nieuwe balans tussen woningbouw en natuurbescherming die Nederland hoopt te vinden.

Bijna nergens wordt dat beter duidelijk dan in Hoek van Holland, een enclave van de gemeente Rotterdam met ruim 10 duizend inwoners. Het kustdorp ligt ingeklemd tussen de havengebieden in het zuiden, de kassen in het noordoosten en Natura2000-gebied Solleveld en Kapittelduinen in het noordwesten. Elk grammetje stikstof is er hier een te veel.

De bouw is overigens lang niet het grootste probleem voor de Nederlandse natuur, ook niet in Hoek van Holland. Bijna de helft van alle stikstof in kwetsbare Nederlandse natuurgebieden komt uit de landbouw. De bouw neemt – inclusief verkeer en machines – hooguit een paar procent voor zijn rekening.

Hoekenezen kijken ook met een schuin oog naar de scheepvaart. Landelijk is die goed voor 3,5 procent van alle stikstof in kwetsbare natuur. Langs de Nieuwe Waterweg, waar jaarlijks 15 duizend schepen passeren, zal dat meer zijn. De bijdrage van de haven is beperkt: minder dan 1 procent van de stikstof die op het Hoekse duingebied neerdaalt, komt uit de industrie.

Niettemin wacht het Lemairepark nog op een natuurvergunning. Die is aangevraagd, maar de laatste Raad van State-uitspraak maakt de toekenning hoogst onzeker. Humanitas-bestuurslid Kastelein wijst naar de Nieuwe Waterweg. 'Hier krijgt een jong gezin geen woning, terwijl daar de stoomboten voorbijvaren. En dan heb ik het nog niet eens over de ouderen met een zorgvraag die in hun eigen dorp willen blijven.'

De wachttijd voor een sociale huurwoning is in Hoek van Holland inmiddels opgelopen tot acht jaar. 'We krijgen

**Er zijn inwoners die na hun scheiding jarenlang bij hun ex blijven omdat er geen huis te krijgen is**

**Marcel Korthorst**  
directeur-bestuurder van Woningbouwvereniging Hoek van Holland

wanhopige jongeren op kantoor', vertelt Korthorst. 'Ze willen hun leven op gang brengen, maar moeten tot eind twintig bij hun ouders blijven wonen. We hebben mensen die economisch dakloos zijn, of gescheiden. Ook dan moet je gewoon aanschuiven in de rij. Sommigen blijven vijf jaar bij hun ex wonen.'

Zo komen de ontwikkelingen in Hoek van Holland piepend en krakend tot stilstand, terwijl er de afgelopen jaren juist veel ten goede is veranderd. De metrolijn vanuit Rotterdam werd doorgetrokken tot pal aan het strand. Het eindstation werd onderscheiden met de architectuurprijs van de stad. De boulevard werd gerenoveerd.

Nu wentelt zich een toenemend aantal dagjesmensen in zon en zee op 'Kaap de Goede Hoek' of – citymarketing van de Maasstad – Rotterdam Beach. Maar Hoek van Holland is inmiddels ook het snelst vergrijzende deel van de gemeente Rotterdam. De middenstand verlangt hevig naar bevolkingsgroei, liefst van de meer kapitaalcrachtige soort.

**Net buiten het dorpscentrum staat makelaar Jan Vreugdenhil** bij het Roomse Duin, een van de beschermde natuurzones die het dorp vasthouden in een groene omhelzing. Daar aan de Langeweg belooft een groot reclamebord de bouw van 150 appartementen. De prijzen zullen naar verwachting beginnen bij circa vier ton. De penthouses – die mogelijk bijna een





LOCATIE CRUQUIUSWEG

Tien luxe appartementen moeten verrijzen aan de Cruquiusweg, op de plek waar nu een oude woning (bovenste foto rechtsonder) staat. De kavel werd al in 2017 aangekocht, maar er is nog altijd geen bouwvergunning.

WONINGBOUWPLANNEN TUSSEN HAVEN, KAS EN DUIN



020625 © de Volkskrant. Bron: OpenStreetMap contributors

ontwikkelaar moeten bewijzen dat bij de bouw geen stikstof vrijkomt. ‘Het begint een lastige exercitie te worden’, denkt Vreugdenhil. Voorlopig zal hij zijn standaardgrap nog moeten blijven maken tegen kandidaatkopers: ‘Het is een lange weg naar deze woningen aan de Langeweg.’

Als zoon van Hoek van Holland is de makelaar dol op de duinen en het strand. ‘Mooie natuur, mooi leven en mooi wonen, dat hoort allemaal bij elkaar’, vindt hij. ‘Maar dat de rugstreeppad hier voorrang krijgt op de broodnodige woningbouw vind ik... bijzonder. Mag ook het belang van de woningzoekende een beetje meewegen?’

