

VAN CAPELSE PUT NAAR HOF VAN CAPELLE

Marja de Bie



*Een gesprek met Jan van Buul
(Rens Groenendijk)*

Historisch overzicht

Ten noorden van de Winterdijk was een gebied tussen Labbeget en Capelle, genaamd de Dellen. Dit gebied viel onder het bestemmingsplan Landelijk gebied 1.

Zandzuiger van 300 ton onder Capelle gezonken

Door tot op heden nog onbekende oorzaak is in de nacht van zaterdag op zondag een zandzuiger van 300 ton, in eigendom van de Firma Boltje uit Groningen, onder Capelle gezonken. Het vaartuig ligt op een diepte van 17 meter. De firma Boltje had deze zandzuiger, de grootste van de aanwezige, reeds geruime tijd in gebruik voor de aanleg van een gedeelte van de nieuwe Langstraatweg Waalwijk – Waspik. Momenteel worden voorbereidingen getroffen om 't vaartuig te bergen. Over de schade kon nog geen enkele mededeling worden gedaan. Persoonlijke ongelukken deden zich niet voor. Van de zijde van de directie wordt alles in 't werk gesteld, om de vertraging die de werkzaamheden aan de Langstraatweg zullen gaan ondervinden tot een minimum te beperken. Waarschijnlijk zal, wanneer de gezonken zandzuiver geborgen is, nieuw materiaal moeten worden ingebracht. Besprekingen over het een en ander zijn momenteel gaande.

(Echo van het zuiden 11 maart 1963)

De Dellen kende een aantal eigenaren. Te weten Levensverzekering Maatschappij 'Utrecht', nu de Amev Levensverzekering N.V., de gemeente Sprang-Capelle en diverse particulieren.

In 1960 wordt er een begin gemaakt met de aanleg van de A 59, de zgn. Maasroute. De provincie koopt de grond van de verzekeringsmaatschappij 'Utrecht' (Lees vanaf nu 'Utrecht'). Er wordt 1 miljoen m³ zand gebaggerd, en er ontstaat een put van 20 tot 30 meter diep.



Op 16 oktober 1964 wordt het stuk Langstraatweg (Maasroute) tussen Waalwijk en Capelle opengesteld. Daarmee is het stuk van de A59 tot Den Bosch voltooid.

Aan het stuk van Capelle naar Hooipolder wordt dan nog gewerkt. De brug bij Capelle is ook nog niet voltooid. De verwachting is dat er na de voltooiing 4000 voertuigen per etmaal zullen passeren.

(Echo van het zuiden)



Berging van de zandzuiger



Satellietfoto van de Capelse Put 2005 (Google Earth)

In 1964 wil de provincie van de ontstane put een vuilstort maken. De gemeente Sprang-Capelle is het hier niet mee eens en tekent op 6 mei 1964 protest aan. De gemeente wil er een bestemmingsplan van maken en vraagt particuliere instanties om hierover mee te denken.

In 1965 komt de gemeente met een schrijven dat:

- De put eigendom is van de provincie en dat de provincie deze wil dempen met vuilnis.
- G.A. van der Valk heeft een recreatieplan en beschikt al over enkele aangrenzende percelen grond. De gedachten gaan om er een wandelbos aan te leggen t.b.v. van de gemeente Sprang-Capelle.
- Aan Van der Valk wordt gevraagd met een uitgewerkt plan te komen.

Echter:

In maart 1965 biedt de provincie het hele gebied van circa 16 ha. aan de levensverzekeringsmaatschappij 'Utrecht' aan. De gemeente Sprang-Capelle is hiervan niet op de hoogte. De provincie reageert in het geheel niet op de protesten.

Dit betekent ook dat het plan van het Van der Valk concern niet doorgaat.

Hierna blijft het tien jaar stil. Op 9 juli 1975 verkoopt de provincie de put daadwerkelijk aan de 'Utrecht'. Ook hierna blijft het stil tot april 1981.

