Aangetekend

Aan: Gemeenteraad van de gemeente Neerijnen

Postbus 30

4180 BA Waardenburg

Afzender: fam. Kusters-Saris

Waalbandijk 60

4063 CC Heesselt

Heesselt, 9 april 2013

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan Bloemfonteijn

Geachte leden van de raad,

Als nieuwe bewoners van het pand Waalbandijk 60 te Heesselt (transport koopakte heeft plaatsgevonden op 3 april 2013) maken wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Bloemfonteijn.

Voorafgaand aan de inhoudelijke bespreking :

De initiatiefnemer van de ontwikkeling is een in functie zijnde bestuurder (wethouder) van de gemeente Neerijnen. Dit is onvermeld in het dossier, hoewel het hier toch een relevant punt betreft. Dit onder andere gezien de afspraken die tussen het gemeentebestuur en de initiatiefnemer worden gemaakt. Het feit legt o.i. in ieder geval een bijzondere verantwoordelijkheid bij de gemeente ten aanzien van transparantie. Daarnaast dient o.i. volledig geborgd te zijn dat de betrokken wethouder geen inhoudelijke bemoeienis heeft met de behandeling van het dossier. Wij vinden hierover niets in het

dossier en zullen in enkele relevante aspecten derhalve op openbaarheid aandringen. Openbaarheid van een aantal niet in het dossier aanwezige zaken is overigens ook noodzakelijk om tot een zuivere beoordeling van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan te kunnen komen.

1-Ten aanzien van de basis:

De ontwikkeling van nieuwe landgoederen kan kortweg omschreven worden als minimaal 5 hectare nieuwe natuur (overwegend bos) met daarin een woonhuis van allure met maximaal 3 wooneenheden.

90 % van het landgoed moet permanent openbaar toegankelijk zijn.

Een aantal andere voorwaarden zijn ook van kracht.

2-Bovenstaande is een beperkte weergave van de definitie en eisen. Op grond hiervan is het echter reeds onbegrijpelijk dat men in het voorliggende geval van een "nieuw landgoed " denkt te kunnen spreken.

2-1

Aangegeven wordt dat het totale perceel 5,6 hectare beslaat. Een kadastrale rechtvaardiging is niet in het dossier aanwezig.

Graag zagen wij de kadastrale onderbouwing van de 5,6 hectare toegevoegd aan het dossier.

2-2

Gesteld wordt dat er meer dan 5 hectare nieuwe natuur wordt gecreëerd. Dit wordt niet onderbouwd. Wel wordt gesteld dat om deze som van 5 hectare te kunnen bereiken ook de wegen, paden, parkeervoorzieningen, de theeschenkerij met uitkijktoren en het dierenverblijf als natuur meegerekend worden. Er wordt tevens niet gemeld hoeveel bos er wordt gecreëerd, terwijl dit toch de primaire doelstelling van de wetgever is.

Het is niet voorstelbaar dat de wetgever bedoeld heeft voornoemde elementen als onderdeel van de natuur te rekenen. Men moet zelfs niet gespeend zijn van

enig cynisme om vervuilde grond samen te pakken en als afschermwal van een parkeervoorzieningen oprijlaan tot natuurgebied te promoveren (zie de bijlage met betrekking tot de bodemsanering).

Graag zien wij de onderverdeling van de 5 hectare in bos, weide, fruitboomgaarden, heesters, wegen, paden parkeervoorzieningen, theeschenkerij met uitkijktoren, dierenverblijf, en overige.

Blijkbaar wordt er ook een grote hoeveelheid ondiepe (minder dan 70 cm.) waterpartijen voorzien. Ook deze zien wij graag gekwantificeerd,

Daarnaast wordt in bijlage 8 bodemonderzoek gesteld dat perceel 578 als schapenweide zal worden ingericht. Ook dit zien wij graag gekwantificeerd.

Ten overvloede: in de bijlagen wordt reeds gesproken van 3000 m2 bebouwing (excl. theeschenkerij, uitkijktoren, parkeerplaatsen, wegen etc.) door de firma van Kessel.

