

Aan: - het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug
- de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug

Postbus 200

3940 AE Doorn

Driebergen, 22 mei 2018

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied'

Kenmerk NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied-ON01

Geacht college, geachte leden van de raad,

Hierbij maken ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied'.

Bijlage 1 bevat mijn zienswijze voorzien van een uitgebreide toelichting

Bij deze verzoek ik u, op grond van het bovenstaande, het ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' niet op de voorgenomen wijze voort te zetten en de uitwerking van het Masterplan Broekbergen aan een heroverweging te onderwerpen op grond van door ons naar voren gebrachte bezwaren en aandachtspunten.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en dat u streeft naar een participerende samenwerking met de bewoners van de omgeving Engweg, Gooyer Wetering, Hogesteeg en Akkerweg

Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted name]

Bijlage 1 – zienswijze onderbouwd met uitgebreide toelichting

Zienswijze m.b.t. ontwerp-bestemmingsplan “Driebergen Buitengebied”

Inleiding

Op 13 april 2018 is door de gemeente Utrechtse Heuvelrug het ontwerpbestemmingsplan “Driebergen Buitengebied” ter inzage gelegd. In deze zienswijze gaan wij in op het onderdeel Kloostercomplex ‘Arca Pacis’, ook wel aangeduid met “Broekbergen”, gelegen aan het Kloosterlaantje te Driebergen-Rijsenburg.

In het ontwerp-bestemmingsplan is ter zake het volgende vermeld:

“Een Masterplan is uitgewerkt voor de restauratie van Broekbergen Kloosterlaantje ■, als 18e eeuwse buitenplaats met respect voor de kloosterperiode. Belangrijk onderdeel bij de restauratie en reconstructie van de historische tuinen is dat niet passende bebouwing uit de zestiger jaren gesloopt zal worden. De bebouwing zal worden vervangen door passende nieuwbouw met als werktitels ‘Koetshuis’, een ‘Orangerie’ en een ‘Bouwhuis’. Om een financieel gezonde exploitatie van de locatie te kunnen garanderen en de restauratie en het onderhoud van de rijksmonumenten en historische tuinen te kunnen bekostigen gaat het Masterplan uit van gemengde gebruiksmogelijkheden voor de bebouwing. Hierbij zullen naast de huidige bestemming ‘Maatschappelijke Doeleinden’, ook maximaal twintig woningen c.q. appartementen mogelijk worden gemaakt in de bebouwing. En net als bij andere buitenplaatsen in de gemeente, worden de exploitatiemogelijkheden aanzienlijk verbeterd, door tevens een deel van de bebouwing (maximaal 1.500 m²) te kunnen verhuren als luxe kantoorruimte. De verbeelding en regels zijn afgestemd op het uitgewerkte masterplan. De ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen behorende bij de voorwaardelijke verplichting zijn in voorliggend plan toegevoegd. Ook het kostenverhaal is geregeld.”

Verderop staat vervolgens:

Het perceel aan het Kloosterlaantje ■ in Driebergen heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Driebergen uit 2004 de bestemming Maatschappelijke voorzieningen.

Op het landgoed Broekbergen is sprake van nieuwe ontwikkelingen, waarbij een deel van de bestaande bebouwing gesloopt gaat worden en nieuwbouw plaatsvindt. In totaal worden op het landgoed 20 (zorg)woningen mogelijk gemaakt, deels in de monumentale of cultuurhistorische gebouwen en deels in een aantal verspreid over het landgoed te bouwen nieuwe gebouwen. Die nieuwe gebouwen komen in de op te knappen historische tuin van het landgoed te staan. Ook is de mogelijkheid opgenomen om het klooster en de kapelzaal te gebruiken voor kantoren. In de regels van het bestemmingsplan is wel opgenomen dat gebruik als kantoor betekent dat er minder woningen zijn toegestaan. Deze alternatieve invulling betekent dat er maximaal 1500 m² en maximaal 12 woningen zijn toegestaan. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de plannen is aangetoond met een ruimtelijke onderbouwing die de landgoedeigenaar heeft laten opstellen. Deze ruimtelijke onderbouwing is te vinden in bijlage 1 bij deze toelichting.

In voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook medewerking verleend aan het wijzigen van de bestemming naar ‘Wonen – B3’ en de bestemming “Natuur”.

