

AANTEKENEN

Aan:

College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Wijchen
en
de Gemeenteraad van Wijchen

Wijchen, 24 maart 2020,

Onderwerp: voornemen tot verbouw en bewoning van twee bunkers op het
voormalige MOB-complex Alverna

Geacht college,

Bij digitale brief van 28 januari 2020 hebben we namens de bewoners van 29 van de 35 wooneenheden aan de Vredelaan aandacht gevraagd voor ons bezwaar tegen het toestaan van de verbouwing en bewoning van de twee bunkers (kadastraal Q 547 en Q 511, Vredelaan 101 resp 103).

De bezwaren zijn gestoeld op het bestemmingsplan MOB-Alverna.

De achtergronddocumenten van dit bestemmingsplan, evenals de relevante formele transportovereenkomsten m.b.t. grond en opstallen hebben wij niet van uw ambtenaren mogen ontvangen. We zijn verwezen naar het Kadaster en naar de mogelijkheid om een WOB-verzoek in te dienen. Bij dat laatste werd meteen vermeld dat het denkbaar was dat we de afspraken tussen de gemeente en Dhr Spanjaards 'uit privacy-overwegingen' niet ter inzage zouden krijgen.

Inmiddels hebben wij onze weg gevonden via het Kadaster. Helaas zijn een aantal relevante bijlagen bij de transportakten niet bij het Kadaster gedeponereerd. Herhaaldelijke pogingen om deze bijlagen via notaris van Hövell in handen te krijgen zijn mislukt, omdat de 'zaakbehandelaar' eerst niet beschikbaar was en later door de Corona-kwestie, zijn prioriteiten anders moest stellen.

We hebben besloten niet te wachten tot we die laatste documenten hebben omdat u mogelijk in de Raadsvergadering van 26 maart a.s. dit punt op de agenda heeft staan, en wij op basis van al wel beschikbare documenten ons verdere bezwaar kunnen onderbouwen.

Natuurlijk zijn wij er ons van bewust dat deze kwestie geheel in het niet valt bij de grote uitdagingen waarvoor uw college zich gesteld ziet door de Corona-epidemie. Tegelijkertijd willen wij graag ons bezwaar bij u hebben ingediend, zodat op het moment dat u de kwestie verder in behandeling neemt, daarmee rekening kunt houden.

Tot zover het proces, nu de inhoud.

Zoals verwacht op grond van de uitvoerige voorbereiding van de omvorming van het MOB-complex tot natuurgebied met (militair-)cultuurhistorische waarden en (beperkte) woningbouw, is in meerdere documenten vastgelegd welke uitgangspunten daarbij zijn gehanteerd en hoe die niet alleen in het bestemmingsplan, maar ook in privaatrechtelijke overeenkomsten zijn vastgelegd.

We beperken ons nu tot twee overeenkomsten en zonder hun bijlagen (zie boven). Zo nodig zullen we op een later moment onze argumentatie verder onderbouwen met de nu nog ontbrekende informatie.

1. **Overeenkomst 58378, dd 1-06-2010.** De Staat/BBL verkoopt aan Spagro B.V (eigendom van Dhr A.Spanjaards, indiener van het bunkerverbouwings- en bewoningsplan) het MOB-complex. Daarbij zijn als relevante bepalingen opgenomen:

Artikel 19. Eisen aan herontwikkeling

1. Koper is verplicht het verkochte te herontwikkelen met inachtneming van alle eisen en randvoorwaarden zoals gesteld in het Publiek Programma van Eisen (hierna te noemen PPvE) "Terug naar de Basis" zoals vastgesteld in de gemeenteraad van Wijchen op negen juli tweeduizend negen met de bijbehorende "nadere toelichting" van vijftien oktober tweeduizend negen en conform het door de gemeenteraad Wijchen nog definitief vast te stellen bestemmingsplan "MOB-complex Alverna". De koper verklaart dat hij een exemplaar van het PPvE voor het aangaan van de koopovereenkomst heeft ontvangen en dat hij de inhoud ervan kent en begrijpt en tevens bekend is met het (voorontwerp) bestemmingsplan.
2. De eisen en randvoorwaarden uit het PPvE zijn samengevat in de door DLG opgestelde objectspecificatie van twaalf december tweeduizend negen met projectnummer 12558. Deze eisen en randvoorwaarden omvatten aspecten rondom de sloop, natuur- en herontwikkeling, de bebouwingseisen en architectonische vereisten nieuwbouw en de toegankelijkheid, infrastructuur en nutsvoorzieningen. Een exemplaar van de **objectspecificatie** is aan deze akte gehecht en maakt hiervan onlosmakelijk deel uit (bijlage 2). **DEZE BIJLAGE HEBBEN WIJ NOG NIET TE PAKKEN GEKREGEN.**
3. Koper is verplicht na de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan de herontwikkeling conform het PPvE geheel uit te (laten) voeren met inachtneming van het PPvE en de objectspecificatie zoals hierboven genoemd in de leden 1 en 2.

