

INFORMATIEBRIEF OVER PLANNEN BROEKBERGEN

Nr.2, 28 december 2018

Beste Omwonenden en Betrokkenen
bij de restauratie- en uitbreidingsplannen rond Broekbergen,

Hierbij ontvangt u een tweede informatiebrief met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied. Met name de daarin opgenomen plannen rond het kloostercomplex Arca Pacis (nu buitenplaats Broekbergen genoemd) verontrusten ons en geven aanleiding u te informeren. De vorige nieuwsbrief, andere informatie en actie-mogelijkheden staan op onze website.



Historisch Broekbergen

Uitgebleven participatie

Het tot nu toe doorlopen participatietraject vanuit gemeente en eigenaar roept vraagtekens op. Hoewel gemeente stelt tot op heden strikt de wettelijke bepalingen te volgen (met voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan), moeten we vaststellen dat de al jaren bestaande Broekbergen-plannen buiten het Voorontwerpbestemmingsplan werden gehouden, waarmee kennisname en inspraakmogelijkheid zijn onthouden aan omwonenden. Bovendien hoort hier vanuit bestuurlijke invalshoek ook participatie bij. In de gemeentelijke Nota Burgerparticipatie zijn daar behartenswaardige uitspraken over gedaan. Wij constateren dat deze beleidsuitgangspunten zijn genegeerd.

De open dag die Broekbergen op 30 juni j.l. organiseerde, kon hier niet in voorzien. Deze had louter een informatieve invalshoek, zonder de wederkerigheid van het echte inhoudelijke gesprek. De plannen stonden op dat moment al in het Ontwerpbestemmingsplan, zodat de informatie pas achteraf aan de omwonenden werd verstrekt.

Opvallend is verder dat er nogal wat verschillen bestaan tussen de bebouwingsmogelijkheden die in het Ontwerpbestemmingsplan staan en de plannen die Broekbergen zelf communiceert (op bijvoorbeeld zo'n open dag en in het op de website gepubliceerde oude 'masterplan'). Het punt daarbij, vanuit juridische optiek, is dat het om erg veel kubieke meters gaat die volgens het bestemmingsplan bij een latere bouwaanvraag vergund zouden móeten worden. Of de huidige eigenaar aangeeft dit bouwvolume al dan niet volledig te willen benutten, is van geen enkel belang. De bouwvlakken en bepalingen over goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan zijn kader stellend voor alle toekomstige bouwaanvragen, voor huidige en toekomstige eigenaren.

Juist omdat het voorgestelde bouwvolume zo riant is en de gevolgen voor de groene dorpsrand van Driebergen groot zijn, menen we dat het volgen van een gedegen participatietraject met omwonenden onontbeerlijk is. Dat sluit ook naadloos aan bij het gemeentelijk beleid.

Voorgenomen nieuwbouw op Broekbergen

In het door de eigenaar ingediende masterplan wordt naast de restauratie van hoofdgebouw, kerktoren en kloostermuur, ook de bouw van drie nieuwe woongebouwen en kantoorruimte beschreven (Oranjerie, Koetshuis en Bouwhuis genoemd). Een ingrijpende ontwikkeling die zich in buitengebied, buiten de rode contour, afspeelt! De circa 2 hectare grond met een nu nog beperkende bestemming 'maatschappelijke voorziening', wijzigt naar een woonperceel met 20 woningen in de vrije sector of 12 woningen en 1500 m² kantoorruimte. Dit zou nodig zijn om de financiering van de restauratie te dragen.

De nieuwbouw wordt gepresenteerd als een 'verrijking' van de cultuurhistorische waarde van het complex Broekbergen. Het oorspronkelijke boerenhoeve-complex heeft echter nooit panden als Oranjerie, Koetshuis of Bouwhuis gekend. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zal zulke omvangrijke nieuwbouw hooguit afbreuk doen aan deze waarde van het oude kloostercomplex.

