

overheidsbijdrage wordt gesaneerd en vanwege de molenbiotoop. Hij zegt toe dat hij met de ontwikkelaar zal spreken over het materiaalgebruik, hoewel Welstand een positief advies heeft afgegeven en Welstand in hoge mate de beoordeling van de beeldkwaliteit bepaalt.

De discussie over woningplattegrond en afzetbaarheid in de markt ligt bij de ontwikkelaar; de rol van de gemeente ligt bij die zaken waar zij de verantwoordelijkheid voor draagt.

Dhr **Leenders** steunt het verzoek van dhr Zegers over de kleur van de steen. Hij vraagt waarom de subsidie is vervallen.

Dhr **Poelen** vindt dat de informatie over de financiële paragraaf in het stuk had kunnen staan.

Wethouder **Thijssen** antwoordt dat het college in het overleg met de provincie tot de conclusie is gekomen dat er ook met subsidieverlening geen haalbaar plan zou kunnen worden ontwikkeld. De doorbraak is pas gekomen, toen de provincie in ruil daarvoor bereid bleek om in te stemmen met een plan waarover overeenstemming met de molenaars kon worden bereikt. *Het stuk is een hamerstuk voor de raad met een stemverklaring van de fractie GroenLinks.*

### **Voorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het perceel plaatselijk bekend als het Kerkebos te Heilig Landstichting**

Voorzitter: S. Reichgelt

Griffier: J. van Workum

Portefeuillehouder: J. Thijssen

Notulist: M. de Meijer

Aanwezig: dhr Van Loon (CDA), dhr Leenders (PvdA), dhr Kersten (Sociaal Groesbeek), dhr Zegers (VOLG), mw Verbeeten (VVD), dhr Eikholt (GVP) en dhr Ankringa (GroenLinks)

---

Inspreker: Mw Van der Brug, namens de dorpsvereniging Heilig Landstichting

Mevrouw **Van der Brug** stelt dat gezien de statuten van de dorpsvereniging de plannen zondermeer een aangelegenheid zijn waar het bestuur zich mee bezig moet houden. Het bestuur heeft echter nog geen enkele kans gehad om zijn leden hierover te raadplegen; noch de gemeente noch de eigenaren van het Kerkebosje hebben de vereniging tot op heden concreet geïnformeerd over de plannen in een vorm waarover overleg kon plaatsvinden.

Tot op heden was in de argumentatie van het rijk, de provincie, de gemeente en de milieubewegingen te lezen dat bebouwing niet gewenst was vanwege cultuur-historische en ecologische overwegingen. Het bestuur vraagt zich echter af waar de bewoners in dit plaatje zijn, de mensen om wier woon- en leefomgeving het immers gaat. Temeer omdat de functie van de dorpsvereniging is gebaseerd op de huidige landelijke ontwikkeling om de voorwaardenscheppende faciliteiten voor leefbaarheid, nabuurschap, welzijn, zelfzorgzaamheid enz. meer en meer over te laten en te laten organiseren door de betrokken burgers en bewoners zelf, past het niet in dit landelijk beleid om over de hoofden van bewoners heen besluiten te nemen die direct betrekking hebben op hun welzijn en omgeving.

Het bestuur verzoekt de raad dan ook dringend om niet in te stemmen met het voorbereidingsbesluit, alle opties open te houden en niet rigoureus vast te houden aan eenmaal ingenomen standpunten, maar in alle openheid de rust en de tijd te nemen om gezamenlijk tot een

weloverwogen voorstel te komen waar het hele dorp wel bij vaart. Ook verzoekt het bestuur dat de dorpsvereniging maximaal wordt betrokken bij de planontwikkeling en besluitvorming.

Dhr **Ankringa** vraagt of mevrouw Van der Brug een inschatting kan maken hoeveel procent van de bewoners van de Heilig Landstichting voor of tegen de bebouwing is. Mw **Van der Brug** antwoordt dat dit niet mogelijk is, want het bestuur heeft geen gelegenheid gehad om met de bewoners te praten.

