

Koen Vreeker

Van: [REDACTED]om>
Verzonden: maandag 11 maart 2019 22:31
Aan: Koen Vreeker
Onderwerp: Re: stand van zaken landgoed Broekbergen & aanvullende reactiemogelijkheid

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkeerd

Geachte heer Vreeker,

Hartelijk dank voor uw reactie op mijn zienswijze. Ik had eigenlijk geen reactie meer verwacht, omdat er zoveel tijd overheen is gegaan. Deze kwam als verrassing en precies in mijn vakantie. Daarom is mijn reactie ook aan de late kant. Daarnaast moest ik de aanvullende documenten bestuderen, om hierop te kunnen reageren. Het doet mij goed dat moeite wordt gedaan om de door mij ingediende onderwerpen nader bekeken worden. Echter stemmen de onderzoeken mij niet gerust en blijven mijn zienswijzen allemaal bestaan wat mij betreft. Mijn zorgen over enkele punten worden tevens groter. Zoals: De bevestiging dat de hoeveelheid verkeer zal toenemen en de kwaliteit van de Engweg als fietsstraat verder afneemt richting een cijfer 6 (1), Grote vraagtekens of er wel behoefte is aan kantoorruimte aan de zuidelijke rand van Driebergen, ver van OV en uitvalswegen (2), de locatie van het gebouw aan de rand van de muur, is gelegen in een nu natuurlijk en groen gebied (3). Aanvullend treft u hieronder mijn opmerkingen en vragen per document. Daarnaast vind ik ook dat enkele onderwerpen uit mijn zienswijze niet worden behandeld door de aanvullende documenten. Bijvoorbeeld of de woningen passen in het prijsbeleid van de gemeente.

Ik krijg erg de indruk dat de eigenaar van de locatie vooral uit is op het te gelde maken van de locatie door er functies te realiseren die meer opleveren dan de huidige situatie. Ik vraag mij af wat de gemeente als geheel hieraan heeft. De directe omgeving ziet volgens mij alleen maar nadelen. Ik ben heel benieuwd wat het standpunt van de gemeente zelf is en hoop op een onafhankelijke mening hierin die rekening houdt met de behoefte van haar bewoners.

Hieronder geef ik nog enkele aanvullende opmerkingen/bevindingen van de aangeleverde documenten.

Memo verkeerssituatie van A. Fransen:

- Dit onderzoek is opgesteld door de persoon 'A. Fransen'. Doordat er geen bedrijfsnaam is vermeld is het lastig om de uiteenzetting op waarde te schatten.
- Wat mij in de conclusie opvalt is dat het memo beaamt dat de hoeveelheid autoverkeer zal toenemen. Dat komt overeen met mijn geuite zorg in mijn zienswijze.
- Tevens wordt aangegeven dat dit extra verkeer de beoordeling van de fietsstraat Engweg verder zal verlagen en wel richting een 6. Dit lijkt mij niet gewenst. Volgens mij zou de gemeente moeten streven naar een verbetering in de situatie op de Engweg (bijvoorbeeld minimaal een 7 behalen) in plaats van een verslechtering.

Document vraag kantoorruimte Stec:

- Er wordt uitgebreid verhaalt over de kantorenbehoefte in de regio. Wat mij opvalt is dat in het document aangehouden wordt dat 4% van de kantorenbehoefte in de provincie Utrecht zal worden opgenomen in Zeist, Bunnik en Utrechtse heuvelrug. Dit geloof ik wel, alleen is de kantorenmarkt van Utrechtse Heuvelrug vele malen kleiner dan die van Zeist en Bunnik. In een ander document, opgesteld door Stec, "inpassingsplan kantoren ontwerp provincie Utrecht van mei 2018" (hier te vinden -> https://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&ved=2ahUKEwj227qv-frgAhXCh7QKHWvhDvwQFjADegQIBxAC&url=https%3A%2F%2Fwww.provincie-utrecht.nl%2Fpublish%2Fpages%2F328950%2Finpassingsplan_kantoren_ontwerp_-_bijlage_7_-_27_juli_2018.pdf&usq=AOvVawINVOAPMDVWy6xybcnS2hyh) wordt aangegeven dat Utrechtse