Het ontwerp-bestemmingsplan wekt sterk de indruk dat B & W van de gemeente Utrechtse Heuvelrug reeds hebben ingestemd met het Masterplan – dat door de eigenaar is opgesteld - en dat na de goedkeuring van de gemeenteraad van het voorliggende bestemmingsplan buitengebied Driebergen door de gemeente medewerking zal worden verleend aan de geschetste plannen, zoals opgenomen in het Masterplan.

Ik maak ernstig bezwaar tegen (onderdelen van) het Masterplan en de eventuele medewerking tot uitvoering in de voorgestelde vorm:

a. Tot op heden waren de toekomstplannen voor het kloostercomplex onbekend. Eerst bij het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is het masterplan als bijlage bij de stukken gevoegd en daarmee pas recent voor burgers in te zien. Wij zijn van mening dat t.a.v. de ontwikkelingen zoals deze worden beoogd voor "Broekbergen" een afzonderlijke procedure moet worden gevolgd, aangezien het hier gaat om een nieuwe ontwikkeling met een relatief grote impact op aanwezige waarden van natuur, landschap en met name cultuurhistorie

b. Volgens het masterplan worden drie nieuwe gebouwen opgericht met namen als *Koetshuis*, *Orangerie* en *Bouwhuis*. Gebouwen die het complex in zijn verleden als buitenplaats resp. klooster nooit gekend heeft en dus nu alleen commerciële doelen dienen in plaats van historische reconstructie.

c. De situering van de geplande gebouwen over het terrein wijkt fundamenteel af van de te amoveren bebouwing (de zg. carrés). De voorgestelde korrelstructuur van de bebouwing wijzen wij af en wij pleiten voor handhaving van het bestaande bouwvlak. De spreiding van de bebouwing tot aan de monumentale buitenmuur is niet acceptabel en doorbreekt het eenduidige zicht op deze 100-jarige rijksmonumentale muur en schaadt tevens de huidige monumentale bomenrij. Voorts wordt met de bouw van de 'Orangerie' een geheel nieuw gebouw centraal in het parkgedeelte geprojecteerd, dat de parkbeleving zal gaan domineren.

d. De voorgestelde toevoeging van functies als kantoor, wonen en zorg zijn onhelder en verdienen nadere overweging resp. afweging. Ook onduidelijk is in welke mate de toevoeging van deze functies bijdragen aan de duurzame exploitatie van het landgoed en of niet met een mindere invulling kan worden volstaan. Is er sprake van commerciële projectontwikkeling? Uitponing van het buitengebied middels een intelligent en creatief plan? Of verantwoorde invulling van een stukje historie van Driebergen? Wij zijn voor een verantwoorde invulling van Broekbergen, maar tegen een commerciële projectontwikkeling en uitponing die ten koste gaat van de historisch reconstructie en negatieve invloed heeft op natuur, buitengebied en omgevingsfactoren tot buiten het terrein waarop het Masterplan betrekking heeft.

e. In de plannen wordt voorbijgegaan aan de onverantwoorde toename van de verkeersintensiteit op het Kloosterlaantje (dat aansluit op het zgn. klompenpad) en de Engweg (een zgn. fietsstraat die fietsers nu al vele hoofdbreken en gevaarlijke situaties oplevert) als intensieve bewoning en kantoorhoudende bedrijven worden gevestigd op 'Broekbergen'. Ook zijn Kloosterlaantje en Engweg volstrekt niet toegerust om een overdruk op parkeerplaatsen vanwege toename activiteiten op het landgoed op te vangen.

f. Voorts wordt door de bouwplannen van drie woningen (zgn. Bouwhuis) aan de rand van de rijksmonumentale buitenmuur (twee bouwlagen op een opgehoogd talud van 65 cm) van het kloostercomplex tegennatuurlijke lichtuitstraling naar het buitengebied/stiltegebied veroorzaakt. Ook het kappen van monumentale bomen ten behoeve van deze bouw is aan de orde, waardoor het monumentale aanzien van het kloostercomplex wordt aangetast. Deze ontwikkeling is voor ons niet acceptabel.

In het vervolg van deze zienswijze gaan ik nader op bovengenoemde elementen in.