De onderbouwing van het Ontwerpbestemmingsplan geeft géén inzicht in de exploitatiecijfers. Het benoemt wat kosten, maar gaat niet in op waardevermeerdering en nieuwe inkomstenstromen die deze plannen met zich meebrengen. Onze verwachting is echter dat exploitatie van alleen de bestaande bebouwing (dus alléén het Hoofdhuis en de Kapelzaal) al voldoende inkomsten zou genereren, als deze een woon-/kantoorfunctie krijgt; zeker als we daar de nodige (kanjer-)subsidies en royale fiscale voordelen voor monumentaal onderhoud in meewegen.

De waarde van het complex en onderliggende gronden zal aanzienlijk toenemen bij zo'n bestemmingswijziging. Als het om particuliere winstgevendheid gaat, zal dit belang echter moeten worden afgewogen tegen het algemeen belang en de belangen van omwonenden; die mogen niet onevenredig worden geschaad.

Op onze website www.driebergenbuitengebied.nl is een overzicht opgenomen met de geplande nieuwbouw, als opgetekend in de officiële plankaart. Daaruit blijkt dat de totale nieuwbouw ruim driemaal zo groot wordt als de te slopen carrés die in de zestiger jaren als huisvesting voor de kloosterlingen zijn gebouwd! Het bouwoppervlak blijft nagenoeg gelijk, maar het vloeroppervlak en het bouwvolume van de nieuwbouw nemen zeer aanzienlijk toe.



Aantasting van de landelijke entree van Driebergen

Het gehele kloostercomplex Arca Pacis (thans Broekbergen) staat als rijksmonument geregistreerd en wordt door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed als volgt gewaardeerd:

- a. Het complex is van cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een geloofsuitdrukking en in relatie met de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied. Voorts is het van architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een redelijk gaaf bewaard kloostercomplex en van ensemblewaarde vanwege de bijzondere ligging aan de zuidzijde van de bebouwde kom van Driebergen, grenzend aan het open weidegebied en de buitenplaats Dennenburg.
- b. De kloostermuur is van cultuurhistorische waarde als compleet bewaard voorbeeld van een omheinde aanleg die uitdrukking geeft aan de beslotenheid van het Rooms-Katholieke kloostercomplex Arca Pacis. De muur is van ensemblewaarde als onderdeel van het complex en in relatie tot de landelijke omgeving.

Beide waarderingen gaan uit van de bestemming als kloostercomplex (sinds ca. 1880 als zodanig in gebruik) en zijn nadrukkelijk óók gericht op hun aandeel in de landelijke waarde van de groene entree van Driebergen-Zuid. Het kan niet anders dan dat het realiseren van zoveel woon- en kantoorruimte de hierboven genoemde waarderingen aantasten. Het rijksmonumentale geheel verandert in een woon- en kantoorwijk met bewoners- en forensenverkeer.

Daarnaast is het beoogde Bouwhuis, op een daartoe aan te leggen talud, direct achter de kloostermuur gesitueerd, pontificaal in het landelijke zicht. Het dreigt 9 meter hoog te mogen worden (ongeveer 4 keer de hoogte van de muur), ruim 12 meter diep en 30 meter lang (daarin passen royaal 9 Engweg-woningen van ca. 350 m³). Dit tast hoe-dan-ook het karakteristieke beeld van de muur, de bosschage en de cultuurhistorische ensemblewaarde in de groene entree onomkeerbaar aan.

Tot slot

We benadrukken nogmaals dat we de restauratie van Broekbergen een goede zaak vinden, maar dat de geplande nieuwbouw te groots en te commercieel wordt ingevuld en schade toebrengt aan de landschappelijke omgeving.

Met vriendelijke groet,

Arie Steen, Joris Lange, Willem Muijlwijk, Evert Geitenbeek, Agatha Hielkema, Marianne de Witte, Arthur Modderkolk

Contact, informatie, meedenken/-doen? Mail: info@driebergenbuitengebied.nl

Arie Steen, Joris Lange, Willem Muijlwijk, Evert Geitenbeek,
Agatha Hielkema, Marianne de Witte, Arthur Modderkolk

Contact, informatie, meedenken/-doen?
Mail: info@driebergenbuitengebied.nl