Indien daarnaast rekening wordt gehouden met paden en wegen (schatting 0,5 hectare), parkeerplaatsen, theeschenkerij en kinderboerderij en zwembad, is duidelijk dat het onbebouwde gebied eerder tussen 4 en 4,5 hectare zal liggen.

Voor zover er 5 hectare een bepaalde invulling krijgt, is dit dus voor een te klein deel een invulling als natuurgebied. Voor zover het als natuurgebied zou kunnen worden gekwalificeerd is er daarnaast nauwelijks of geen toegevoegde waarde ten opzichte van een gebruik als landbouwgrond. Een groot deel van het te ontwikkelen gebied lijkt simpelweg uitgewerkt te worden tot een schapenweide.

Vooralsnog bestrijden wij derhalve met klem dat met de voorliggende invulling 5 hectare natuurgebied wordt gecreëerd.

Voor zover initiatiefnemer meent dat wij in het ongelijk staan, zien wij de gegevens tegemoet.

Voor een nieuw landgoed bestaat de basisregel dat 90% van het landgoed (permanent) openbaar toegankelijk moet zijn. Het ontwerp bestemmingsplan kwantificeert de opengestelde oppervlakte niet, spreekt slechts in zeer vage termen over een beperkte openbare toegankelijkheid. Zonder verdere bewijsvoering wordt in hoofdstuk 5.6.2 daarna gesteld dat de openstelling van een pad gelijk gesteld mag worden met een openstelling van 90% van het op te richten landgoed. De stelling dat middels de opname van een openbaar toegankelijk pad voldaan wordt aan de voorwaarde dat 90 % van het te ontwikkelen landgoed openbaar toegankelijk snijdt uiteraard geen hout. Uitzicht van een openbaar toegankelijke weg is iets anders dan openbaar toegankelijk zijn. Er is geen beschrijving welke delen van het te ontwikkelen landgoed werkelijk toegankelijk zijn voor het publiek.

Een blik op de kaart maakt snel duidelijk dat de noodzakelijke 90 % (in het voorliggende geval 5,05 hectare) niet bereikt kan worden. De oorzaak hiervan is vrij simpel: De basisopzet van het geheel is geen "nieuw landgoed" maar een commerciële instelling voor kleinschalige zorg, waardoor de toegankelijkheid voor het publiek tot vrij grote delen van het te vormen landgoed niet mogelijk zal zijn.

Wij bestrijden derhalve met klem dat aan de voorwaarde van 90 % openstelling voor het publiek voldaan wordt. We zijn ook uitermate verbaasd dat gemeente en provincie geen betere kwantificering in dit plan hebben geëist.

Voor zover initiatiefnemer meent dat wij in het ongelijk staan, zien wij de gegevens tegemoet.

2-4

Op het terrein wordt een grote woning voorzien die als beheerderswoning geldt. Daarnaast wordt 24-uurs-zorg geboden aan 18 (meervoudig) gehandicapten waarvoor tevens rondom de klok hulpverleners aanwezig zullen zijn.

Zonder grondige motivatie wordt gesteld dat hiermee voldaan wordt aan het criterium van 3 wooneenheden. Dit is volstrekt onbegrijpelijk.

Volgens de definitie van het CBS is een wooneenheid bestemd voor "particulier"gebruik.

Er zijn o.i . twee mogelijkheden:

Het betreft hier 19 wooneenheden (1 dienstwoning met 18 appartementen voor gehandicapten) of het betreft hier 1 wooneenheid met een bedrijfsgebouw waarin zorg wordt verleend. De redenering in de beschrijving dat 9 appartementen die ieder eigen sanitair hebben met een gemeenschappelijke woonkamer 1 wooneenheid vormen snijdt in ieder geval geen hout.

Naar de mening van ondergetekenden betreft het hier simpelweg een wooneenheid met een (wellicht bijzonder) bedrijfsgebouw.

In alle gevallen wordt overigens geenszins voldaan aan het criterium dat geldt voor een nieuw landgoed.

Voor zover initiatiefnemer meent dat wij in het ongelijk staan, zien wij de gegevens tegemoet.