A. Masterplan Buitenplaats Broekbergen.

Tot op heden waren de toekomstplannen voor het kloostercomplex 'Arca Pacis' voor ons onbekend. Het complex heeft van oudsher een maatschappelijke resp. sociale bestemming gehad. Dit was ook een van de voorwaarden bij de verkoop. Op die voorwaarden wordt in het Masterplan in het geheel niet ingegaan, hooguit de tussen haakjes geplaatste 'zorg' in '(zorg-)woningen' lijkt enige hoop te bieden. Het Masterplan komt nu als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' naar buiten. Voor zo'n ingrijpend plan vindt ik dit een werkwijze die grenst aan het laconieke. Het masterplan is te complex en veelomvattend om op korte termijn te doorgronden. Er is meer tijd nodig om alle gevolgen te overzien. Het voelt als een overval in plaats van participatie. Hoewel ik waardering kan opbrengen voor de inspanningen om het kloostercomplex te upgraden, ademt de taal van het plan de suggestie als zou de pap reeds gestort zijn. Met andere woorden, er lijkt een kant en klare visie en uitwerking voor te liggen die al lang en breed op het gemeentehuis lijkt doorgesproken en geaccordeerd.

Ongetwijfeld zal het ronkend taalgebruik van het plan daar aan hebben bijgedragen: "Een belangrijk uitgangspunt bij de restauratie is "dat zowel recht wordt gedaan aan de 'buitenplaats periode' (1755-1875) als aan de kloosterperiode (1875-1996) van Broekbergen."

Ik wil in het vervolg van deze zienswijze dat - met behoud van het genoemde uitgangspunt - een andere invulling denkbaar en mogelijk is die minder ingrijpend is voor de door ons genoemde zaken. Er dient een betere afweging tot stand te komen tussen het belang van een particulier initiatief en de belangen van een stuk buitengebied/stiltegebied alsmede daarmee samenhangende belangen van bewoners van aangrenzende straten en wegen.

Overigens teken ik aan dat in de restauratieplannen van het complex Broekbergen (www.broekbergen.nl/heden.html) wordt niet gesproken over de bebouwing, maar alleen over het herstel van de oorspronkelijke tuinaanleg. Over de tuinaanleg wordt gesteld dat de sterke zichtassen vanuit het hart van het hoofdhuis nog aanwezig zijn en dat de oude padenstructuren nog herkenbaar zijn. In de aldaar gepresenteerde plattegronden (www.broekbergen.nl/documentatie.html) ontbreekt zelfs het Bouwhuis, dat zo bepalende gevolgen voor het aanzicht van Driebergen zal hebben.

B. Voornemen tot oprichting van drie nieuwe gebouwen op landgoed Broekbergen.

- In de huidige Woonvisie zijn speerpunten van beleid vastgesteld waarop de gemeente in de komende jaren haar focus wil leggen:

- het inzetten op doorstroming in de voorraad sociale woningen (huur en koop);
- meer betaalbare huur- en koopwoningen (ver)bouwen of beschikbaar stellen voor het middensegment:
- de inkomensgroepen van € 34.085,- tot € 50.000,- (de 'scheefwoners');
- levensloopbestendig wonen en wonen in combinatie met welzijn en/of zorg bevorderen in alle dorpen;
- klimaatbewust en duurzaam (ver)bouwen stimuleren.

Uit het Masterplan wordt niet helder of de realisatie van de geplande woningen uitwerking geeft aan de focus die de gemeente in de Woonvisie 2013-2020 neerzet. In het plan wordt weliswaar de term (zorg-)woningen [ter info: in het hele Masterplan wordt dit steeds tussen haakjes genoemd] gebezigd, maar onduidelijk is in welke zin dit wordt bedoeld.

Ik heb er nota van genomen dat in het Raadsprogramma 2018-2022 d.d. 8 mei 2018 wordt aangegeven dat een vernieuwde woonvisie zal worden opgesteld en vastgesteld. Voorts staat in het Raadsprogramma klip en klaar dat in deze raadsperiode wordt ingezet op maximale benutting van de plancapaciteit binnen de rode contour en dat in deze raadsperiode geen nieuwe plannen voor bouwen buiten de rode contour worden gestart.

- Volgens het Masterplan worden er 3 nieuwe gebouwen opgericht met de (werk-)namen: Koetshuis, Orangerie en Bouwhuis. Overigens heeft het landgoed- resp. kloostercomplex nooit een koetshuis, orangerie of bouwhuis gekend. Anders dan het Masterplan lijkt te suggereren gaat het dus om nieuwe gebouwen en het betreft geen historische reconstructie. Alleen het zgn. Hoofdhuis, de Kapelzaal en de monumentale kloostermuur zijn de oorspronkelijke bebouwing van het kloostercomplex.