Inspreker: Mw Van Rossum, bewoner Heilige Landstichting

Mw **Van Rossum** vindt dat het onderwerp Kerkebosje in de behandelmemo uitermate negatief wordt belicht, terwijl het college de raadsleden objectief behoort voor te lichten, zodat een ieder zijn eigen mening kan vormen. Zo komt in het stuk al vrij snel het onderwerp planschade aan de orde, waarover het college al inlichtingen heeft ingewonnen. Verder, cultuurhistorisch gezien was bebouwing sinds 1913 niet wenselijk, omdat het gaat om een monumentencomplex. Sinds 1950 kreeg dit deel bouwbestemming, omdat de financiële nood van het park dit noodzakelijk maakt. Hierin is nog steeds geen verandering gekomen, zodat toestemming op zijn plaats lijkt, als het gemeentebestuur hecht aan het mooie monumentencomplex. Ook staat te lezen dat bebouwing vanuit het oogpunt van landschap en natuur ongewenst is, maar het Kerkebosje heeft die natuurwaarde allang niet meer. Het ligt er vol troep en hondenpoep.

Tenslotte, het belangrijkste punt: wonen. Omdat de taakstelling van de stadsregio dat 50% van de te bouwen woningen betaalbaar en 75% geschikt voor ouderen moet zijn, gehaald kan worden, veronderstelt de gemeente dat bebouwing niet noodzakelijk zou zijn. Bovendien wordt er in het gemeentelijke beleid over gesproken dat de gemeente momenteel voldoet aan de differentiatievoorwaarde van 50% betaalbaar, maar gemakshalve wordt de categorie 'geschikt voor ouderen' weggelaten. In het stuk wordt ook gesuggereerd dat er "misschien alleen maar dure woningen gebouwd gaan worden", waardoor de gemeente de differentiatievoorwaarde niet zou kunnen halen, maar dit is een hersenspinsel. Het is ongehoord en ongepast dat de gemeente zwart op wit durft te zetten dat de bewoners maar naar Nebo of Mariënbosch moeten verhuizen. Zij pleit vóór bebouwing van het Kerkebos met mogelijkheden voor het hogere en het lagere deel van het woonsegment, zodat voor iedereen de mogelijkheid blijft bestaan om in het kerkdorp te blijven wonen. Met mogelijkheden van ontmoeting, fysiotherapie, fitness e.d. kan het dorp weer een leuk dorpshart krijgen. Zij adviseert de raad dringend om geen voorbereidingsbesluit te nemen en pas te besluiten, nadat de dorpsvereniging behoorlijk overleg met de dorpsbewoners heeft kunnen hebben over alle plannen die er liggen.

Inspreker: Dhr **Eikmans**, directeur Eerste Hulpstichting De Heilige Landstichting

De centrale term in het verhaal is 'behoud de ontwikkeling'. Het gaat niet om geld voor investering in het museum of dekking voor exploitatietekorten, maar om het voor de lange termijn in standhouden van de monumentale bebouwing. Zonder behoud van het rijksmonument is er geen toekomst voor het museum. Het museum is er immers letterlijk in gehuisvest, de monumenten vormen de hoofdschotel van de collectie en zijn de belangrijkste educatieve dragers.

Het gaat niet om de keuze hier of elders. Die zoektocht is gemaakt en is onhaalbaar gebleken. De huidige bestemming staat bebouwing van het Kerkebosje toe. Het is dus niet de vraag of bebouwing wel of niet dient plaats te vinden, maar of deze dient plaats te vinden volgens de bouwaanvraag die op 19 december is ingediend of dat deze nog verbeterd kan worden.

In de oorspronkelijke aanpak was de stichting al enkele jaren in gesprek met een creatieve toparchitect, de rijksbouwmeester, Monumentenzorg, landschapsdeskundigen en ook overleg met de kern en de gemeente stond hoog natuurlijk genoteerd. Op die manier zorgvuldig, integraal, alle belangen dienend wilde de stichting een plan ontwikkelen met als doel een briljant plaatje. De leidraad voor het handelen was de uitkomst, maar vanaf juni, juli 2007 is de leidraad de strakke voorwaarden die aan het bouwplan gesteld moesten worden, geworden. Desondanks is de stichting erin geslaagd tijdig een buitengewoon fraai plan in te dienen. De stichting vraagt de raad om ruimte te scheppen en actief mee te werken aan een verder perfectioneren van het plan in de tweede fase van de bouwvergunning. Daarbij valt te denken aan aanpassingen ten behoeve van parkeren, eventuele andere ontsluitingen, afstemming op de woning- en voorzieningenbehoefte vanuit de kern, de detaillering van gevels en andere uitwerkingen.