3-1

Blijkens de bijlagen heeft de provincie bij het voorontwerp gevraagd om de exploitatiebegroting. In de bijlagen blijkt dat is toegezegd deze toe te voegen. In het huidige ontwerp is echter geen exploitatiebegroting aanwezig.

De relevante informatie voor het beoordelen van het ontwerp is derhalve niet voorhanden.

De exploitatiebegroting is niet alleen van belang voor de provincie, maar ook voor omwonenden. De wijze waarop de gelden worden verdiend (hoeveel komt van toerisme, welke verkeersbewegingen horen hierbij, wat wordt geïnvesteerd in aanplant en wat is het geplande onderhoud) in combinatie met de risico's op faillissement waarbij de buren tegen een bouwplaats aan blijven kijken in plaats van een natuurgebied, behoort tot de noodzakelijke informatie om dit bestemmingsplan goed te kunnen beoordelen. Indien het project

halverwege gestopt moet worden, zal slechts schade aan de natuur zijn aangericht.

Het bestemmingsplan dient derhalve te worden verworpen omdat niet inzichtelijk is dat er een sluitende exploitatiebegroting is. De risico's voor omwonenden en natuur zijn hierdoor te groot.

3-2

Blijkens het ontwerp heeft de initiatiefnemer een contract gesloten met de gemeente in verband met het ketenbeding.

Voor dit contract geldt hetzelfde als voor de exploitatiebegroting. Het is noodzakelijke informatie om het bestemmingsplan te kunnen beoordelen. Welke gevolgen zijn er voor de omwonenden en natuur wanneer de gemeente het terrein overneemt (blijft de zorg voor gehandicapten in stand, wat gebeurt er met het natuurbeheer, wat gebeurt er met de recreatieve voorzieningen) en wanneer gebeurt dit en hoe groot is het risico (financiële garanties vanuit initiatiefnemer)?

3-3

De vraag uit 3,2 gaat daarnaast de andere inwoners van Neerijnen ook aan. Welke financiële risico's worden gelopen door de gemeente? Zeker gezien het feit dat hier een wethouder contractpartij lijkt te zijn, is hier volledige transparantie noodzakelijk. Indien de gemeente niet bereid is openheid van zake te geven in deze in het kader van deze bestemmingsplanprocedure, dan vorderen wij de gemeente bij deze op deze documenten ter beschikking te stellen met een beroep op de Wet Openbaarheid Bestuur.

4-1

Het is uitermate bevreemdend dat de theeschenkerij met uitkijktoren (100 m2 met een hoogte van 10 meter) en de kinderboerderij (75 m2 met een hoogte van 7 meter) niet op een bouwvlak worden gebouwd maar op "natuurgebied".

Dit wordt gehandhaafd ondanks de opmerkingen van de provincie bij het voorontwerp.

Zonder enkele verklaring wordt volhard in de stelling dat de uitkijktoren en de kinderboerderij geplaats kunnen worden zonder dat er ter plekke een bouwvlak is.

Wij bestrijden met klem dat dit toegestaan is en maken ernstig bezwaar tegen dit aspect van het bestemmingsplan. Theeschenkerij met uitkijktoren en kinderboerderij kunnen slechts rechtmatig op een bouwvlak gerealiseerd worden. Daar er geen bouwvlak ter plaatse voorzien is en de theeschenkerij met uitkijktoren en de kinderboerderij blijkbaar een onlosmakelijk onderdeel van het geheel vormen, staat ook hiermee het gehele bestemmingsplan ter discussie.

4-2

De grootte, de locatie en de hoogte van de theeschenkerij en de kinderboerderij passen in het geheel niet in de omgeving. Een toren met een hoogte van 10 meter om over de dijk te kunnen kijken, terwijl 100 meter verderop dezelfde dijk ligt met een hoogte van 7 meter, kan slechts gekenschetst worden als onzin.