- Zowel in het zgn. hoofdhuis, de kapelzaal als de drie nieuw op te richten gebouwen worden appartementen dan wel woningen gerealiseerd, resulterend in 20 wooneenheden (ca 50 personen).

Een variant die in het masterplan wordt gepresenteerd is dat in kapelzaal en hoofdhuis kantoorfuncties worden ingericht (790 m² resp. 710 m²; totaal 1500 m²) en het aantal wooneenheden wordt beperkt tot 12, waarvan 10 in de nieuw op te richten gebouwen.

- De nieuwe gebouwen zullen uit 2 of 3 bouwlagen bestaan, waarbij het zgn Bouwhuis op een aan te brengen talud van 65 cm hoog wordt opgericht op beperkte afstand van de monumentale buitenmuur.

- Door de hoogte en spreiding van de bebouwing wordt het zicht op het kloostercomplex aanzienlijk anders, meer steen en minder groen (bomen). De huidige carré-bebouwing kent één bouwlaag en is midden op het terrein gesitueerd. Deze bebouwing kende niet de genoemde bezwaren. Waar in het Bestemmingsplan een beroep wordt gedaan om 'rood voor rood' om te zetten gaat het Masterplan ten onrechte voorbij aan de impact van de nieuwe locatie van het 'nieuwe rood' in ruil voor het 'oude rood'. In het Masterplan gaat het 'nieuwe rood' ten koste van het groen.

- Ook de situering van het geplande Bouwhuis aan de rand van het complex, nabij de rijksmonumentale kloostermuur stuit bij ons op ernstige bezwaren. De in 1896 gebouwde tuinmuur is van cultureel historische waarde als compleet bewaard voorbeeld van een omheinde aanleg die uitdrukking geeft aan de beslotenheid van het kloostercomplex Arca Pacis. De muur is van ensemblewaarde als onderdeel van het complex en in relatie tot de landelijke omgeving.

Ter illustratie wijs ik op andere historische muren, zoals verbonden aan de locatie Sparrendaal, waarvoor de gemeente eveneens een zorgplicht heeft. Ook wijs ik erop dat een andere privé eigenaar van een historische buitenplaats, Dennenburg, zich wel heeft beperkt tot het herstel van de historische situatie. Ik kan me wel voorstellen dat in bestaande gebouwen, als hoofdhuis en kapelzaal, andere functies komen om de duurzame instandhouding te realiseren.

Door de geplande bouw wordt de beslotenheid die meer dan 100 jaar het complex kenmerkte gewild aangedaan, wordt de monumentale bomenrij ontoelaatbaar doorbroken en wordt richting landelijk gebied (buitengebied resp stiltegebied) een grote lichtbron van drie woningen bestaande uit twee bouwlagen geschapen. Ook de landschapsvisie (Kiezen voor Groene Kwaliteit/ Duurzaamheid en veiligheid) geeft aan herkenbare parkstructuren te willen handhaven resp. te versterken.

Zo er al sprake moet zijn van een dergelijk Bouwhuis dan zal de situering meer naar binnen het complex moeten plaatsvinden en niet op een verhoogd talud. Zoals de plannen nu luiden ontstaat er gewoon een nieuw woonwijkje met kantoorhoudende bedrijven in het buitengebied/stiltegebied van Driebergen. Ook het Raadprogramma 2018-2022 geeft duidelijk aan dat zo'n ontwikkeling niet gewenst is.

C. Toevoeging van de functie kantoor op landgoed Broekbergen

- Het Masterplan (versie 2 maart 2018; op diverse pagina's wordt nog de datering 2 maart 2017 gebruikt) introduceert de toevoeging van de functie kantoor. Deze functie wordt toegevoegd als alternatief voor de realisering van 8 wooneenheden (de zogenoemde variant 2).

- In de optiek van de omwonenden is de locatie Kloosterlaantje 1 in Driebergen niet geschikt om 1500 m² te verhuren als luxe kantoorruimte. Graag lichten we dit toe:

In de '[NEN 1824:2010 nl](#)' staat beschreven uit hoeveel vierkante meter een werkplek tenminste moet bestaan. Enkele normen waar je aan moet voldoen zijn:

- Tenminste 4 vierkante meter per persoon;
- 1 vierkante meter voor een beeldscherm (plat);
- 1 vierkante meter voor lees- en schrijfwerk;
- 1 vierkante meter voor een ladekast (al dan niet verrijdbaar).