heuvelrug een marktaandeel heeft van 0,3-0,4% van de kantorenmarkt in de provincie en dat deze laatste jaren aan het afnemen is. Hieruit maak ik op dat de kantorenmarkt voor Driebergen-Zeist station misschien nog wel meedoet, maar op een niet zichtbare verder van OV en snelweg gelegen locatie, vraag ik mij sterk af.

- Kijk bijvoorbeeld naar de nieuw gerealiseerde kantoren aan de Hoofdstaat 41b

(<https://www.fundainbusiness.nl/kantoor/driebergen-rijnsburg/object-40918375-hoofdstraat-41-b/>) deze locatie is nieuw gebouwd en staat al geruime tijd leeg. Terwijl de locatie beter bereikbaar is dan Broekbergen.

- Van de gemeente verwacht ik een eigen visie op kantoorruimte en de gewenste voorzieningen hierom heen. Ik vraag mij sterk af of Broekbergen daar in valt.

Document visualisaties:

- De visualisaties van het gebouw aan de rand bij de muur vind ik aardig bedacht. Alleen niet overtuigend dat deze bebouwing niet zichtbaar is. De bomen die nu voor het gebouw worden geplaatst zijn erg groot. Bij menig nieuwbouw project worden kleine bomen gepland die de komende jaren het gebouw zichtbaar houden. Daarnaast hebben de meeste bomen in de winter geen bladeren en kan je door de bomen heen kijken. Dan zal het gebouw wel degelijk zichtbaar zijn.

- Ook vind ik het zelf storend dat er een gebouw wordt gerealiseerd met meerdere lagen, terwijl bestaande bebouwing die wordt gesloopt slechts 1 laag heeft. Een gebouw van 1 laag zal veel minder zichtbaar zijn.

- Mijn zienswijze had vooral betrekking op het doorbreken van de groene zone tussen Denneborgh en het vrij veld ten zuiden van Broekhuizen. Door dit gebouw te realiseren wordt de natuur volgens mij gestoord en tevens wordt deze natuurstrook in menig milieu-document als waardevol aangegeven.

Document ecologisch onderzoek:

- Dit document gaat volgens mij vooral over de aanwezigheid van bepaalde dieren en planten. Mijn punt in de zienswijze ging met name over het bouwen in een groene zone. Dat staat wat mij betreft los van de aanwezigheid van bepaalde dieren en planten. Het lijkt mij niet wenselijk om historische natuur op te offeren voor een gebouw.

Mocht u behoefte hebben aan een mondelinge toelichting, dan hoor ik het graag.

Ik wil u vragen om mij op de hoogte te houden van de verdere besluiten en ontwikkelingen.

Op wo 30 jan. 2019 om 10:42 schreef Koen Vreeker <koen.vreeker@heuvelrug.nl>:

Geachte heer, mevrouw,

-

U heeft een zienswijze ingediend over de ontwikkelingen op het landgoed Broekbergen, die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied. Naar aanleiding van deze zienswijze bericht ik u als volgt. Er is voor gekozen om de ontwikkelingen die gaan plaatsvinden op het landgoed Broekbergen uit het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied te halen en voor dit deel van het bestemmingsplan een apart besluitvormingstraject te doorlopen. Hiertoe heeft de landgoedeigenaar ons verzocht. Voordeel van deze keuze is dat de raad voldoende de mogelijkheid krijgt om dit bijzondere plan met gepaste aandacht te behandelen. We voorkomen dat andere vraagstukken die spelen binnen het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied de aandacht teveel op eisen. De verwachting is dat het bestemmingsplan voor het landgoed Broekbergen in het tweede kwartaal van 2019 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

-