Als men over de dijk wil kijken kan men simpelweg op de dijk gaan staan. Er is een oprit van het te ontwikkelen landgoed naar de dijk, er is derhalve geen belemmering om vanaf de dijk te kijken. Dit lijkt overigens voor gehandicapte kinderen en ouders/begeleiders ook een veel logischer keuze dan het beklimmen van een uitkijktoren. Indien noodzakelijk zou de snelheid ter plekke op de waalbandijk kunnen worden teruggebracht naar 30 km/uur en de oprit ter plekke dusdanig aangepast dat hier wat ruimte ontstaat waar men bijvoorbeeld een zitbank kan plaatsen.

Hiervoor is geen verstoring van het aan te leggen natuurgebied noodzakelijk. Als er al natuurgebied wordt aangelegd dient dit gebruikt te worden voor wandelingen waarbij zo weinig mogelijk verstoring van vogels en wild plaatsvindt. Een kinderboerderij en een theeschenkerij met uitkijktoren in het midden van het landgoed passen volstrekt niet in dit geheel. Indien ze niet gebruikt worden zijn ze een ernstige verstoring van het beeld en beperken de hoeveelheid natuurgebied. Indien ze wel intensief gebruikt worden, worden vogels en dieren in het natuurgebied hierdoor verstoord. In alle gevallen vermidenrt het –toch al te kleine- oppervlakte aan natuurgebied.

4-3

De bijdrage aan de recreatieve sector door de theeschenkerij en de uitkijktoren in de gemeente Neerijnen wordt door de initiatiefnemer van belang geacht. Naast hetgeen hiervoor in 4-2 reeds gesteld is, kan echter opgemerkt worden dat er een prima voorziening is op 1,3 kilometer afstand in het Veerhuis in Varik. Dit dijkrestaurant gelegen bij de Dikke Toren en blj het voetveer kijkt uit over de Waal en beschikt over een mooi terras. Er is derhalve geen enkele noodzaak om een extra uitspanning te creëren. Deze leidt slechts tot verstoring van natuurgebieden.

5

Geschermd wordt met een aantal arbeidsplaatsen van 30 fte.

Er zijn echter slechts 5 parkeerplaatsen voor medewerkers. Tevens wordt gesproken over een groot aandeel van part-timers.

Het genoemde aantal arbeidsplaatsen is onwaarschijnlijk hoog en wordt niet gestaafd (bijvoorbeeld door de exploitatiebegroting).

Waarschijnlijk wordt getracht duidelijk te maken dat er een belangrijke economische impuls uitgaat van de kleinschalige zorg. Enerzijds dient opgemerkt te worden dat dit volstrekt losstaat van de ontwikkeling van een landgoed en op elke andere plaats waar het bestemmingsplan het wel toestaat zou kunnen gebeuren, anderzijds wordt het aantal vol tijds- arbeldsplaatsen (full time equivalent) voor 18 gehandicapten ernstig betwijfeld. De economische impuls van de kleinschalige zorg is naar het oordeel van bezwaarmakers duidelijk kleiner dan gesteld door de initiatiefnemer en staat tevens geheel los van de ontwikkeling van een nieuw landgoed.

6-

Enkele keren wordt in de teksten gesteld dat het te ontwikkelen landgoed aan de noordzijde grenst aan het bestaande landgoed de Steen.

Dit is ten ene male onjuist. Het westelijke deel, dat aan de Walgtsestraat grenst, grenst aan de noordzijde aan landbouwgebied. Het oostelijke deel, dat

aan de Waalzijde grenst, grenst aan de noordzijde aan het prive-bezit van ondergetekenden. Dit maakt geen onderdeel uit van het landgoed "de Steen" of enig ander landgoed.

De artist impression in het document is hier zelfs slechts als misleidend te karakteriseren. Hierin is het bezit van ondergetekenden simpelweg opgenomen als onderdeel van het te stichten nieuwe landgoed,

Het is ons onduidelijk waarom de indiener deze misleidende informatie verstrekt. We kunnen slechts speculeren. Is directe aansluiting op een ander landgoed gunstig voor de beoordeling? De initiatiefnemer zal hier helderheid moeten verschaffen. Vooralsnog kan slechts vastgesteld worden dat het ontwerp bestemmingsplan incorrecte informatie bevat en daarom verworpen moet worden.

7

Het te ontwikkelen landgoed is sterk verontreinigd met DDT en DDE.