Ter indicatie, uit 'Terug naar de Basis' :

Functionele eisen:

De functionele bandbreedte gaat uit van functies en gebruiksvormen van de bunkers en het omliggend terrein die past bij de uitstraling van Alverna van kleinschaligheid, introvertheid, rust en natuur.

Functies en activiteiten boven de 40dBA worden geweerd.

Verkaveling, fysiek opdeling, afscheiding van het (voor)terrein is niet toegestaan

Geen functies die nieuwe hekwerken of (gedeeltelijke) afsluiting van het omliggend terrein noodzaken

Het voorterrein moet openbaar toegankelijk blijven.

Ruimtelijke eisen:

De bestaande constructieve opzet van de munitiebunkers is deel van het monument en wordt gehandhaafd en waardig hersteld.

Als nieuwe constructieve ingrepen worden verricht, zijn deze ondergeschikt aan de hoofdconstructie

Geen aanbouwen aan de huidige gevels

Kleuren en afwerkingen van de bestaande gebouwen aan en/of terugbrengen.

De toegang van de munitiebunkers bevindt zich aan de voorzijde.

Uitstraling naar het omliggende natuurterrein minimaliseren: buitenverlichting na 20.00 uur alleen op bewegingssensor toestaan. Lichtuitstraling alleen via dak en voorgevel.

Artikel 21. Exploitatieovereenkomst met de gemeente Wijchen

1. Koper verklaart bekend te zijn met de "exploitatieovereenkomst betreffende exploitatie en ontwikkeling MOB-complex Alverna" zoals deze tussen de gemeente Wijchen en BBL met betrekking tot de herontwikkeling van Alverna is gesloten. Een exemplaar van deze overeenkomst van zestien maart tweeduizend tien is als bijlage 3 aan deze akte gehecht en maakt hiervan onlosmakelijk deel uit, inclusief aanvulling daarop inzake foutieve vermeldingen. DEZE BIJLAGE HEBBEN WIJ NOG NIET TE PAKKEN GEKREGEN.

2. De verplichting tot betaling van de exploitatiebijdrage (artikel 5 van de exploitatieovereenkomst) en de betaling van bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen met betrekking tot de reconstructie van de Graafseweg (artikel 6 van de exploitatieovereenkomst) zal door BBL worden voldaan.
3. Koper neemt de overige verplichtingen van BBL, voortvloeiende uit de in lid 1 bedoelde overeenkomst over, verbindt zich deze na te komen en vrijwaart de Staat en BBL voor iedere vordering te dien zake.

Artikel 26. Kettingbeding

Koper verbindt zich de in deze akte opgelegde verplichtingen zoals vermeld in de artikelen 10, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23 en 24 met betrekking tot het verkochte met uitzondering van de woningen maar wel artikel 11 bij elke vervreemding in eigendom van het ingevolge deze akte ge- en verkochte of gedeelte daarvan, zo ook bij elke vestiging van een beperkt recht, hiervan uitgezonderd de vestiging van een hypotheekrecht, op het verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of beperkt recht op het verkochte, als ook bij de levering van de economische eigendom van het verkochte, op te leggen, ten behoeve van de Staat dan wel BBL te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een beperkt recht op het verkochte, woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of beperkt recht op het verkochte, die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van één miljoen euro (€1.000.000,00) ten behoeve van de Staat dan wel BBL, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld.

2. Overeenkomst 69771 dd 28-12-2016: Jansen en Spanjaards verkopen natuurgrond en infrastructuur aan Staatsbosbeheer, de Gemeente Wijchen en twee cultuurhistorisch waardevolle bunkers met ondergrond aan Dhr A. Spanjaards als privépersoon. Het gaat om de percelen kadastraal Q 547 en Q 511, Vredelaan 101 resp Vredelaan 103.