Op 15 april 1981 vindt er een gesprek plaats met de 'Utrecht' en de gemeente Sprang-Capelle. Naar dan blijkt heeft de provincie bij de verkoop de voorwaarden gesteld dat de put en omgeving geschikt gemaakt moeten worden voor passieve recreatie. Deze voorwaarden waren tot dan toe onbekend bij de gemeente. In de zomer van 1982 komt de 'Utrecht' met een plan voor het gehele gebied.

In 1983 geeft de 'Utrecht' aan het Bureau Verkuylen uit Den Bosch de opdracht om een rapport te maken over de technische invulling van de put en de omgeving. Dit bureau is gespecialiseerd in Architectuur-Landschap-Ecologie-Stedenbouw-Ruimtelijke Ordening en Projectmanagement. Zij werken vrijwel alleen regionaal, omdat een goede kennis van het gebied op hun vakgebied een must is.

Bijzonder is dat naast alle technische gegevens die in het rapport staan, er duidelijk een advies is dat het object géén tweede woning en géén recreatiewoningen voor individueel eigendom en privégebruik moet bevatten. Het plan geeft verder aan, het recreatiegebied te ontsluiten via de Winterdijk. Dit laatste stuit op bezwaren bij de gemeente.

In januari 1984 schrijft de gemeente aan de 'Utrecht' de recreatieve bestemming van de Dellen die in het bestemmingsplan van Buitengebied 1983 staat uit het bestemmingsplan te halen. Op 16 april 1984 laat de Vereniging tot behoud van leefbaar Capelle van zich horen. De vereniging vindt dat door de aanleg van een recreatiepark de woonomgeving zo zwaar belast wordt, dat het leefmilieu hierdoor grondig zal veranderen, zeker niet in het voordeel van de bewoners.

Informatieavond

Op 16 januari 1986 organiseert de gemeente Sprang-Capelle voor de plaatselijke bevolking in Zidewinde een inspraakbijeenkomst over de Dellen. Aanwezig zijn de burgemeester, iemand van Ruimtelijke Ordening, een rentmeester van de Amev, voorheen de 'Utrecht', een vertegenwoordiger van SAB en een vertegenwoordiger van ingenieursbureau Oranjewoud.

Naar later blijkt is er absoluut geen sprake van inspraak. Het betreft een informatieavond.

'Kampeerraad'

Op 17 oktober 1986 komt er een schrijven van de 'Kampeerraad' dat is gericht aan de Provinciale Planologische Dienst Noord-Brabant, het Consulentenschap Openluchtrecreatie Noord-Brabant en het Rijksconsulentenschap Economische Zaken Provincie. De 'Kampeerraad' heeft veel commentaar en schrijft onder meer:

'Vooralsnog plaatsen wij bij het geheel vraagtekens, zowel ten aanzien van de bedrijfseconomische haalbaarheid als bij de recreatieve vraag en noodzaak. Problemen zien wij zeker nog op het terrein van de geluidsoverlast.'

Er komt op 31 oktober 1986 een schrijven van het ministerie van Economische Zaken aan de Provinciale Planologische Dienst Noord-Brabant. Hierin staat dat er twijfels bestaan ten aanzien van een rendabele exploitatie van een recreatiepark op deze plaats. Zowel de Efteling als de Beekse Bergen worden genoemd als een aantrekkelijker alternatief.