Jongeren vertrekken volgens Vreugdenhil noodgedwongen naar Vlaardingen of Maassluis. Ouderen blijven in hun ruime huis met slecht energielabel zitten, vanwege gebrek aan alternatieven. Terwijl hun opvolgers, de kopers van hun oude huis, de boel vaak opknappen. Vreugdenhil: ‘Ook die verduurzamingsslag zou moeten worden meegewogen.’

**Twee bewoners van de tegenovergelegen Stationsweg tekenden bezwaar aan** tegen de bouw van de zes appartementengebouwen van vijf tot acht verdiepingen. ‘Je maakt je niet populair in deze kleine gemeenschap als je bezwaar aantekent’, zegt een van hen, als toelichting op zijn verzoek zijn naam niet te vermelden. Hij is óók voor woningbouw, verzekert hij. ‘Maar ook de bescherming van kwetsbare natuur is belangrijk. We hebben als samenleving met elkaar afgesproken die natuur te beschermen. Als dan blijkt dat de overheid te optimistisch is geweest met zijn stikstofbeleid, dan mag ik bezwaar aantekenen. Al word je dan al snel afgedaan als gefrustreerde burger.’

Het gaat hem niet om het uitzicht achter zijn vrijstaande woning. ‘Nee, de natuur in het Roomse Duin is al overbelast. Met dit bouwproject op één meter afstand van de grens van het gebied wordt dat alleen maar erger. Er zijn hier meer mensen die zich daarover zorgen maken. Maar bijna niemand tekent ook echt bezwaar aan.’

Natuurstichting Duinbehoud waarschuwt dat het bij woningbouw niet alleen gaat om de neerslag van stikstof, maar ook om groei van de ‘recreatiedruk’ op de nabijgelegen natuur. Als er 150 appartementen komen naast het Roomse Duin, dan komen er natuurlijk ook veel meer wandelaars in het gebied, voerspelt directeur Marc Janssen. ‘Die nemen ook nog vaak honden mee, die als ze loslopen broedvogels verstoren en met hun poep en plas zorgen voor extra stikstofdepositie.’

**Aan de Cruquiusweg, pal naast het fort dat waakt over de Nieuwe Waterweg** en de nautische toegang tot Rotterdam, komt Martin van der Laan aangelopen. De projectontwikkelaar wil hier, vlak bij zijn kantoor, tien luxe appartementen bouwen, van waaruit de bewoners de langsvarende schepen straks bijna kunnen aanraken. ‘Een project als dit brengt ook doorstroming op de woningmarkt met zich mee’, voerspelt hij. ‘Door de verhuizing naar een appartement komt er vaak weer een gezinswoning vrij.’

Op het stukje grond staat nu nog een houten huisje, omringd door bomen en bouwhekken. De toenmalige eigenaar verkocht het in 2017 al aan Van der Laan. ‘Ontwikkelen is leuk, maar de procedures niet’, vindt hij. ‘Vroeger duurde dat drie tot vijf jaar, nu zeven tot tien.’

Toch is Van der Laan in een goede bui. Twee dagen eerder zat hij bij de Raad van State, want ook zijn project stuitte op verzet. Met zijn zessen kwamen ze daar aan: Van der Laan met zijn medeontwikkelaar, een jurist, een ecooloog en twee afgevaardigden van de provincie.

De rechter wees op de circa tienduizend zaken die de Raad jaarlijks behandelt, en de relatief kleine natuurimpact van het bouwproject. Of de eiser de zaak niet wilde intrekken? Na kort overleg met zijn advocaat gaf die zich gewonnen. Van der Laan, glunderend: ‘Dus we hebben nu een onherroepelijke natuurvergunning.’

Een meevaller voor Van der Laan, maar talloze andere bouwplannen sneuvelen nog altijd bij de rechter. Zolang de stikstofdruk op de natuur hoog blijft, kan ook de Raad van State weinig anders dan elk grammetje stikstof meewegen. Pas als de uitstoot flink en blijvend daalt, neemt de juridische speelruimte toe. De kans is echter klein dat de onlangs gepresenteerde kabinetsplannen op korte termijn tot die daling leiden, oordeelde ook de landsadvocaat. Dus dit obstakel voor de woningbouw zal niet snel verdwijnen.

Op een terras op het centraal gelegen Brinkplein twijfelt voorzitter Jacco van Dam van de Dorpsraad tussen wanhoop en verontwaardiging. ‘Iedereen vraagt aan mij: Jacco, wanneer gaan we weer woningen bouwen? Ik ken een vrouw van 80 die haar veel te grote eengezinswoning al jaren wil verruilen voor iets kleiner. Maar ze kan geen kant op. Op onze duinen moeten we zuinig zijn, dat vindt iedereen. Maar je kunt er ook in doorschieten. We willen hier ook gewoon kunnen bouwen en wonen.’