Tel je dit aantal vierkante meters bij elkaar op, dan zie je dat een werknemer tenminste 7 vierkante meter werkruimte nodig heeft. Er zijn daarop nog enkele aanvullingen, zoals extra ruimte voor het uitleggen van tekeningen (handig voor architecten, interieurstylisten enzovoorts) en extra ruimte om te vergaderen. Op basis van (de wettelijke) 7 vierkante meter per persoon kom je op onderstaande metrages per persoon uit:

Aantal personen	Aantal vierkante meters
1	7
2	14
3	21
4	28
5	35
10	70
20	140
40	280
60	420
80	560
100	700

¹Gelet op deze NEN normen zou 1500 m² (710 resp. 790 m²) kantoorruimte tot kantoorruimte kunnen leiden voor 200 werknemers.

- Tegen deze ontwikkeling teken ik de volgende bezwaren aan:

ongeschikte infrastructuur

De infrastructuur van de Hoge Steeg, de Akkerweg en de met name de Engweg als fietsstraat is totaal niet geschikt voor deze aantallen extra verkeersdeelnemers. Deze verkeersdeelnemers zullen automobilisten zijn, aangezien het Kloosterlaantje niet in de buurt van een bushalte of andere OV-voorziening is gelegen. De dichtstbijzijnde bushaltes bevinden zich aan de Hoofdstraat ter hoogte van de

¹ <https://skepp.nl/nl/blog/kantoorruimtetips/zoveel-vierkante-meter-kantoorruimte-heb-je-nodig-per-persoon>

Akkerweg of Hoge Steeg, beiden op 2,5 km afstand van Broekbergen.

milieubelasting

Een toename van verkeersdeelnemers voor deze niet-agrarische functies, exploitatie kantoorruimte, ontstaat een onevenredige (milieu-)belasting voor de omgeving. Het extra autoverkeer zal tot een toename van het fijnstof en andere uitstoot leiden.

In de milieu effect rapportage is uitsluitend aan de veehouderij aandacht besteed, niet aan de extra uitstoot door verkeer

verstoring stiltegebied

De toename van verkeer staat haaks op de doelstelling van het stilte gebied.

type en omvang functieverandering

De functieverandering naar 'kantoorruimte' is ruimer dan 'zakelijke dienstverlening, waaronder een adviesbureau of computerservicebedrijf'

De omvang van 1500 m² is ruimer dan de omvang zoals die in het ontwerpplan wordt genoemd, te weten "de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen dient ten minste 50% te worden gesloopt, doch maximaal 500 m² mag blijven staan."

Verkeersintensiteit.

Zie hierna onderdeel d.

Concluderend: de voorgestelde omvang van de kantoorfunctie stuit op grote bezwaren en zou o.i. maximaal de omvang kunnen hebben van die in het hoofdhuis kan worden ondergebracht.

Overigens teken ik aan dat de kantoorfunctie niet in het voorliggende bestemmingsplan wordt genoemd.

d. Verkeersintensiteit en verkeersveiligheid.

In de plannen wordt voorbijgegaan aan de onverantwoorde toename van de verkeersintensiteit op het Kloosterlaantje (dat aansluit op het zgn. klompenpad) en de Engweg (een zgn. fietsstraat die fietsers nu al vele hoofdbreken en gevaarlijke situaties oplevert) als intensieve bewoning en kantoorhoudende bedrijven worden gevestigd op 'Broekbergen'. Ook zijn Kloosterlaantje en Engweg volstrekt niet toegerust om een overdruk op parkeerplaatsen vanwege toename activiteiten op het landgoed op te vangen.

Bij de verkeersintensiteit van de functie kantoor is geen rekening gehouden met een verkeerstoename door de exploitatie van kantoorruimte. Uitsluitend de veehouderij is bij de verkeersintensiteit benoemd. Ten onrechte vermeldt het bestemmingsplan: In het kader van het bestemmingsplan nemen de verkeersintensiteiten in het plangebied mogelijk (zeer) beperkt toe maar gezien de (zeer) beperkte omvang van de toename zal de hinderbeleving naar verwachting nagenoeg gelijk blijven. De verkeersveiligheid blijft gelijk ten opzichte van de referentiesituatie.