Deze laatste kwaliteitsslag zal in hoge mate geblokkeerd worden, als er een voorbereidingsbesluit komt te liggen op het Kerkebosje. Een voorbereidingsbesluit beperkt de mogelijkheden om samen tot een duurzame ontwikkeling en in standhouding van het gezamenlijke erfgoed te komen. De stichting acht het nemen van een voorbereidingsbesluit onverstandig.

Met betrekking tot de adviesnota, een aantal opmerkingen. Ten eerste, een weigering van de provincie betreft nooit de bebouwing, hoogstens de pogingen om de huidige woonbestemming om te zetten naar vrije woonbestemming. In de periode tot 2000 heeft de gemeente zelf geopteerd voor hoogwaardige woningen op riante boskavels. Daarna hebben stichting en gemeente gesproken over uitruil van bestemmingen, maar conform afspraak is de Eerste Hulpstichting in 2004 teruggekeerd naar de oorspronkelijke bebouwingsmogelijkheden op het Kerkebosje, omdat uitruil onhaalbaar bleek.

Ten tweede, de juristen van de stichting schatten in dat het risico van planschade volkomen onjuist is verwoord in de adviesnota. Zij menen dat het risico eerder in de miljoenen dan in de tonnen zal lopen, als het fout loopt.

Ten derde, cultuur-historie en landschap. Het is vreemd dat de gemeente vanaf het bestemmingsplan 1954, waar stedenbouwkundige bebouwing wordt geponeerd, tot 2000, ervan uitgaat dat het een goede zaak is in het Kerkebosje te bouwen, terwijl het nu plotseling een gewenste bufferzone is. De landschapsarchitecten geven eensluidend aan dat er grote mogelijkheden zijn niet alleen om de recreatieve, de cultuur-historische en de natuurwaarden te vergroten, maar ook om de plek, die inderdaad verloederd en een functionele barrière is geworden tussen dorp, kerk en museum, weer betekenis te geven, ook in zijn functie als toegangsgebied tot de Cenakelkerk.

Ten vierde, wonen. Er is wel degelijk behoefte aan woonzorg in de vorm zoals deze is ontwikkeld, ook gelet op het feit dat het een uniek leefklimaat is binnen het rijksmonument Heilige Landstichting. Het kan de stichting toch niet euvel geduid worden dat het niet zou bijdragen aan de gemeentelijke woonbehoefte in relatie met de doelstellingen van de stadsregio. Temeer gelet op de demografische opbouw van de dorpskern Heilig Landstichting is er juist een onevenredig grote behoefte aan woningen met zorg op maat, in al zijn gradaties van servicevoorzieningen tot verzorging tot aan het graf. Dergelijke voorzieningen zijn er niet in de omgeving, ook niet bij de Nebo.

Tenslotte, de financiering. Het hele complex staat er inderdaad slecht bij. Dit heeft alles te maken met het feit dat musea in het algemeen en zeker musea met educatieve ambities zwaar hulpbehoevend zijn. Juist dan moet men erop kunnen rekenen dat de gemeente, trots op haar museum en trots op haar erfgoed, met dat museum wil strijden om haar maatschappelijke betekenis en mogelijkheden waar te maken. Er mogen geen kansen blijven liggen, zeker niet die kansen die

men in eigen hand heeft. Deze kans wordt de raad geboden, simpelweg door geen voorbereidingsbesluit te nemen, maar de stichting waar mogelijk bij te staan om het plan te perfectioneren.