(Zondags)rust

Dan is er op 14 oktober 1987 een informatie- en inspraakavond gepland voor de omwonenden. Hierbij zijn veel vragen gesteld, waaronder ook vragen over de (zondags)rust. Uit o.a. de pers blijkt dat de Nederlandse Vereniging tot Bevordering van de Zondagsrust en Zondagsheiliging zegt: *'Als en dergelijk recreatieplan ten uitvoer wordt gebracht, de Dag des Heeren, de zondag, niet meer geacht wordt als zijnde een uitzonderlijk, door God zelf, ingestelde rustdag.'*



Uitzicht over de Put (Rens Groenendijk)

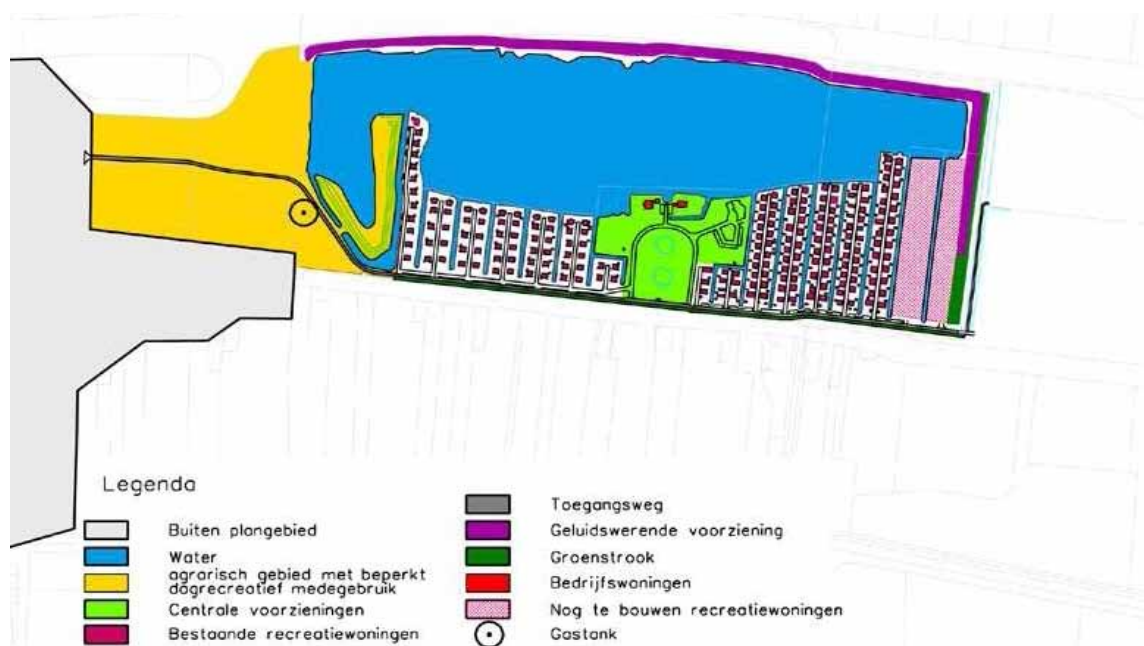
Het ontwerpbestemmingsplan ligt in maart 1988 ter inzage. Door verscheidene inwoners van Sprang-Capelle werd hiertegen bezwaar gemaakt. Een aantal van die bezwaren betrof de (zondags) rust. Vervolgens bestond er tijdens een officiële hoorzitting van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening op 21 april 1988 de mogelijkheid voor degenen die bezwaar hadden ingediend een korte toelichting te geven op het bezwaar en tot het stellen van vragen door commissieleden. De bezwaren zijn ongegrond verklaard. Op 30 juni 1988 heeft de raad besloten tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Recreatieproject de Dellen'. Tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan is echter bezwaar gemaakt. In november van dat jaar was er de mogelijkheid tijdens een hoorzitting, georganiseerd door de provincie Noord-Brabant, bezwaar in te dienen.