Het aantal verkeersbewegingen op het Kloosterlaantje en de Engweg, alsmede aansluitende aan- en afvoerwegen, neemt aanmerkelijk toe. Het Kloosterlaantje is bij uitstek een wandelgebied voor wandelaars, hondenbezitters en sluit aan op het druk bewandelde klompenpad, dat begint bij het Wapen van Rijsenburg en loopt langs Broekbergen. De Engweg is sinds enige jaren een zgn. fietsstraat en levert – helaas en tegen de bedoeling in - dagelijks voor fietsers onoverzichtelijke en gevaarlijke situaties op. Automobilisten brengen niet het geduld op de fietser voorrang te verlenen en zijn tempo te laten fietsen, dwingen fietsers naar de zgn. rammelrand (die voor de auto is bedoeld om uit te wijken) en fietsers moeten voortdurend afremmen en uitwijken voor auto's die elkaar willen passeren. Ook de paaltjes langs het hekwerk van Dennenburg leveren gevaarlijke situaties op.

Concluderend: de verkeerssituatie op Kloosterlaantje en Engweg c.a. laten een toename van de verkeersintensiteit niet toe.

e. Beschermde diersoorten langs en op terrein Broekbergen.

Langs en op het terrein van Broekbergen (v.m. Arca Pacis) bevindt zich een zeer belangrijke paaipoel waar de gewone pad (*Bufo bufo*) zich jaarlijks in het voorjaar voortplant.

In het voorjaar verlaten de padden hun verblijfplaatsen op het land. Deze verblijfplaatsen bevinden zich voor het belangrijkste deel op landgoed Dennenburg. De padden moeten om hun voortplantingsplaats te bereiken de Kloosterlaantje oversteken. Na enkele weken keren ze weer terug en maken daarbij dezelfde oversteek over de Kloosterlaantje in omgekeerde richting. Medio juni doen de jonge padjes hetzelfde. Vanaf de paaipoel dispergeren zij over de omgeving, in belangrijke mate richting Dennenburg.

Op dit moment vinden er door de humane populatie slechts een gering aantal vervoersbewegingen per dag plaats en toch vinden jaarlijks enkele tientallen padden de dood op de weg.

Bij een toename van het aantal vervoersbewegingen moet gevreesd worden voor een forse stijging van de mortaliteit ten gevolge hiervan. E.e.a. is strijdig met artikelen 3.10 en 3.11 van de wet Natuurbescherming.

Om en op landgoed Broekbergen komt bovendien schaars de ringslang (*Natrix natrix*) voor. Bebouwing zal het gehele terrein ongeschikt maken als biotoop voor de ringslang.

In de oude bomen op het terrein van Broekbergen komen bovendien vleermuizen (*Pipistrella ssp.*) en vele vogelsoorten voor. Ook de vleermuizen hebben een beschermde status. Als voor nieuwbouw bomen moeten verdwijnen, zal ook dit ten detrimente van de vleermuizen zijn en derhalve strijdig met de Wet Natuurbescherming. Er is ons geen onderzoek bekend naar de bestaande vleermuizenpopulatie en de beoogde bebouwing. Het afbreken van bestaande bebouwing is voor zover ons bekend niet op vleermuizenbewoning onderzocht.

De omgeving van Broekbergen is stiltegebied. Iedere vorm van toename van verkeer en personen zal leiden tot aantasting van de uitgangspunten voor een Stiltegebied.

Zou er bebouwing aan de rand van perceel Broekbergen worden toegestaan, met een ophoging op een talud, dan schijnt de verlichting van dat gebouw (huizen / appartementen) in het stiltegebied, waardoor de nachtelijke rust wordt verstoord. De verlichting aan de Engweg is door de gemeente expliciet gekozen op verlichting met straling in de straat, zonder strooilicht. Voor de bebouwing van huizen is het niet mogelijk om strooilicht te verbieden of tegen te gaan, waarmee de nachtelijke rust van mens en dier in het stiltegebied zal worden verstoord.

Concluderend: er wordt geen of onvoldoende aandacht besteed aan de gevolgen van de plannen voor Flora en Fauna. Wij bepleiten op deze onderdelen een onafhankelijk deskundigenonderzoek.

f. Parkeren

Mijn inziens is de parkeeraccomodatie ontoereikend. Ik ben van oordeel dat – evenals op buitenplaatsen als Sandenburg - het parkeren binnen de muren van het complex moet plaatsvinden.