Relevante passages t.a.v. het gebruik van de twee bunkers:

Artikel 5 lid g: “ Op het verkochte II en III (de bunkers) rust op grond van het Ontwerp Parapluplan Cultuurhistorie de dato achttien maart tweeduizend zestien de bestemming cultuurhistorisch waardevol pand.”

Artikel 7

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het

verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, bijvoorbeeld op basis van de exploitatieovereenkomst. Gemelde exploitatieovereenkomst zal aan deze akte worden gehecht. DEZE BIJLAGE HEBBEN WIJ NOG NIET TE PAKKEN GEKREGEN.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

A. Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst deel 58378 nummer 120, waarin voor zover nog van toepassing, het volgende staat vermeld, woordelijk luidende:

Artikel 19. Eisen aan herontwikkeling

1. Koper is verplicht het verkochte te herontwikkelen met inachtneming van alle eisen en randvoorwaarden zoals gesteld in het Publiek Programma van Eisen (hierna te noemen PPvE) “Terug naar de Basis” zoals vastgesteld in de gemeenteraad van Wijchen op negen juli tweeduizend negen met de bijbehorende “nadere toelichting” van vijftien oktober tweeduizend negen en conform het door de gemeenteraad Wijchen nog definitief vast te stellen bestemmingsplan “MOB-complex Alverna”. De koper verklaart dat hij een exemplaar van het PPvE voor het aangaan van de koopovereenkomst heeft ontvangen en dat hij de inhoud ervan kent en begrijpt en tevens bekend is met het (voorontwerp) bestemmingsplan.

2. De eisen en randvoorwaarden uit het PPvE zijn samengevat in de door DLG opgestelde objectspecificatie van twaalf december tweeduizend negen met projectnummer 12558. Deze eisen en randvoorwaarden omvatten aspecten rondom de sloop, natuur- en herontwikkeling, de bebouwingseisen en architectonische vereisten nieuwbouw en de toegankelijkheid, infrastructuur en nutsvoorzieningen. Een exemplaar van de objectspecificatie is aan deze akte gehecht en maakt hiervan onlosmakelijk deel uit (bijlage 2).

3. Koper is verplicht na de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan de herontwikkeling conform het PPvE geheel uit te (laten) voeren met inachtneming van het PPvE en de objectspecificatie zoals hierboven genoemd in de leden 1 en 2.

4. Koper zal de Staat en/of BBL op diens verzoek tijdens de werkzaamheden van de herontwikkeling vrije toegang tot het terrein verlenen alsmede inzage in alle projectdossiers.

Artikel 21. Exploitatieovereenkomst met de gemeente Wijchen

1. Koper verklaart bekend te zijn met de “exploitatieovereenkomst betreffende exploitatie en ontwikkeling MOB-complex Alverna” zoals deze tussen de gemeente Wijchen en

BBL met betrekking tot de herontwikkeling van Alverna is gesloten. Een exemplaar van deze overeenkomst van zestien maart tweeduizend tien is als bijlage 3 aan deze akte gehecht en maakt hiervan onlosmakelijk deel uit, inclusief aanvulling daarop inzake foutieve vermeldingen.

2. De verplichting tot betaling van de exploitatiebijdrage (artikel 5 van de exploitatieovereenkomst) en de betaling van bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen met betrekking tot de reconstructie van de Graafseweg (artikel 6 van de exploitatieovereenkomst) zal door BBL worden voldaan.
3. Koper neemt de overige verplichtingen van BBL, voortvloeiende uit de in lid 1 bedoelde overeenkomst over, verbindt zich deze na te komen en vrijwaart de Staat en BBL voor iedere vordering te dien zake.

.....

Artikel 23. Teruglevering

1. In geval Koper naar het oordeel van de Staat en/of BBL zijn verplichtingen als bedoeld in de artikelen 19 en 20 van deze akte ondanks behoorlijke aanzegging niet naar behoren nakomt, is hij verplicht het gekochte binnen zes maanden na daartoe door de Staat gedaan verzoek aan de Staat dan wel een door de Staat aan te wijzen derde te leveren en wel zo veel als mogelijk is in de oorspronkelijke staat, vrij van hypotheek, beslagen, huur, pacht of ander(e) gebruiksrecht(en) en tegen de koopsom als in deze akte vermeld. Over deze koopsom zal de Staat dan wel de door de Staat aangewezen derde geen rentevergoeding verschuldigd zijn, noch is de Staat dan wel de door de Staat aangewezen derde verplicht tot het vergoeden van eventueel door Koper aangebrachte verbeteringen.
2. De kosten van de teruglevering verbonden aan de verplichte teruglevering zijn voor rekening van de Koper.
3. Ingeval van niet-nakoming van het in het eerste lid bepaalde verbeurt Koper aan de Staat en/of BBL een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van twintigduizend euro (€ 20.000,00), voor iedere dag die de overtreding voortduurt na de in het eerste lid bedoelde termijn van zes maanden, onverminderd het recht van de Staat en/of BBL om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

.....
.....