Goedkeuring bestemmingsplan

De Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (lees veder GS) hebben op 1 februari 1989 het plan gedeeltelijk goedgekeurd. GS hebben o.a. ten aanzien van deze omschrijving van het begrip recreatiewoning goedkeuring aan dit bestemmingsplan onthouden. De reden hiervoor is dat GS van oordeel waren dat de voorschriften zodanig moeten worden geformuleerd, dat wordt voorkomen dat de recreatiewoningen als tweede woningen worden gebruikt. Ook tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. Dit beroep is door de afdeling voor de geschillen van bestuur in oktober 1990 ongegrond verklaard. De rechter is met de gemeente van mening dat de vestiging van een recreatiepark op zichzelf niet hoeft te leiden tot verstoring van de (zondags)rust, mede omdat het recreatiepark geen onaanvaardbare geluidsoverlast, ook niet tijdens de kerkdiensten op zondag, zal veroorzaken.



(Rens Groenenveld)



Plankaart van de bestaande situatie in 2008 (Bijlage bestemmingsplan buitengebied)

Op 20 december 1990 werd de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Recreatieproject De Dellen' vastgesteld. Op 6 maart 1991 hebbe GS dit goedgekeurd en was het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Ontstaan recreatiepark

Begin jaren 90 komt A. van Loon in het bezit van het te realiseren recreatiepark.

Arnold van Loon Spranckelaer B.V. heeft als projectontwikkelaar het recreatiepark ontwikkeld met de bedoeling de te verkavelen bouwkavels op erfpacht aan te bieden, en daarop chalets en villa's te bouwen. De eerste huizen zijn daadwerkelijk op erfpacht gebouwd. Erfpacht was geen succes en daarom zijn de kavels te koop aangeboden en werd gebouwd op eigen grond.

Eind 1994 wordt de bouwvergunning verleend voor het bouwen van de eerste houten woningen. Deze zijn gebouwd tussen 1995 en 1996 en officieel gereed gemeld in 1998. Eind 1996 zijn er vier bouwvergunningen afgegeven voor de stenen woningen. Medio 1997 zijn de overige bouwvergunningen voor de stenen recreatiewoningen verleend. In 1997 vond ook de samenvoeging plaats van de gemeentes Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik. De eerste stenen woningen zijn gereed gemeld in 1999.

De Spranckelaer is op geen enkel moment een recreatiepark geweest waar men woningen kon huren voor korte of langere tijd. In de koopakte van de huizen staat ook vermeld dat het verhuren niet is toegestaan. De toestemming tot bewonen van 365 dagen per jaar staat echter nergens zwart op wit vermeld. En staan circa 200 huizen op het park. In het midden van het park staat het voormalige restaurant het L'Eau. Momenteel zijn er 42 huizen in aanbouw. Het project: 'het Capelse Hof' Alle huizen zowel 'de Hout als de Steen' zoals de inwoners van het park elkaar noemen, grenzen aan het water, waarvan een aantal aan de mooie plas met uitzicht op een prachtige natuur en zwaluwen die over het water scheren.

Verbod permanente bewoning

In 2004 komt het bericht uit Den Haag dat het afgelopen moet zijn met het permanent bewonen van recreatiewoningen, en begint de gemeente Waalwijk met het handhavingsbeleid. Er komt een gedoogvergunning voor degenen die al in 2003 op het park woonden. Deze mochten er blijven wonen.

Het gevolg is dat de woningen vanaf dat moment onverkoopbaar waren; vaak was de hypotheek hoger dan de marktwaarde op dat moment.

Faillet

In 2004 gaat Arnold van Loon Spranckelaer B.V. failliet. De curator verzocht aan de VHS (Vereniging van Huiseigenaren) de honneurs waar te gaan nemen om alles draaiende te houden, o.a. levering propaangas, ophalen huisvuil en onderhoud van het park. Vijf personen van de VHS hebben zelfs een bod uitgebracht om het park te kopen. Dit is op niets uitgelopen. Na diverse eigenaren is met uitzondering van de infrastructuur op het moment van schrijven L.R. Vastgoed Investment B.V. de eigenaar van het park.