Op dit moment zijn parkeerplaatsen gerealiseerd buiten de kloostermuur tegenover de hoofdingang. Deze parkeerplaatsen belemmeren de toegang tot het weiland voor tractoren, alsmede voor de wandelaars van en naar het klompenpad.

Door het terugbrengen van de omvang van de woon- en kantoorfunctie is de aantrekkende werking op medewerkers en bezoekers minder. Daarnaast moeten bewoners van eventuele appartementen bij of in de onmiddellijke omgeving van hun woning parkeren.

Concluderend: parkeerfunctie binnen de muren van het klooster realiseren.

g. Kloostertuin resp. Binnentuin

In het Masterplan Broekbergen wordt veel aandacht besteed aan de historische tuin zoals die ruim 100 jaar geleden zou zijn geweest.

Ruim 100 jaar geleden ging het echter om een niet ommuurd veel groter gebied ingericht als Rococo tuin. Het gaat nu evenwel om een kloostertuin/binnentuin van ongeveer 120 meter bij 140 meter. Deze

tuin heeft geen enkele monumentale waarde. Ook wordt gesproken over een bijzondere begraafplaats. Maar deze is in 2003 geruimd en opgeheven. Er wordt een zogenoemde nieuwe begraafplaats gecreëerd. Volgens de bouwplannen wordt op ongeveer de helft van dit perceel 20 woningen gerealiseerd, deels in bestaande bebouwing, en ook deels in nieuwbouw. Door de helft van de tuin te bebouwen blijft er feitelijk niets of nauwelijks iets over van een tuin. Bij de woningen moet immers rekening worden gehouden met toegangswegen, parkeerplaatsen en "leefruimte". In iedere woonwijk zijn de percelen tenminste tweemaal het bebouwde oppervlakte.

Verder is de historische tuin niet bijzonder. De tuin is zeer beperkt van omvang. Tuinen/parken die aangelegd zijn in dezelfde stijl, zoals 'Willinkshof', Wildbaan, Park Welgelegen en het naastgelegen Landgoed Dennenburg zijn veel groter van oppervlakte. En hierom ook mooier. Worden er binnenkort op Willinkshof, Wildbaan, Park Welgelegen en Dennenburg binnenkort ook woningen gebouwd? Dit nog afgezien dat een dergelijke tuin/park maar beperkte kosten met zich meebrengt.

Ter vergelijking het naastgelegen landgoed Dennenburg. Broekbergen en Dennenburg hebben een gemeenschappelijke historie. De aanleg van de tuinen is door dezelfde architect gedaan. Alleen is bij Broekbergen het historische landhuis (nagenoeg) volledig herbouwd tot het huidige hoofdgebouw van het klooster, waarbij van het historische landhuis niets tot weinig zichtbaar meer is.

De doorkijkjes in de tuin met open plekken en de slingervijver komen op Dennenburg veelvuldig voor. Nu is Dennenburg ongeveer tienmaal zo groot als Broekbergen. Komen er binnenkort dan tienmaal 20 woningen, dus 200 woningen op Dennenburg??

In het Masterplan wordt ook gesproken over herstel van zogenaamde zichtlijnen. Deze zichtlijnen dateren dus van ruim 100 jaar geleden. Door de realisatie van het kloostercomplex zijn deze zichtlijnen niet meer relevant. Het past mijns inziens niet dat deze oude zichtlijnen zouden resulteren in het plaatsen van ramen in de Kloostermuur waardoor het rijksmonumentale karakter van de muur ernstig wordt doorbroken en bovendien een spiegellend effect in het landschap ontstaat.

In beleidsstukken als het 'Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied' (mede namens Gemeente Utrechtse Heuvelrug opgesteld), wordt binnen deze regio regelmatig over herstel van zichtlijnen gesproken. Maar oude lijnen rond Broekbergen zijn daarop nooit aangegeven. De in het Masterplan genoemde zichtlijnen lijken dus meer particuliere wensen te betreffen dan herstel van lokale/regionale zichtlijnen. Bewoners en bezoekers in de regio dreigen andersom straks naar het hoofdgebouw Broekbergen te moeten kijken, waar nu juist de uitstraling van groene beslotenheid bepalend is. Overigens doet de riante bomenkap rond deze zogenaamde zichtlijn vermoeden dat ook andere gebouwen ruim in beeld komen.

h. Financiële en duurzame uitvoerbaarheid van de plannen.