Wethouder *Thijssen* geeft aan dat het museum, de Eerste Hulpstichting en de gemeente meer dan tien jaar lang samen zijn opgetrokken om te kijken of bebouwing van het Kerkebosje mogelijk is. Dit blijkt duidelijk uit het feit dat het uitbreidingsplan uit de jaren '50 van de vorige eeuw nog steeds niet is geactualiseerd, want er is steeds bewust voor gekozen om het in stand te laten, zodat er geen rechten verloren zouden gaan. Daarbij is het steeds een belangrijk argument geweest dat men daarmee de provincie zou kunnen overtuigen van de wenselijkheid dat er middelen mee te genereren om voor langere tijd de exploitatie van het museum veilig te stellen. De provincie heeft echter steeds gezegd dat ruimtelijke ordening niet bedreven dient te worden vanuit financiële motieven en is de afgelopen jaren ook steeds heel helder geweest in haar standpunt om bebouwing af te wijzen. Het betekende dat het gemeentebestuur geen ruimte kreeg om het bestemmingsplan aan te passen om wellicht andere vormen van bebouwing mogelijk te maken. Er is nu sprake van bestaande rechten en deze komen te vervallen, als het voorbereidingsbesluit wordt genomen.

Het is gaandeweg het jarenlange traject ook steeds duidelijker geworden dat de argumenten van de provincie met betrekking tot het feit dat het Kerkebosje onderdeel vormt van de ecologische hoofdstructuur en tot de natuurlijke ecologische waarden, doorslaggevend zijn. Het betekent dat het gemeentebestuur zich niet langer kan onttrekken aan zijn plicht om bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Streekplan. Dit is jarenlang niet gebeurd, maar nu duidelijk is dat de gezochte oplossing niet haalbaar is, moet de gemeente voldoen aan de verplichtingen op het gebied van ruimtelijke ordening.

Gelet op de voorgeschiedenis heeft het college ervoor gekozen om de Eerste Hulpstichting hierover te informeren, een aantal maanden geleden, zodat men zich niet door het voorbereidingsbesluit overvallen zou voelen.

Er is geen sprake van beleidsvrijheid voor het gemeentebestuur om te kiezen voor de ene of de andere planontwikkeling of om te sleutelen aan concepten. Er ligt een oud uitbreidingsplan met een aantal bouwmogelijkheden, die vrij ruim zijn qua bouwmassa maar beperkt qua locatie, want bebouwing dient op vrij korte afstand van de weg te geschieden. Daar houden de mogelijkheden mee op.

Op 19 december heeft de Eerste Hulpstichting zes verschillende bouw aanvragen voor de zes verschillende blokken ingediend. Deze aanvragen worden de komende tijd getoetst aan het oude uitbreidingsplan. Daarbij maakt het niet uit of het voorbereidingsbesluit wel of niet is genomen, omdat de aanvraag dateert van vóór datum inwerkingtreding. Het college vindt het toch belangrijk om het voorbereidingsbesluit te nemen, zodat de gemeente eindelijk haar verantwoordelijkheid kan nemen en dat er niet nog langer tijd verloren gaat en er verwachtingen worden gewekt die niet waargemaakt kunnen zijn. De verwachting dat er in overleg met de dorpsvereniging een ander zorgconcept kan ontstaan, is niet reëel. De Eerste Hulpstichting is gebonden aan de bestaande mogelijkheden en kiest er nadrukkelijk voor om die mogelijkheden te optimaliseren om financiële middelen te genereren.

In het ontwerpraadsbesluit stelt het college voor om het besluit in werking te laten treden op 21 december. Echter, het besluit kan pas in werking treden op de dag dat het wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in het Groesbeeks Weekblad.