Artikel 26. Kettingbeding

Koper verbindt zich de in deze akte opgelegde verplichtingen zoals vermeld in de artikelen 10, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23 en 24 met betrekking tot het verkochte met uitzondering van de woningen maar wel artikel 11 bij elke vervreemding in eigendom van het ingevolge deze akte ge- en verkochte of gedeelte daarvan, zo ook bij elke vestiging van een beperkt recht, hiervan uitgezonderd de vestiging van een hypotheekrecht, op het verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of beperkt recht op het verkochte,

als ook bij de levering van de economische eigendom van het verkochte, op te leggen, ten behoeve van de Staat dan wel BBL te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een beperkt recht op het verkochte, woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of beperkt recht op het verkochte, die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00) ten behoeve van de Staat dan wel BBL, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld."

uit: Duurzaamheidsbeoordeling 1 februari 2010, Commissie Milieुरapportage:

“.....Proces

DLG heeft het MOB complex Alverna op 12 december 2009 bij openbare inschrijving te koop aangeboden. De verantwoordelijkheid voor de herontwikkeling komt bij een nieuwe eigenaar te liggen. De eisen en randvoorwaarden uit het Publiek Programma van Eisen (PPvE) zijn samengevat in een projectspecificatie (DEZE BIJLAGE HEBBEN WIJ NOG NIET TE PAKKEN GEKREGEN.)die deel uitmaakt van de ontwerpakte van levering. Hierin staan als voorwaarden:

.....

De vervolgovereenkomsten zijn hiermee, naast het vast te stellen bestemmingsplan, belangrijke documenten in het proces om de kwaliteit van de natuur binnen de EHS te vergroten. De duurzaamheidsbeoordeling speelt daarmee een rol bij zowel de besluitvorming over het bestemmingsplan als bij de nadere uitwerking van de inrichting, duurzaam beheer en exploitatie van het gebied.....”

Op grond van bovenstaande en nog onvolledige passages (wegens ontbrekende bijlagen) uit ‘ Terug naar de basis” concluderen wij dat :

Oorspronkelijke verkopende partij De Staat een duidelijk doel voor ogen had bij de herontwikkeling van het MOB-complex. Eigenlijk zou het gebied geheel terug gegeven moeten worden aan de natuur, dus overgedragen worden als natuurgebied aan Staatsbosbeheer, maar om die grondoverdracht en om de bodemsanering, amouivering van gebouwen, hekwerken en infrastructuur e.d. mogelijk te maken mocht een klein deel worden verkocht en ingericht als grondongebonden wonen in relatief dure woningen, om zoveel mogelijk geld te genereren tegen een zo klein mogelijk opoffering van natuur. Daarom zouden max 35 duurdere wooneenheden worden gerealiseerd in het uiterste noordwesten van het complex, waarbij de uitstraling naar het zuiden, dus naar de natuurkern, via een zonerings moet afnemen.

De bunkers vormen samen met de tankbaan en de tankonderhoudsbrug wezenlijke onderdelen van de militair-cultuurhistorische waarde. De tankonderhoudsbrug is tegen de afspraken in gesloopt, waardoor de twee resterende elementen des te meer beschermd dienen te worden.

Bij de realisatie van de 35 wooneenheden is aan een deel van de ontwerpuitgangspunten al geweld aangedaan, zoals het “ het parkeren voor bewoners bevindt zich niet zichtbaar op het maaiveld , maar wordt buiten beeld, opgelost binnen de bebouwde vorm. Feitelijk worden tientallen auto’s op het maaiveld geparkeerd. Ook dit vraagt extra om verdere terughoudendheid.

De buitenverlichting van het complex moet beperkt blijven tot de nieuwe woonfunctie en straalt zo min mogelijk uit naar de omgeving. Feitelijk is er veel meer verlichting dan beoogd, door verlichting van de gebouwen en de auto’s. Daarom is verdere terughoudendheid geboden.

