

Gemeente Groesbeek		Nummer: <i>2090355</i>	
Sec. <i>J</i>	Burg.	weth. I	weth. II
Functionele afdeling		Opbergen	
<i>R. Pij</i>		Postbus 1126 6501 BC Nijmegen	
Ingekomen op		Ternijn week	
- 4 FEB. 2009		"Canisushof" St. Canisussingel 19f 6511 TE Nijmegen	
Om advies / ter afdoening / v.k.a.		T +31(0)24 3 810 810	
naar		F +31(0)24 3 810 820	
Kopieën voor: <i>vwp</i>		www.poelmannvandenbroek.nl	
		Afgedaan	

AANTEKENEN (10)

De gemeenteraad van Groesbeek
Postbus 20
6560 AA GROESBEEK

Tevens per fax: 024 - 399 63 33

Nijmegen: 3 februari 2009
Inzake: Heilig Landstichting/Kerkebosje - voorontwerp bestemmingsplan
Onze referentie: 1046413
Uw referentie:
Behandeld door: D.H. Nas, advocaat
Telefoon rechtstreeks: +31 (0) 24 - 3810805
Fax rechtstreeks: +31 (0) 24 - 3810745
E-mailadres: d.nas@poelmannvandenbroek.nl

<p>INGEKOMEN STUKKEN Behandeld in raad v.w.</p> <p><input type="checkbox"/> v.k.a.</p> <p>19 MAART 2009</p> <p>Afdoening via:</p> <p><input type="checkbox"/> B&W</p> <p><input type="checkbox"/> Carrousel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Raad</p>

Geachte leden van de Raad,

Namens de Eerste Hulpstichting der Heilig Land Stichting (hierna: HLS) maak ik een zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Kerkebos. Dit ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage tot en met 3 februari 2009. Deze zienswijze is binnen de termijn en daarmee tijdig ingediend.

De bij B & W ingediende zienswijze tegen het voorontwerpbestemmingsplan wordt als bijlage aangehecht (**bijlage 1**). Deze dient als hier letterlijk herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Planschade

De gemeente geeft aan dat de beoordeling van de planschade zal worden meegenomen bij de bestemmingsplanprocedure. In de paragraaf over de financiële uitvoerbaarheid is hierover echter niks opgenomen. Ook geeft de gemeente aan dat als wordt verzocht om planschade, deze procedure na vaststelling van het bestemmingsplan zal worden doorlopen. Dit standpunt is onjuist.

Aan het ontwerpen en vaststellen van een bestemmingsplan dient op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening een gedegen onderzoek vooraf te gaan. Tot de te onderzoeken gegevens behoort in ieder geval een nauwkeurige inventarisatie van de bestaande gebruiksfuncties en van ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen die zich in het plangebied voordoen. Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan dient de uitvoerbaarheid door middel van het onderzoek worden aangetoond. Hier valt in het bijzonder ook de financiële uitvoerbaarheid onder. Deze geeft immers aan of het bestemmingsplan te realiseren is.

De gemeente heeft geen enkel onderzoek verricht naar de financiële uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan Kerkebos. Een inschatting van de hoogte van een planschadeclaim ontbreekt in de stukken. Dat door het wijzigen van de huidige bestemming in de bestemming 'bos' door HLS planschade wordt geleden is duidelijk. Immers, de bouwmogelijkheden die bestaan zullen in het geheel vervallen, waardoor de grondwaarde en exploitatiewaarde van het betreffende perceel drastisch zullen dalen.

Door het ontbreken van een onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid is niet duidelijk of de gemeente de financiële consequenties van het plan Kerkebos wel kan dragen en of het plan dus uitvoerbaar is. Dit is in strijd met het recht en in strijd met de goede ruimtelijk ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is onzorgvuldig voorbereid en kan niet in deze vorm worden vastgesteld. Indien het onderzoek alsnog wordt verricht zal ook nog geen vaststelling plaats kunnen vinden, aangezien op deze wijze niemand kan reageren op de voor vaststelling zo cruciale paragraaf met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid.

Bestemming

Er moet voor het Kerkebos worden gekeken wat de juiste juridische bestemming is, zodat deze in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen kan worden. Om te beoordelen welke bestemming dat is, is het belangrijk te weten welke waarden het betreffende perceel heeft die beschermd dienen te worden.

In de toelichting op pagina 30 is aangegeven dat de vier lanen die door het complex van de Heilig Landstichting lopen van historisch belang zijn. Ook is het lanenstelsel van stedenbouwkundige waarde omdat het een essentieel onderdeel vormt van het complex van de Heilig Landstichting. Het betreft dan vooral enkele waardevolle zichtassen. Daarnaast is het betreffend perceel gelegen in de EHS. De gemeenten worden verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan.

De juiste juridische bestemming houdt voor het Kerkebos in dat de aanleg en lanenstelsel moet worden behouden en dat het groene karakter niet zodanig mag worden aangetast dat er sprake is van een schadelijke ingreep.