De gekozen oplossing is verzameling van de verontreinigde gronden, verwerking in de randen van oprijlaan en parkeerplaats, en afdekking hiervan met schone grond.

Blijkens het plan is hier toestemming voor verleend door de bevoegde instanties. Ondergetekenden maken echter bezwaar tegen de opname van vervuilde gronden in een (te ontwikkelen) natuurgebied.

Het is daarnaast natuurlijk ontoelaatbaar om de vervuilde randen van deze parkeerplaatsen en wegen daarna zelfs mee te tellen onder de oppervlakte nieuwe natuur. Conform deze gedachtenlijn kan elke afgedekte stort die geïmmobiliseerd is, de aanvraag voor "nieuw landgoed" indienen als er her en der wat bomen aangeplant worden bij een verder gebruik als parkeerplaats. Er wordt immers nieuwe "natuur" ontwikkeld...

8

Het rapport "verkennend en aanvullend bodemonderzoek" van 22/7/2011 dat als bijlage is toegevoegd bevat in bijlage 8 een brief van de provincie Gelderland aan N.Th Saris uit het jaar 2006. Deze brief is blijkens de stempeling afkomstig uit het archief van de gemeente Neerijnen die de brief in afschrift heeft ontvangen.

Ondertekenaars eisen een verklaring van de initiatiefnemer, de opdrachtgever van het rapport en de gemeente Neerijnen hoe deze correspondentie in handen is gekomen van een derde partij.

N.Th Saris en/of zijn erven hebben hiervoor geen toestemming verleend. De erven menen dat met de openbaarmaking van deze brief door de gemeente en/of andere betrokkenen aan een derde partij een aantal grenzen zijn overschreden.

9

De initiatiefnemer bewoont op dit moment een zeer groot huis in de kern van Varik (dat nu te koop staat), en heeft blijkbaar voor een nog veel groter pand te bouwen en te betrekken.

Het te ontwikkelen project is echter volledig misplaatst qua grootte en uitstraling in een simpele plattelandskern als Varik. Referenties aan beroemde architecten die verder (ook gezien hun overlijden) op geen enkele wijze betrokken zijn, kunnen niet verbloemen dat hier zeer grote gebouwen worden voorzien die op geen enkele wijze passen in het dorpsgezicht.

10

De beheerderswoning heeft een hoogte van ongeveer 13-14 meter -afgaande op de bijgevoegde moeilijk leesbare tekening- en een enorm grondoppervlak. De beheerderswoning ligt daarnaast centraal op het te ontwikkelen landgoed. De beheerderswoning verstoort hiermee de ontwikkeling van nieuwe natuur op een onnodige wijze. Een bescheidener woning die zoals normaal voor een beheerderswoning tussen weg en zorggebouw gelegen zou zijn, zou dit nadeel al duidelijk beperken. Locatie van nieuw te realiseren woningen in de nabijheid van de openbare weg is naar ons weten ook de standaard in de gemeente

Neerijnen zeker in gebieden waar sprake is van lintbebouwing. Wij vermogen niet in te zien waarom in dit specifieke geval ongemotiveerd een uitzondering zou moeten worden gemaakt. Wij maken derhalve bezwaar tegen de grootte en de locatie van de beheerderswoning, onder meer omdat deze door haar uitvoering de ontwikkeling van natuur beperkt.

11

De ontwikkeling van natuur is uitermate beperkt of wellicht zelfs afwezig ten opzichte van het gebruik als landbouwgrond.

Bebouwing en bewoning met ongeveer 30 personen, kinderboerderij, uitkijktoren, theeschenkerij zwembad, paden, verlichting op grote delen van het terrein, verkeer van bewoners, bezoekers, leveranciers en personeel, leiden alle tot verstoring van dieren en vogels ten opzichte van het huidig gebruik als landbouwgrond. Daarnaast is en blijft volledig onduidelijk hoe het natuurgebied werkelijk zou worden ingericht en welke toegevoegde waarde dit zou hebben. Een schapenweide zoals deze klaarblijkelijk aangelegd zou worden heeft in ieder geval geen toegevoegde waarde ten opzichte van het huidig gebruik.