“Munitiebunkers: stilte in de natuur. De munitiebunkers zijn gebouwen waarin enkele functies gehuisvest kunnen worden die de natuurwaarden van het omringde natuurgebied verdragen en respecteren. De doelgroep houdt rekening met de kernwaarden rust, stilte en duisternis. Gericht op kleinschaligheid en kleine bezoekersaantallen.” Dit legt grote beperkingen op aan het gebruik van de bunkers.

Bewoning van de bunkers is zeker geen functie die past binnen de uitgangspunten van beleid (Staat, Provincie, Gemeente) die mede ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan en aan de contractafspraken tussen partijen van De Staat/BB, DLG (rechtsopvolger RVO/Provincie), Gemeente, Staatsbosbeheer en Dhr. Spanjaards. Die afspraken zijn helder en duidelijk en via kettingbeding overgegaan naar de huidige eigenaren, waaronder Dhr. Spanjaards voor de bunkers en de Gemeente Wijchen voor het omliggende natuurterrein. Toestaan van bewoning is een vorm contractbreuk. Dat Dhr. Spanjaards, die van meet af aan volledig betrokken is geweest bij de visievorming, planvorming en uitwerking van de 35 nieuwbouwwoningen, nu met dit bewoningsplan komt maakt hem een onbetrouwbare partij. En als de gemeente hier aan meewerkt komt het haar geloofwaardigheid ook niet ten goede.

En hoe betrouwbaar zou Dhr Spanjaards zijn in zijn uitwerking van dit bewoningsplan. Welke garantie is er dat hij sociaal verhuurd en dat ook blijft doen. Wie houdt hem tegen als hij van 4 huurwoningen, 2 koopwoningen maakt ? Wie voorkomt dat bewoners die worden weggestopt in zo’n bunker toch allerlei aanspraak gaan maken op aan- en opbouw. Duurzaam wonen zegt Spanjaards. Gaat de gemeente zonnepanelen op de bunkers goed keuren. Wie ziet erop toe dat de bewoners niet frequent in het aangrenzende natuurgebied vertoeven/lopen, waar juist die planten groeien waarom dit bos de functie Ecologische Hoofdstructuur (NNN) gekregen heeft en waar kerkuil en das hun habitat hebben ?

Als wij over alle bijlagen beschikken zullen we Rijk en Provincie hierover benaderen en horen wat zij vinden dat er terecht komt van het intensieve proces én contractueel afspraken van dit MOB-herinrichtingsproject.

En tenslotte: het heeft veel bewoners van de Vredelaan verbaasd dat Dhr Spanjaards niet eerst zijn oor bij hen te luister heeft gelegd, eventueel samen met de huidige gebruikers (Mountaindancers en

Pagina 8 van 9

Spellenverhuurder Geert Willems) en wellicht andere potentiële vrijwilligersorganisaties of andere wel passende functie-invullers. Want als de aanleiding voor zijn plannen echt de bekostiging van het onderhoud van de bunkers is, dan is wellicht in gezamenlijkheid een gebruiksinvulling te vinden die wel recht doet aan alle inspanningen die geleverd zijn om de herbestemmingseisen zo goed mogelijk in te passen. We hebben onlangs twee keer bij hem aan de deur gestaan voor nader overleg, tot nu toe is geen gesprek tot stand gekomen, waarbij de laatste keer Corona wel een rol speelde.

N.a.v. het ontbreken van de juiste openbare informatie, verzoeken wij u bij deze , a.h.w. als een WOB-verzoek, alle bijlagen bij de onderstaande overeenkomsten, ons z.s.m. ter beschikking te stellen.

Overeenkomst 58378, dd 1-06-2010. De Staat/BBL verkoopt aan Spagro B.V (eigendom van Dhr A.Spanjaards, indiener van het bunkerverbouwings- en bewoningsplan) het MOB-complex.

Overeenkomst 69771 dd 28-12-2016: Jansen en Spanjaards verkopen natuurgrond en infrastructuur aan Staatsbosbeheer, de Gemeente Wijchen en twee cultuurhistorisch waardevolle bunkers met ondergrond aan Dhr A. Spanjaards als privépersoon. Het gaat om de percelen kadastraal Q 547 en Q 511, Vredelaan 101 resp Vredelaan 103.

J.I.H.M. Boll,

mede namens J.Gribling, F. Muis en J. Verlaan,
tezamen optredend voor de bewoners van 29 wooneenheden van de Vredelaan.

Vredelaan 13
6603 LK Wijchen
06-11809758