



WERKGROEP MILIEUBEHEER BERG EN DAL

Postbus 26, 6560 AA Groesbeek
bestuur@wmg-groesbeek.nl
www.wmg-groesbeek.nl

Gedeputeerde Staten van Gelderland
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

Groesbeek, 2 maart 2022

Betreft: **ontwikkelingen landgoed Nederrijk, gemeente Berg en Dal**

Geacht College,

Op 2 november 2021 heeft het gemeentebestuur van Berg en Dal onder voorwaarden ingestemd met het 'Principeverzoek revitalisering landgoed Nederrijk'. De initiatiefnemer mag zijn voorstel nu verder uitwerken. Het plan behelst o.a. de bouw van een landhuis van 1.500 m³ op het druppelvormige natuurperceel tussen het voormalige jachthuis en koetshuis en de bouw van vier woningen van 750 m³ op de locatie van de voormalige boerderij (thans bestemming wonen) aan de Oude Kleefsebaan. Om deze bouwplannen voor gemeente en provincie acceptabel te maken, en daarbij te voldoen aan wettelijke regels, stelt men tevens een aantal maatregelen voor ter verbetering en versterking van natuur en landschap zoals het aanplanten van heggen en houtwallen.

We nemen aan dat het initiatief bij u bekend is, aangezien in het collegebesluit staat: 'Wij hebben het principeverzoek ook voorgelegd aan de provincie. De provincie is overwegend positief over het initiatief. Zij beschouwen het plan als kansrijk. De provincie wil bij de verdere uitwerking van de plannen meer inzicht in de verhouding rood-groen. Ook wil de provincie dat het beheer en onderhoud van het landgoed geborgd wordt in de verdere planvorming.'

Met deze brief willen wij u onze zorgen kenbaar maken over deze ontwikkeling. Vanuit onze rol als belangenbehartiger van natuur en landschap zet de Werkgroep Milieubeheer Berg en Dal grote vraagtekens bij het plan. Is het toekennen van maar liefst vier bouwblokken, waarvan de grootste in het hart van het bos, werkelijk nodig om de natuur hier in stand te houden?!

Bouwplannen onnodig voor instandhouding natuur

Behoud, bescherming en evt. versterking van de natuurwaarden van het bosgebied van Nederrijk dienen volgens ons voorop te staan. Dit belang is al voldoende geborgd doordat het gebied deel uitmaakt van het Gelders Natuur Netwerk, en opengesteld is voor SNL-subsidie. Ook heeft het gehele bos een natuurbestemming in het bestemmingsplan buitengebied. Woningbouw biedt hieraan geen enkele toegevoegde waarde. Integendeel, het plan om in het druppelvormige perceel (Groene Ontwikkelingszone, bestemming natuur) een landhuis van 1.500 m³ te bouwen zal zelfs leiden tot een aantasting van de natuur- en landschapswaarden ter plaatse, want dit perceel ligt midden in het

bos, tussen het Gelders Natuur Netwerk. Op deze plek staan thans twee losstaande kleinere woningen; bouw van een grote woning daartussen leidt tot een aaneensluitende verstening van deze locatie. De WMG vindt dit niet acceptabel.

De eigenaar claimt dat er achterstallig onderhoud aan het bosgebied is ontstaan. Met de opbrengst van de woningbouw wil men daar iets tegen doen. Zo moet het landgoed aantrekkelijker worden voor bezoekers. Het is echter de vraag of evt. achterstallig onderhoud ongunstig is (geweest) voor de aanwezige natuurwaarden. Meestal leidt 'niets doen' in bossen tot meer diversiteit en hogere natuurwaarden. Dat de eigenaar volgens eigen zeggen achterstallig onderhoud heeft laten ontstaan kan dus geen argument zijn om woningbouw toe te staan. Het op deze wijze belonen van verwaarlozing zal bovendien een ongewenst precedent scheppen voor andere eigenaren van natuurterreinen.

Rijksmonument ingestort

Waar de initiatiefnemer wel bospaden e.d. wil opknappen, maakt men in het plan helaas geen enkele melding van evt. herstel of herbouw van de rijksmonumentale schuur achter het koetshuis. Sterker nog, dit cultuurhistorisch belangrijke bouwwerk wordt in het geheel niet genoemd. En lijkt van de aardbodem verdwenen want in het afgelopen decennium heeft men het kwetsbare rijksmonument volledig laten instorten en vervallen. Het is heel wrang dat niemand zich voor deze situatie verantwoordelijk heeft gevoeld, ook het bevoegd gezag niet.