Dhr **Ankringa** stelt dat de spelers in het 'integrale plan' waarover in de stukken van de Eerste Hulpstichting wordt gesproken, zijn het museum, het kerkdorp en de ecologische hoofdstructuur de spelers in het integrale plan zijn. Voor de ecologische hoofdstructuur vraagt hij zich af wat men er precies mee wil bereiken, maar, als men het wil opknappen, dient dit goed te gebeuren en in samenhang te worden gebracht met de rest van het gebied. Voor het kerkdorp Heilig Landstichting stelt hij dat de ouderen niet naar Nijmegen gestuurd moeten worden. Voor het museum is het een legitieme zaak om de bouw te gebruiken om er geld mee te genereren. De tekeningen bekijkend lijkt er geen sprake meer te zijn van een woonzorgcomplex maar van enkele wooneenheden langs drie wegen. Hij stelt voor om samen met het museum en Woonzorg of een andere partij te kijken wat er op het terrein nog meer gedaan kan worden voor de andere bewoners van de Heilig Landstichting. Wellicht ligt hier de gelegenheid om een wijkfunctie te creëren voor hen. Hij pleit ervoor om de kwestie aan te houden en om met de betrokken partijen te kijken wat haalbaar is.

Dhr **Eikholt** merkt op dat de insprekers voldoende argumenten hebben aangehaald waarom alles mogelijk zou moeten zijn, terwijl de behandelmemo voldoende argumenten naar voren brengt om tégen bebouwing te zijn. Echter, het zestal ingediende bouwaanvragen zal worden getoetst aan de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt en andere mogelijkheden voor verdere uitbreiding zijn er niet. Als de provincie geen ruimte geeft, rest de raad niets anders dan wat voorligt.

Mw **Verbeeten** zegt dat de VVD tot op heden altijd tegen de bebouwing van het Kerkebosje geweest vanwege cultuur-historie, natuur en landschap. De fractie hecht aan een zorgvuldig besluitvormingsproces. De stichting heeft vier maanden de tijd gekregen om een plan in te dienen en er is inmiddels een dorpsvereniging opgericht en ook bewoners die er geen lid van zijn, hebben een mening die gehoord moet worden. Zij pleit voor het aanhouden van het voorbereidingsbesluit, want het is de vraag of het nemen van het voorbereidingsbesluit voldoende recht doet aan alle belangen en of er een zorgvuldige belangenafweging is geweest.

Dhr **Zegers** hecht sterk aan het behoud van groene gebieden en zal instemmen met het voorbereidingsbesluit.

Dhr **Kersten** geeft aan dat Sociaal Groesbeek de bewoners van Heilig Landstichting dringend heeft gevraagd om aan te geven wat zij vinden wat er moet gebeuren met het Kerkebos. Vijf van de zes mensen die hebben gereageerd, hebben aangegeven de ecologische zone te willen behouden en tegen bebouwing te zijn. Sociaal Groesbeek sluit aan bij VOLG dat de ecologische hoofdverbindingzone en groene gebieden binnen de gemeente gekoesterd moeten worden en vindt daarom dat bebouwing van het Kerkebosje niet gewenst is.

Dhr **Leenders** zegt dat de raad al enige tijd geleden bij het vaststellen van de visie Wonen en werken het besluit heeft genomen dat het Kerkebosje niet bebouwd zou moeten worden. De mogelijkheden om met concrete bebouwingsvoorstellen te komen, zijn er wel degelijk geweest. Het ingediende plan zal nu op zijn merites beoordeeld worden en volgens het huidige bestemmingsplan getoetst worden. Als het past binnen het bestemmingsplan, zal er positief naar gekeken worden. Past het niet binnen het bestemmingsplan, houdt alles op, als de raad het voorbereidingsbesluit heeft genomen. De fractie koestert in ieder geval de ecologische hoofdstructuur, ook al is de kwaliteit van de houtopstand op dit moment gering, en zal vóór het voorstel stemmen. Ook omdat de PvdA vindt dat het geld voor de exploitatie van het museum via fondsen gegenereerd moet worden dan via bebouwing.

Dhr **Van Loon** vraagt wat het college feitelijk beoogt met het voorbereidingsbesluit, ongewenste ontwikkelingen ter plaatse van het Kerkebosje tegengaan of een bouwaanvraag afdwingen door het voorbereidingsbesluit maanden van tevoren aankondigen bij de betrokken partij. Het laatste lijkt het

geval te zijn. Het CDA is niet principieel tegen bebouwing van het Kerkebosje, maar wil het beste plan gehonoreerd zien. De fractie vraagt hoe het college het plan tegemoet zal treden: strikt toetsen of de weinige ruimte die er is, opzoeken.