Gemeenteraadsverkiezingen

In aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen (maart 2010) heeft een werkgroep van de Spranckelaer een presentatie gehouden voor de bewoners, alsmede voor de fractievoorzitters van de partijen in de gemeenteraad. Van iedere partij, m.u.v. de SGP en de PvdA, was een vertegenwoordiger aanwezig. Zelfs de beoogde fractievoorzitter van D66, die tot dan toe geen vertegenwoordiger in de raad had. Uit deze presentatie blijkt dat de Spranckelaer nooit een recreatiepark is geweest, en verzoekt men permanente bewoning mogelijk te maken. Een nadeel voor de gemeente, als permanente bewoning niet wordt toegestaan, is dat er goedkope woningen en inkomsten wegvallen en de kosten gelijk blijven. De nieuwe gemeenteraad neemt in haar coalitieprogramma



*Vuil niet opgehaald
(Brabants Dagblad 25 januari 2009)*



o.a. op dat, als de eigenaren en alle bewoners van de Spranckelaer alle kosten willen dragen voor de voorzieningen die noodzakelijk zijn voor een reguliere woonwijk, de woningen voldoen aan de daarbij te stellen eisen en de provincie hieraan wil meewerken, het bespreekbaar wordt het bestemmingsplan te wijzigen. Permanente bewoning zou dan wellicht mogelijk worden.

Infrastructuur

De bewoners van de Spranckelaer spreken zich tijdens een vergadering unaniem uit voor de aankoop van de infrastructuur door een nog op te richten Coöperatie Vereniging met Uitgesloten Aansprakelijkheid. In 2011 wordt de Coöperatie De Spranckelaer (CDS) opgericht en wordt de infrastructuur eigendom van de CDS. Dit houdt in de wegen en alles wat eronder ligt. De plas (de voormalige put), de geluidswal en het middenterrein, inclusief het voormalige restaurant blijven eigendom van L.R. Vastgoed Investment B.V. Per woning moet een bedrag van € 5.600,- worden betaald.

In eerste instantie waren drie bewoners tegen de aankoop c.q. oprichting van de Coöperatieve Vereniging. De rechter heeft uitgesproken dat iedereen verplicht is aan de aankoop mee te doen, omdat alles pas goed functioneert als iedereen meedoet. De CDS sluit contracten voor de levering van gas, licht en water. De doorlevering vindt in eerste instantie plaats via meters die in kasten zijn geplaatst in de straten van het park. Sinds 2014 heeft ieder huis een eigen aansluiting voor gas en elektra. De 'Stenen' in huis en de 'Houten' in aparte kasten. Het waterverbruik wordt over alle woningen verdeeld. Wel zijn er onderhandelingen met Brabant Water dat ieder huis een eigen aansluiting krijgt.



(Rens Groenedijk)

Particulier terrein

Het onderhoud van het park is uitbesteed en het afval wordt opgehaald door Maton. Ook is er een parkreglement opgesteld. De naleving hiervan gebeurt door een particulier bedrijf, omdat de gemeente aangeeft dat de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) niet van toepassing is op het park. Omdat het een particulier terrein is wordt de post ook niet bezorgd door de postbode; post wordt afgeleverd en bezorgd door een ingehuurd persoon. De huidige openbare verlichting is slecht, hiervoor zal ook iets geregeld moeten worden. Omdat de bewoners zelf voor de voorzieningen moeten zorgen zijn ze wel kostenbewust. Er wordt nu over gesproken dat het een openbaar terrein wordt, zodat ook de APV gehandhaafd kan worden. Dit is anno 2018 ook een feit.

