



Raadsvoorstel

Datum vaststelling voorstel door het college 13 oktober 2020	Datum raadsvergadering 14 december 2020	Nummer raadsvoorstel 2020-272
Bijbehorend veld van de programmabegroting Ruimte, cultuurhistorie, monumenten en natuur	Naam portefeuillehouder college / Initiatiefnemer raad Rob Jorg	
Wettelijke basis Artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening		
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Broekbergen, Driebergen-Rijsenburg		
Samenvatting Broekbergen is een historische buitenplaats, gelegen aan het Kloosterlaantje in Driebergen. De huidige eigenaar wil aan het landgoed, wat voorheen een maatschappelijk gebruik kende, een nieuwe invulling te geven door onder meer op het landgoed 20 woningen of 12 woningen en kantoorruimte te realiseren. De plannen voor Broekbergen omvatten onder andere een nieuwe invulling van de bestaande gebouwen op landgoed, zijnde het hoofdhuis (voormalig klooster) en de kapelzaal. Ook worden drie nieuwe gebouwen toegevoegd verspreid over het landgoed, het betreft het bouwhuis, de oranjerie en het koetshuis. De nieuwe gebouwen worden zorgvuldig ingepast op het landgoed. De nieuwe gebouwen leiden er niet toe dat het bebouwd oppervlakte op het landgoed toeneemt, omdat de aanwezige laagbouw (carrés) grotendeels worden gesloopt. De plannen maken het mogelijk dat het landgoed duurzaam in stand gehouden kan worden. Om de plannen mogelijk te maken is het bestemmingsplan Broekbergen opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied, waarin de bovenstaande plannen waren opgenomen, heeft van 13 april 2018 tot en met 24 mei 2018 ter inzage gelegen. Inmiddels is dit bestemmingsplan vastgesteld. Broekbergen is op verzoek van de eigenaar hier uitgehaald om een apart bestemmingsplantraject te doorlopen.		
Voorgesteld besluit <ol style="list-style-type: none">1. De Nota beantwoording van Zienswijzen, inclusief de daarin opgenomen wijzigingen voor het bestemmingsplan 'Broekbergen' vast te stellen;2. Het bestemmingsplan 'Broekbergen' (planIDN: NL.IMRO.1581.DBGbroekbergen-VA01 gewijzigd vast te stellen.3. Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergronden de volgende zijn:<ul style="list-style-type: none">o_NL.IMRO.1581.DBGbroekbergen_BGT_20-08-2019;o_NL.IMRO.1581.DBGbroekbergen_DKK_20-08-2019.4. Geen exploitatieplan vast te stellen, nu kostenverhaal anderszins is verzekerd.5. Vast te stellen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.		

Duurzaamheid

De plannen van de eigenaren beogen de bouw van drie nieuwe gebouwen, welke volledig energieneutraal worden gerealiseerd.

Tevens draagt de ontwikkeling van het landgoed bij aan de verbetering van de leefomgevingskwaliteit. Het parkbos en de cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt en tevens worden delen van de op het landgoed ooit aanwezige historische tuin teruggebracht.

Werkgelegenheid

De bouw van de nieuwe gebouwen kan door lokale aannemers gedaan worden. Daarnaast kan het onderhoud van de monumenten en de aanleg en het onderhoud van de historische tuin door lokale bedrijven worden uitgevoerd.

Financiële consequenties / wijze van dekking

Met de eigenaar is een anterieure overeenkomst afgesloten om de kosten die bij de gemeente worden gemaakt, voor de begeleiding van het bestemmingsplan, te verhalen. Tevens is een aanvullende anterieure overeenkomst afgesloten voor de extra kosten die gemaakt worden doordat het bestemmingsplan in een eigen traject wordt behandeld en het niet meer onder het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied valt.

Eerdere raadsbesluiten

geen

Reacties van derden / communicatie

Aangezien Broekbergen voorheen onderdeel was van bestemmingsplan Driebergen Buitengebied, was er op deze manier de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het plan. Het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied heeft ter inzage gelegen van 13 april 2018 tot en met 24 mei 2018. Tevens is er de mogelijkheid geweest aanvullende zienswijzen in te dienen op het extra onderzoek wat de eigenaar van Broekbergen heeft laten uitvoeren n.a.v. de zienswijzen.

Indien u het bestemmingsplan Broekbergen vaststelt, dan wordt dit vaststellingsbesluit bekendgemaakt in De Kaap/De Stichtse, op de gemeentelijke website, in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Participatie

Allereerst is er de mogelijkheid geweest zienswijzen in te dienen toen Broekbergen nog in het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied was opgenomen. Ook is de mogelijkheid geboden nog aanvullende zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het aanvullende onderzoek dat de eigenaar heeft laten uitvoeren. In totaal zijn er 21 zienswijzen en 17 aanvullende zienswijzen ingediend.

Er zijn gedurende het proces twee informatiebijeenkomsten op het landgoed georganiseerd, waar men de mogelijkheid had om met de eigenaar en de gemeente in gesprek te gaan over de voorgenomen ontwikkelingen.

Vervoltraject

Er kan binnen zes weken na publicatie van de vaststelling beroep worden ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het is enkel mogelijk beroep in te stellen wanneer men eerder een zienswijze heeft ingediend of wanneer

aan een belanghebbende redelijkerwijs niet verweten kan worden, dat hij of zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht.