Natuurbeheer vs. rendement op een investering

Volgens de eigenaar van landgoed Nederrijk is woningbouw (als inkomstenbron) noodzakelijk omdat er op het landgoed een onbalans zou zijn ontstaan in de verhouding tussen (verpachte) landbouwgrond en de grond die gebruikt wordt voor bos, natuur en landschapselementen. Daardoor zouden de kosten van het natuurbeheer te zwaar drukken op de exploitatie van het bezit, aldus de eigenaar die een bepaald rendement op zijn investering nastreeft. Wij kennen natuurlijk de financiële details niet, maar wel is duidelijk dat, mocht er al sprake zijn van een onbalans, deze geen verrassing kan zijn voor de huidige eigenaar. Toen Beleggingsmaatschappij Rhooon, Pendrecht en Cortgene BV het landgoed in 2008 (met uitgestelde levering in 2014) voor € 5,2 miljoen kocht, wist men precies wat men voor dat geld kreeg en welke verplichtingen men aanging: 70 ha landbouwgrond en 130 ha bos.

Al in 1991 is een groot deel van de landbouwgrond van het toenmalige landgoed na gerechtelijke procedures verkocht aan de pachters. Daarbij was doorslaggevend dat het landgoed volgens de rechters geen aaneengesloten en economisch geheel vormde. En dat is nog steeds zo.

Een belangrijk detail uit de geschiedenis van landgoed Nederrijk is dat er nooit een hoofdhuis heeft gestaan; het landgoed is nooit bewoond geweest door de eigenaar. Dit alles maakt dat er hier eigenlijk geen sprake is of is geweest van een klassiek landgoed waarin landerijen, bossen, hoofdgebouw en boerderijen een herkenbaar en cultuurhistorisch samenhangend geheel vormen.

[Voor meer informatie over de geschiedenis van het landgoed verwijzen wij graag naar de desbetreffende artikelen van historisch geograaf dr. Paul Thissen in nummer 183 en 184 van ons ledenblad het Groesbeeks Milieujournaal, te lezen op onze website.]

De WMG ziet daarom weinig maatschappelijke meerwaarde in het voorgestelde plan. En ook hier geldt dat er een ongewenste precedentwerking uitgaat van honorering van het argument van onvoldoende winstgevendheid. We kunnen ons voorstellen dat andere bouseigenaren ook wel het rendement van hun bezit zouden willen opvoeren met uitgifte van bouwblokken. Dit staat natuurlijk haaks op de doelstellingen van het natuurbeleid.

Kernkwaliteiten versterken, geen regels oprekken

Beide bouwlocaties liggen in de Groene Ontwikkelingszone. Nieuwe ontwikkelingen daarin mogen volgens uw Omgevingsverordening niet leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het gebied en zijn, indien dit geval als een kleinschalige ontwikkeling zou worden beschouwd, alleen acceptabel 'indien de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt'. Volgens de toelichting wordt bij een functiecombinatie met wonen onder 'substantieel' verstaan het aanleggen van nieuwe natuur bijv. nieuw landgoed met minstens 5 ha natuur en max. drie wooneenheden. Het principeverzoek voldoet hier niet aan: teveel woningen waarvan eentje op een totaal ongeschikte plek en te weinig nieuwe natuur waarvan het bovendien de vraag is of deze hoogwaardig genoeg is om de kernkwaliteiten van het gebied te versterken.

Het gemeentebestuur wil toestaan dat op de locatie van de voormalige boerderij (thans bestemming wonen) aan de Oude Kleefsebaan drie extra bouwblokken komen in ruil voor sloop van alle bebouwing van ca. 800 m². Dit is veel meer dan de rood voor rood regeling toestaat. En het voorstel lijkt zoals gezegd ook niet passend in uw provinciaal beleid voor nieuwe landgoederen.

De WMG staat niet afwijzend tegen aanleg van nieuwe landgoederen, omdat daarmee nieuwe natuur mogelijk wordt gemaakt. Die nieuwe natuur moet ter plaatse wel een meerwaarde hebben en ambitie uitstralen (dus bijv. geen beheertype Flora- en faunarijk grasland).

Wij verwachten dat de druk om dit soort regelingen op te rekken alleen maar groter wordt naarmate er vaker van afgeweken wordt, want meer bouwblokken leveren meer geld op. Zoals wij hierboven hebben betoogd zien we weinig noodzaak om in dit geval af te wijken van de bestaande regelingen. Er is geen maatschappelijk probleem dat opgelost moet worden en waarvoor maatwerk nodig zou zijn.

Conclusie

Samengevat luidt ons standpunt:

- Het natuurbehoud en -beheer op landgoed Nederrijk is voldoende geborgd in provinciaal en gemeentelijk beleid; woningbouw is hiervoor overbodig en ongewenst.
- In het druppelvormig natuurperceel nabij de Zevenheuvelenweg een groot hoofdhuis bouwen dat er nooit heeft gestaan op een landgoed dat nooit door de eigenaar bewoond is geweest, is voor ons onacceptabel.
- Het streven van de eigenaar naar rendement op de gedane investering in het landgoed kan voor provincie en gemeente geen argument zijn om woningbouw toe te staan.
- Toepassing van het provinciale 'nieuwe landgoed' beleid is alleen onder voorwaarden acceptabel op de locatie Oude Kleefsebaan.
- Het plan heeft weinig maatschappelijke meerwaarde; er is geen maatschappelijk probleem dat om een oplossing vraagt.

Uiteraard zijn wij graag bereid om ons standpunt toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Jo de Valk
voorzitter