De in opdracht van de Heilig Landstichting opgestelde rapporten van gespecialiseerde landschapskundigen geven unaniem aan dat weliswaar aan de randen van het terrein waardevolle elementen aanwezig zijn, maar het overgrote deel van het complex te karakteriseren is als doorgeschoten hakhout van zeer slechte kwaliteit. Het unanieme advies is te komen tot bij de oorspronkelijk opzet passend gebruik, waarmee het mogelijk wordt de nog resterende waarden te conserveren, waarden te herstellen en zelfs toe te voegen. Het functioneel maken en behouden door ontwikkeling draagt juist substantieel bij aan een duurzame ontwikkeling van het rijksmonument Heilig Landstichting.

Wanneer de bestemming 'bos' aan het Kerkebosje wordt gegeven, zonder nadere functie, is het gedoemd tot verval. Het doel van de gemeente van behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van de historische waarden wordt door de HLS volledig onderschreven. Zij is echter van mening dat de bestemming 'bos' hier niet aan voldoet. De bosbestemming is geen beschermende, maar een beperkende bestemming. Uit de deskundigenrapporten blijkt dat door zorgvuldig ingepaste bewoning, door museaal gebruik of gebruik als begraafplaats de vroegere betekenis van het perceel juist weer tot leven wordt gebracht, een waarborg voor behoud en herstel van waarde(n).

De HLS staat nog steeds open voor een dialoog met de gemeente, waarbij de inzet is te komen tot behoud en versterking van het rijksmonument en het daarbinnen gevestigde Museumpark Oriëntalis. Juist in overleg kan worden gekomen tot een bestemming die het meest passend is bij het Kerkebos, zeker nu beide partijen hetzelfde streven hebben. De stelling van de gemeente in de reactie op de zienswijze tegen het voorontwerpbestemmingsplan, inhoudende dat het overleg losstaat van de bestemmingsplanprocedure, is daarom niet juist. Het overleg moet juist leiden tot een keuze voor een bestemming die het meest passend is.

Niet commerciële doeleinden

De vigerende bestemming is naar de mening van HLS de juiste juridische bestemming. Het grootste gedeelte van het Kerkebos valt nu binnen het Plan van Uitbreiding dat aan het Kerkebos de bestemming 'niet commerciële doeleinden' als sanatoria, rusthuizen en dergelijke heeft toegekend. Deze bestemming kent een bebouwingmogelijkheid toe ten behoeve van de stichting.

Aangegeven is dat de plankaart van het Plan van Uitbreiding ontbreekt, maar aan de hand van objectieve gegevens kan worden vastgesteld dat op de betreffende gronden ter plekke *"bouwwerken/gebouwen die ten behoeve van de maatschappelijke voorziening voor het bieden van zorg en/of rust zijn toegestaan binnen deze bestemming."* Hieruit blijkt dat het mogelijk is bouwwerken of gebouwen te realiseren ten behoeve van de stichting. HLS heeft dan ook zes bouwaanvragen ingediend om een woonzorgcomplex te kunnen realiseren. Deze dienen aan het Plan van Uitbreiding te worden getoetst. Overigens is niet duidelijk wat met objectieve gegevens bedoeld is. De bestemming is duidelijk en laat geen beperking ten aanzien van massa en/of omvang van de bebouwing zien. Alleen de bestemming is gegeven en voor het overige geldt de aanvullende werking van de bouwverordening. De bouwplannen voldoen aan bestemmingsplan en bouwverordening.

De HLS is van mening dat het vigerend bestemmingsplan dient te worden behouden, in ieder geval dat in een nieuw bestemmingsplan aan het Kerkebos de bestemming niet commerciële doeleinden dient te worden toegekend. Het bouwplan dat de HLS heeft ingediend respecteert de aanleg en het lanenstelsel van het Kerkebos en vormt ook geen schadelijke ingreep. De HLS zet zich ook in voor behoud van de waarde(n) van het Kerkebos in en heeft het bouwplan daarom zo ingekleed dat deze wordt behouden.

Museum

Voor zover uw college niet voornemens is om de huidige bestemming te handhaven, dient de bestemming 'museum en (natuur)begraafplaats' te worden toegekend. Deze bestemming doet meer recht aan de feitelijke situatie en aan hetgeen de gemeente van plan is met het Kerkebos. De bestemming 'museum' past bij het bestemmingsplan 'Buitengebied', vigerend voor het gebied ten oosten en zuiden van het Kerkebos (toelichting pagina 22). Op deze gronden rust de bestemming 'Bijzondere doeleinden' met de nadere aanduiding 'Museum', dat bouwwerken toelaat ten behoeve van het museumpark Oriëntalis, het vroegere Bijbels Openluchtmuseum.