Toepasselijkheid Crisis- en herstelwet

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een project als bedoeld in bijlage I van de Crisis- en herstelwet aangezien er meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk worden gemaakt. Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Bijlage(n):

1. Toelichting en regels bestemmingsplan Broekbergen
2. Verbeelding bestemmingsplan Broekbergen
3. Nota van beantwoording van de zienswijzen

Nadere informatie te verkrijgen bij:

Koen Vreeker, koen.vreeker@heuvelrug.nl, 0343-565600

Lian Karssenbergh, lian.karssenbergh@heuvelrug.nl, 0343-565600

Toelichting op gevraagde beslissing

Aanleiding

De huidige eigenaar wil aan het landgoed, wat voorheen een maatschappelijk gebruik kende, een nieuwe invulling geven door onder meer op het landgoed woningen te realiseren. De plannen voor Broekbergen omvatten onder andere een nieuwe invulling van de bestaande gebouwen op landgoed, zijnde het hoofdhuis en de kapelzaal. Het merendeel van de aanwezige laagbouw (carrés), wordt gesloopt om ruimte te bieden voor het herstel van de historische tuin met slingervijver. Ook worden drie nieuwe gebouwen toegevoegd verspreid over het landgoed, het betreft het bouwhuis, de oranjerie en het koetshuis. De gebouwen krijgen de volgende functies:

- Het hoofdhuis kan worden ingericht voor vier appartementen of voor twee appartementen en maximaal 710 m² kantoor.
- De kapelzaal kan worden ingericht voor zes appartementen of voor een kantoor van maximaal 790 m².
- In het noordoosten van het landgoed wordt het bouwhuis gerealiseerd, waarin maximaal drie woningen komen.
- In de oranjerie centraal gelegen op het landgoed kan één woning worden gerealiseerd;
- In nabijheid van de kapelzaal wordt een koetshuis gebouwd, waarin maximaal zes appartementen komen.

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn meerdere zienswijzen ontvangen. Ook zijn meerdere aanvullende zienswijzen ontvangen op het aanvullende onderzoek wat door de eigenaar is laten uitvoeren n.a.v. de ontvangen zienswijzen. De volledige beantwoording van de zienswijzen is te vinden in de nota van beantwoording van de zienswijzen. Hieronder worden de belangrijkste zienswijzen kort toegelicht.

De bezwaren die indieners van zienswijzen hebben gaan voornamelijk over het veranderen van het uitzicht vanaf de Engweg, het realiseren van nieuwe gebouwen en het kappen van bomen welke het

groene karakter van het gebied aantasten.

De ontwikkelingen op het landgoed zullen het uitzicht vanaf de Engweg echter niet ingrijpend veranderen, omdat de nieuw te realiseren gebouwen grotendeels worden afgeschermd door de aanwezige bomen op het landgoed en de gebouwen deels niet boven de bestaande tuinmuur zullen uitkomen. Tevens is het bezwaar over de aantasting van het groene karakter door de nieuwe gebouwen onjuist. De nieuwe gebouwen worden zorgvuldig ingepast en hiervoor worden geen bomen gekapt. Het op de buitenplaats aanwezige parkbos blijft behouden.

Veel indieners van zienswijzen zijn van mening dat een groot deel van de ontwikkelingen niet noodzakelijk zijn om het landgoed duurzaam in stand te houden. Een door de gemeente ingeschakelde onafhankelijke rentmeester heeft echter vastgesteld dat door de plannen de inkomsten en uitgaven van het landgoed in evenwicht komen en duurzame instandhouding van het landgoed daarmee is verzekerd. Als een deel van de ontwikkelingen niet door gaat, zijn de inkomsten en uitgaven niet meer in evenwicht en is duurzame instandhouding niet meer verzekerd.

Een ander bezwaar heeft betrekking op de verkeerssituatie op de Engweg. De Engweg is ingericht als fietsstraat, maar functioneert momenteel niet goed als fietsstraat, omdat het op een deel van de Engweg te druk is. Deze verkeerssituatie betreft een bestaand probleem, waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Om de verkeerssituatie te verbeteren, wordt een apart traject doorlopen, dat los van dit bestemmingsplan staat. Dit aparte traject ziet op het nemen van maatregelen die het functioneren van de fietsstraat verbetert.

Wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in het vast te stellen bestemmingsplannen nog enkele wijzigingen doorgevoerd. Die vloeien deels voort uit de zienswijzen en betreffen deels ambtshalve wijzigingen. Hieronder worden de belangrijkste wijzigingen kort toegelicht. In de nota van beantwoording zijn alle wijzigingen opgenomen.

De goothoogte van de nieuw te realiseren gebouwen wordt aangepast van 4,5 meter naar 5 meter naar aanleiding van de zienswijze van de eigenaar. De goothoogte is gewenst omdat de eigenaar historiserend wenst te bouwen en bij de te realiseren gebouwen (koetshuis, orangerie en bouwhuis) een dergelijke goothoogte gebruikelijk is.

Naar aanleiding van ingediende zienswijze wordt voorts het begrip kantoor beperkt, zodat geen congres- of vergadercentrum mogelijk is en wordt een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen, waarbij ondergronds bouwen wordt beperkt om onder meer schade aan het wortelstelsel van bomen te voorkomen.

Ambtshalve wordt een verplichting opgenomen dat de nieuwbouwwolumes met een kap moeten worden afgedekt en is een dakhelling opgenomen.

Om te regelen dat de eigenaar gedurende de bouw van de verschillende gebouwen op het landgoed kan blijven wonen, is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht' opgenomen op het deel van het carré waar de eigenaar van Broekbergen nu woont.

Doel

Landgoed Broekbergen heeft een hoge cultuurhistorische waarde onder meer in de vorm van een

klokkentoren, een hoofdhuis en tuinmuur, welke wij graag willen behouden. Toestaan van de ontwikkelingen maakt dit mogelijk. Tevens bestaat binnen de gemeente een grote behoefte aan nieuwe woningen en kan het landgoed deels in deze behoefte voorzien door realiseren van twaalf tot twintig woningen op het landgoed.