In het eerste citaat, weergegeven op blz 1 van deze zienswijze, wordt gesteld dat "het kostenverhaal is geregeld".

Het is mij niet duidelijk wat de draagwijdte is van deze passage. Ik vind het van belang dat de 'upgrading' van het kloostercomplex binnen aanvaardbare randvoorwaarden plaatsvindt en dat niet commerciële belangen de overhand hebben.

Ik heb sterk de indruk dat de een andere en beperktere wijze van realisatie van een woon- en kantoorfunctie ook een duurzame instandhouding van het kloostercomplex mogelijk maakt. En overigens zijn via subsidies monumentenzorg al omvangrijke bedragen beschikbaar gesteld, waarvan een deel niet gebruikt lijkt, waarvoor het bedoeld is.

De plannen zijn op dit moment nog onduidelijk. Ik ben van mening dat de Gemeente Utrechtse Heuvelrug eerst duidelijk moet maken hoe het bestemmingsplan voor Broekbergen er nu echt uit komt te zien. Hierbij is een transparante onderbouwing voor de financiële noodzaak voor de herbestemming onontbeerlijk. Bij deze financiële onderbouwing zal ook rekening moeten worden gehouden met de diverse subsidies die de eigenaar ontvangt. Verder zijn ook de fiscale voordelen en de subsidies die verbonden zijn aan het bezit van een monumentenpand, zoals vrijstelling overdrachtsbelasting, geen eigenwoning-forfait en de aftrek 'groot onderhoud', van belang.

Onderhoud van het kloostercomplex kan ook als het pand verhuurd of geëxploiteerd wordt binnen de bestemming "Maatschappelijke Voorziening", denk hierbij aan een zorgcomplex, voor ouderen,

gehandicapten of in het kader van geestelijke gezondheid.

Voor andere historische panden geldt dat deze zonder commerciële grondslag duurzaam zijn behouden (Dennenburg), dan wel dat door de Gemeente stringente voorwaarden zijn gesteld aan het gebruik (Sparrendael). In afwijking van deze lijn laat de Gemeente voor Broekbergen geheel open hoe het terrein commercieel wordt uitgenut, met bewoning, kantoorruimte of anderszins, terwijl uit genoemde voorbeelden naar voren komt dat ook ten behoeve van het behoud van historische panden voorwaarden kunnen en moeten worden gesteld aan de wijze waarop dat wordt gedaan.

Dit klemt te meer, omdat de wijziging van het bestemmingsplan niet alleen ziet op de huidige belangen van de eigenaar van Broekbergen en omwonenden, maar ook op die van eventuele opvolgende eigenaren, waardoor de Gemeente een zorgplicht heeft om zowel de huidige als toekomstige belangen van zowel de eigenaar van Broekbergen als van omwonenden te behartigen.

SLOT

Gelet op hetgeen in deze zienswijze naar voren wordt gebracht verzoek ik u het Masterplan Broekhuizen niet ongewijzigd goed te keuren, maar acht te slaan op de intensiteit en spreiding van de voorgenomen bebouwing en daarbij de gevolgen voor het landschap, het stiltegebied, de flora en fauna alsmede de verkeersveiligheid te bezien.

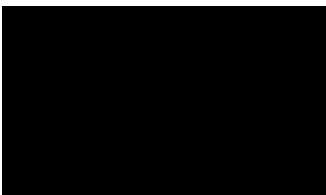
Ik ben van mening dat ook relevante beleidskaders van het rijk, provincie en de gemeente tot een andere benadering van de ontwikkelingen op 'Broekbergen' zullen moeten leiden.

Zowel individueel als gezamenlijk hebben wij belang bij een zorgvuldige afweging van alle belangen. Op basis van het zgn. 'zichtcriterium' als het 'nabijheids criterium' ben ik belanghebbend bij een zorgvuldige, op bewonersparticipatie gebaseerde benadering van de gemeente.

Ik behoud me overigens alle rechten voor en sluiten zgn. planschade niet uit.

Ik ga ervan uit door u op de hoogte te worden gehouden van het verloop van het proces.

Met vriendelijke groet en hoogachting,



Driebergen, 22 mei 2018.