De bestemming 'museum' geeft meer eenheid aan het gehele complex van de Heilig Landstichting, dat ook is aangemerkt als museum. Het zou vreemd zijn in het buitengebied de bestemming 'museum' te hanteren en in de bebouwde kom (althans aanpalend buiten het bestemmingsplanbuitengebied) voor gronden behorende aan het aan het museum gelieerde stichting de bestemming 'bos' toe te kennen.

De gemeente geeft aan dat het uitgangspunt is om het plangebied te bestemmen als bos, gebaseerd is op ecologische en cultuurhistorische aspecten. Zij geeft echter niet aan waarom de bestemming 'museum' geen passende bestemming zou zijn. Het is mogelijk de bestemming zo vast te leggen in de voorschriften dat de ecologische en cultuurhistorische waarden behouden blijven, maar dat er toch beperkte bebouwing mogelijk is. Dat de bestemming 'museum' geen recht zou doen aan de bestaande situatie kan dan ook niet worden gevolgd.

(Natuur)begraafplaats

Subsidiar verzoekt de HLS u om aan het Kerkebos de bestemming '(natuur)begraafplaats' toe te kennen. Buiten de bebouwing ten behoeve van aan het maaiveld gebonden grafvormen en asbestemmingen behoeft slechts zo'n 200 m² aan bouwwerken ten behoeve van deze functie worden toegelaten. Daarbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld herbouw van het

bronmonument een kapel annex columbaria en verder aan bouwwerken geen gebouwen zijnde en terreinafscheiding. Ook een columbarium zou tot de mogelijkheden moeten behoren. Naar de mening van de HLS zal zowel een museumbestemming als het gebruik als (natuur)begraafplaats nadrukkelijk bijdragen aan een duurzame toekomst van zowel het Kerkebos als het totale complex naadloos passend in het in de Belvedere- en Belvoirnota vastgelegde overheidsbeleid.

Overleg

Op pagina 22 van de toelichting staat dat de eigenaar van het Openlucht Museum in de Ruimtelijke Visie Bijbels Openlucht Museum (2001) zijn plannen aan de gemeente heeft voorgelegd en dat het Kerkebos hierbij niet wordt bebouwd. De parkeerplaats van het museum zou gedeeltelijk worden bebouwd met dure woningen en het parkeren zou binnen het museumterrein worden gebracht. De gemeente stond hier positief tegenover en heeft ingestemd met de Ruimtelijke Visie. Echter, vanwege de ligging van het gebied in de EHS heeft de provincie in het vooroverleg afwijzend gereageerd op bebouwing van de parkeerplaats.

Hiermee is voor de gemeente de kous af. Zij stelt dat de gemeenteraad nooit de toezegging heeft gedaan dat het bestemmingsplan voor het Kerkebos alleen wordt herzien als bebouwing op het parkeerterrein mogelijk is of dat deze ontwikkelingen zelfs maar met elkaar samenhangen. Dit is echter tegenstrijdig met de eerdere houding van de gemeente.

Tot 2000 was de gemeente zelf de initiërende partij voor de bestemmingsplanwijziging met als doel vrije sector woningbouw. Bij de streekplanherziening van 1996 heeft de gemeente bij de provincie zelfs er een woonbestemming verdedigd. Dit geeft aan dat de gemeente in ieder geval van plan was bebouwing op het terrein van het Kerkebosje toe te laten.

Bij het overleg over de door het museum in te brengen Ruimtelijke Visie heeft HLS in elk relevant stuk als voorwaarde vastgelegd dat, zolang er geen andere alternatieve zekerheden of compensaties verkregen zijn, onverkort wordt vastgehouden aan de geldende bouwmogelijkheden op het Kerkebos. De gemeente zag daarvoor mogelijkheden op het parkeerterrein, maar dat bleek niet haalbaar.

Dat laatste is veroorzaakt door reacties uit de (woon)omgeving, maar vooral door de houding van de provincie. De HLS treft ter zake geen verwijt. Zij houdt vast aan de bestemming van het Kerkebos. Het is in strijd met het vertrouwensbeginsel dat de gemeente nu de bestemming van het Kerkebos wijzigt, terwijl geen compensatie wordt geboden. Hetgeen in de reactie op de zienswijze gericht tegen het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven, is derhalve onjuist.

De gemeente verschuilt zich achter het standpunt van de provincie, die blijkbaar negatief tegenover bebouwing op de parkeerplaats staat. Nu de goedkeuring door Gedeputeerde Staten ingevolge de nieuwe Wro niet meer vereist is, is het standpunt van de provincie niet meer relevant.

Conclusie

Met inachtneming van bovenstaande gronden dient het ontwerpbestemmingsplan Kerkebos gewijzigd te worden vastgesteld. De HLS behoudt zich het recht voor deze zienswijze nader aan te vullen en mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Poelmann van den Broek N.V.

David (D.H.) Nas