Afsluiting toegangsweg park

In 2012 doemt er een nieuw probleem op. Na dertien jaar juridisch touwtrekken heeft de rechter nl. beslist dat de enige toegangsweg tot het park illegaal is aangelegd op privégrond van Dingeman van Tilborgh. Vanaf 1 september 2012 kunnen de bewoners van de Spranckelaer hun park niet meer op en af. Van Tilborgh wil het perceel grond waarop de weg ligt wel verkopen

maar dan tegen een goede prijs. Van Buul geeft aan dat het een probleem was van de gemeente Waalwijk, en dat die het moet oplossen, omdat zij verantwoordelijk is voor de ontsluiting van het park. Het eerste gedeelte van de toegangsweg is nl. van de gemeente Waalwijk. De zandauto's die het zand moesten vervoeren, hadden nl. een goede weg nodig. De gemeente had moeten controleren of er een goede toegangsweg was. Van Tilborgh bezat maar een klein gedeelte van de toegangsweg. Burgemeester Kleijngeld heeft zich persoonlijk ingezet voor de oplossing van het conflict. De gemeente heeft de weg gekocht; hiervoor betalen de bewoners gezamenlijk maandelijks € 2000,- aan zgn. 'tol'.

Met de bouw van 42 nieuwe woningen in plan 'Capelse Hof' vindt de politiek dat er een tweede toegangsweg moet komen.

Legalisatie park

Er zijn heel veel hobbels genomen om permanente bewoning te kunnen realiseren. Jan van Buul is er zelfs de politiek voor ingegaan. Eind 2013 is er een verzoek gedaan aan de provincie om het bestemmingsplan te wijzigen.

In oktober 2014 komt er groen licht. De provincie maakt de weg vrij voor permanente bewoning op drie Brabantse recreatieparken, waaronder de Spranckelaer in Waalwijk. De extra kosten die gemaakt moeten worden voor de veranderingen van het bestemmingsplan van de Spranckelaer komen voor rekening van de bewoners. De provincie wil in het kader van de legalisatie een bedrag van €450.000,- reserveren voor zogenaamde landschapscompensatie. Dit bedrag moet worden besteed op het park zelf en door de bewoners worden opgebracht. Als het park een woonwijk wordt zal de geluidswal moeten worden opgehoogd.



(Rens Groenedijk)

De geluidswal van 2,5 meter hoog en een kilometer lang wordt aan weerskanten met honderd meter verlengd. De hoogte wordt op 5,5 tot 6,5 meter gebracht. Ook de nestplaats voor de oeverwal is verplaatst. Op twee plaatsen is een prachtig, onder architectuur, aangelegd miniatuur slagenlandschap ontstaan.

Het voetpad rond de plas wordt opnieuw aangelegd. En hiermee is de laatste hobbel genomen om te voldoen aan de voorwaarden die de provincie Noord-Brabant en de gemeente Waalwijk stellen aan de legalisering.



(Rens Groenedijk)

Naamsverandering

De Spranckelaer had een negatieve naam en daarom wordt: de Spranckelaer 'Hof van Capelle'. De naamsverandering kwam ter sprake tijdens de algemene vergadering van de coöperatie op 1 november 2017. Van de aanwezigen stemden 66 bewoners voor de nieuwe naam, 16 waren tegen.

Op 16 juni 2018 is het eindelijk zover. Met het hijsen van de vlag met het nieuwe logo, en de onthulling van een nieuw toegangsbord door burgemeester Kleijngeld en Jan van Buul stonden de bewoners stil bij dit bijzondere moment. De Spranckelaer heet vanaf nu 'Hof van Capelle'.



(Rens Groenedijk)

Activiteiten

Er kan natuurlijk worden gezwommen met zoveel water. Ook door degenen die niet op het park wonen. Het water wordt van april tot oktober tweewekelijks bemonsterd in opdracht van waterschap Brabantse Delta. Ook kan er tennis gespeeld worden. Er zijn twee zogenaamde all weather tennisbanen. Verder is er een actieve jeu de boules club. Het park beschikt zelfs over zes banen.



(Rens Groenedijk)

Het gebouw van het voormalige restaurant L'Eau is er nog steeds. Wat hiermee gaat gebeuren is onbekend. Verwacht wordt dat het plaats zal maken voor een aantal woningen. Wel binnen het kader van het L'Eau, er mag namelijk niet meer versterking op het park plaatsvinden.



(Rens Groenedijk)