Een deugdelijke onderbouwing van het natuureffect ontbreekt ten ene male en is wel degelijk noodzakelijk. Er is voorshands geen reden om aan te nemen dat het over-all natuureffect positief zal zijn, laat staan dat het dusdanig bijzonder is dat het als subsidiabel beschouwd zou moeten worden.

Naar de mening van ondergetekenden is op grond van de verstorende elementen die geïntroduceerd worden, het effect op natuur, vogels en wild eerder negatief dan positief.

12

Onvoldoende gewaarborgd is dat de beroering van de ondergrond wordt voorkomen. Uit het bijgevoegde archeologisch onderzoek blijkt dat beroering van de grond op grote delen van het terrein tot minder dan 70 cm beperkt moet worden omdat het hier een kwetsbaar archeologisch gebied betreft.

Aangegeven wordt door initiatiefnemer dat de gebouwen middels schroefpalen zullen worden gefundeerd en dat grond wordt opgebracht teneinde de

verstoring van de ondergrond te beperken. De waterpartijen die aangelegd worden zouden minder dan 70 cm diep worden.

Onbesproken en daarmee onduidelijk is in hoeverre bij de aanleg van bijv. het zwembad de ondergrond werkelijk onberoerd wordt gelaten. Blijkbaar is ook de Gemeente Neerijnen hier niet gerust op gezien de door haar gestelde voorwaarde dat bij het stuiten op plaatsen met mogelijk waardevolle archeologische vondsten, e.e.a. zal worden stopgezet (iets wat naar beste weten van opstellers trouwens al sowieso een verplichting is in Nederland).

Ondergetekenden maken derhalve bezwaar tegen de wijze waarop het archeologisch waardevolle gebied wordt beschermd.

13

Wat voorligt is een onvolledig en ondeugdelijk bestemmingsplan.

Onvolledig omdat essentiële informatie ontbreekt.

Ondeugdelijk omdat op grond van de inhoud van het voorliggende niet in redelijkheid besloten kan worden tot instemming met dit ontwerp-bestemmingsplan.

De reden is dat in feite geen natuurgebied ontwikkeld wordt, maar een "kleinschalig" zorg-initiatief.

De noemer "nieuw landgoed" lijkt slechts gebruikt te worden om financiële middelen ter beschikking te krijgen om het "business model", met daarin begrepen de woning voor de initiatiefnemer, sluitend te krijgen op kosten van de belastingbetaler. Naast de transformatie van relatief goedkope landbouwgronden naar dure bouwvlakken, leidt de noemer landgoed tot diverse subsidiestromen en fiscale faciliteiten.

14

Reguliere ondernemers in de zorg worden hiermee benadeeld in hun concurrentiestrijd. Zij moeten wel dure bouwgrond verwerven en ontvangen geen (natuur)subsidies en fiscale faciliteiten voor hun onderneming.

15

Gezien het feit dat initiatiefnemer ook bestuurder van de gemeente Neerijnen is en daarmee tevens de mogelijkheid heeft de gang van zaken rondom het voorliggende project binnen de ambtelijke en politieke constellatie van de gemeente Neerijnen te beïnvloeden, eisen wij dat alle correspondentie binnen en met de gemeente met betrekking tot het te ontwikkelen landgoed waarin de initiatiefnemer als kopiehouder, verzender, ontvanger vermeld staat of waarin zijn positie als initiatiefnemer besproken wordt, ter beschikking gesteld wordt. Voor zover de gemeente hiertoe niet bereid is in het kader van de bestemmingsplan procedure , vorderen wij deze beschikbaarheidsstelling tevens ook in het kader van de Wet Openbaarheid Bestuur.

16

Gezien de betrokkenheid van de Provincie Gelderland bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan en de wankele politieke constellatie in de Gemeente Neerijnen nemen wij de vrijheid een kopie van dit schrijven te zenden aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

17

Wij vorderen een annulering van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan.

Tot een mondelinge toelichting en inhoudelijke discussie gaarne bereid.

In afwachting van uw reactie,

W.C. Kusters,

A.C.M. Kusters Saris