Wethouder **Thijssen** benadrukt dat de speelruimte heel beperkt is. Op grond van het oude uitbreidingsplan kan men voor een bepaalde bebouwingwijze kiezen en dat is het. Als de raad het voorbereidingsbesluit aanhoudt, worden er verwachtingen gecreëerd die niet kunnen worden waargemaakt. Het voorbereidingsbesluit is bij uitstek bedoeld om recht te doen aan alle waarden die de VVD zo belangrijk vindt dat deze fractie kiest voor het niet-bebouwen van het Kerkebosje en ook om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Het college heeft samen met de Eerste Hulpstichting geprobeerd om tot een bepaalde ontwikkeling te komen, maar nu dit niet gelukt is, vindt het college dat het gemeentebestuur zijn verantwoordelijkheid moet nemen en het bestemmingsplan in overeenstemming moet brengen met het Streekplan. De raad heeft dit standpunt feitelijk ingenomen in 2004 bij het vaststellen van de visie Wonen en werken. Uit het oogpunt van zorgvuldigheid en vanwege het voortraject heeft het college de stichting daar niet mee willen overvallen en heeft de stichting verwittigd van het feit dat de gemeente bezig was met het in overeenstemming brengen van het bestemmingsplan met het Streekplan. De gemeente zal de aanvraag op de gebruikelijke wijze toetsen aan het geldende bestemmingsplan. Als de aanvraag voldoet aan alle eisen van bestemmingsplan en bouwverordening en als de aanvraag een positief welstandsadvies krijgt, zal een bouwvergunning worden verleend. Als de bouwaanvraag niet past in het uitbreidingsplan, is het einde oefening, als de raad besluit een voorbereidingsbesluit te nemen.

In tweede instantie:

Inspreker: Mw **Van der Brug** vindt het vreemd dat Sociaal Groesbeek op grond van zes reacties een negatief advies uitbrengt, terwijl op de website van de dorpsvereniging ook andere reacties staan. De dorpsvereniging wil graag de mening horen van de bewoners van alle 340 huizen in de Heilig Landstichting, voordat een besluit wordt genomen.

Dhr **Kersten** merkt op dat Sociaal Groesbeek al voor de enquête het standpunt was toegedaan dat bebouwing niet gewenst was. De zes reacties van bewoners hebben dit standpunt versterkt.

Inspreker: Dhr **Eikmans** zegt dat hij heeft aangegeven dat er een fantastisch plan ligt, dat ook een heel goed plan voor de wijk kan zijn. De stichting vraagt alleen om nu het kader te scheppen om dit plan te kunnen verfijnen en te verbeteren, niet om een totaal nieuw plan te maken. Als er een voorbereidingsplan ligt, hoeft er maar weinig te gebeuren om de bouwvergunning weer kwijt te raken.

Dhr **Van Loon** vraagt de wethouder te reageren op de reactie van dhr Eikmans in tweede termijn en op de beoordeling van de planschade situatie.

Mw **Verbeeten** vraagt welke ruimte er nog is om te perfectioneren, als het besluit wordt uitgesteld.

Dhr **Ankringa** meent dat het aanhouden van het besluit niet echt grote verwachtingen kan wekken, maar het is duidelijk dat de ruimte marginaal is. Hij pleit ervoor dat partijen de gelegenheid benutten om gezamenlijk over de plannen te praten.

Dhr **Van Loon** geeft aan dat het CDA voorstander is van het aanhouden van het besluit.

Wethouder **Thijssen** antwoordt dat, als de raad het voorbereidingsbesluit neemt, er geen ruimte is om bouwkundig te perfectioneren, maar dat er wel gesproken kan worden over de concrete invulling

van ruimtes. Als het besluit wordt aangehouden, zijn de marges om iets te doen smal. Het college heeft nadrukkelijk opdracht gegeven de eventuele planschadeclaims na te gaan en er blijkt nauwelijks sprake te zijn van planschaderisico's. Dit onderzoeksresultaat heeft een rol gespeeld bij het formuleren van het voorstel.

*Het stuk wordt een hamerstuk met stemverklaringen van GroenLinks, het CDA en de VVD.*