

Driebergen, 7 september 2018

MEMO

Betreft: Gesprek met gemeenteraadfracties over bestemmingsplanwijzigingen Broekbergen te Driebergen, opgenomen in Ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied

Wij - omwonenden - stellen het zeer op prijs met uw fractie een gesprek te hebben over de plannen rondom de bestemmingsplanwijzigingen van Complex Broekbergen in Driebergen.

Inleiding

Op 13 april 2018 vernamen wij in de lokale media dat de gemeente ambtshalve de bestemming van het kloostercomplex Broekbergen wil wijzigen van 'Maatschappelijke Voorzieningen' naar 'Wonen, Kantoor en Natuur'. De behandeling van de bestemmingsplanwijziging staat naar verwachting gepland voor een vergadering van uw Raad eind december 2018 / begin 2019.

De wijziging van de bestemming naar 'Wonen' hangt volgens de eigenaar samen met de bekostiging van de restauratie van het rijksmonument *Arca Pacis*, Kloosterlaantje 1 (intussen *Broekbergen* geheten). Dit monument betreft drie afzonderlijk geregistreerde monumenten, te weten: het hoofdhuis, de kerktoren en de kloostermuur. In het door de eigenaar ingediende masterplan staat dit uitvoerig beschreven. Op zichzelf is een restauratie van deze onderdelen van het voormalig klooster een goede zaak. Begrijpelijk dus dat er reeds omvangrijke rijkssubsidies zijn verstrekt. De restauratie van het hoofdhuis en de kerktoren zijn deels al gerealiseerd. Met de restauratie van de muur is aan de zuidzijde reeds begonnen.

Er zijn diverse aspecten aan het voorstel tot bestemmingswijzigingen en het daartoe door de eigenaar ingediende masterplan die ons verontrusten en voor ons aanleiding zijn geweest voor het indienen een aantal zienswijzen op het onderdeel Broekbergen van het Ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

Het betreft in het bijzonder grote zorgen omtrent:

- het proces van de bestemmingswijziging;
- de niet onderbouwde noodzaak van nieuw vastgoed buiten de rode contour;
- de aantasting van de landelijke entree van Driebergen.

Proces bestemmingswijziging

In het Raadsprogramma 2018-2022 van de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt participatie en betrokkenheid van de burger bij wijzigingen nieuwe plannen als een zeer essentieel goed beschreven:

- 1. In het proces bieden wij maximale ruimte voor participatie door inwoners en andere (groepen van) belanghebbenden. Bij de totstandkoming van omgevingsvisie en -plannen wordt de participatie op dorpsniveau ingericht.*
- 3. Wij spreken vooraf heldere spelregels af over de wijze waarop wij als Raad onze kaderstellende rol invullen, mede gelet op de gewenste participatie door inwoners en belanghebbenden.*

In 2010 en 2011 is reeds eerder door de eigenaar en het College van B&W een poging ondernomen om 7 woonappartementen in het hoofdhuis te realiseren en daarvoor is toen door het College van

B&W een bouwvergunning afgegeven. Dit ondanks de, toen reeds bestaande bestemming 'Maatschappelijke Voorzieningen'. Zowel de Rechtbank in Utrecht (dd. 19-08-2011) als de Raad van State (dd. 29-08-2012) hebben toentertijd deze bouwvergunning vernietigd. Dat het College nu wederom ambtshalve de bestemmingswijziging opnieuw voorstelt, veronderstelt dat er een nadrukkelijk en onontkoombaar openbaar belang in schuilt een dergelijke ingrijpende wijziging te realiseren. Echter deze voorgenomen wijziging (maar ook het door de eigenaar opgestelde masterplan) is, in tegenspraak tot het gemeentelijk Raadsprogramma 2018-2022, op geen enkele wijze met omwonenden op de Engweg en Gooyer Wetering gecommuniceerd, laat staan besproken. Er heeft geen participatie plaats gevonden en de ambtelijke resp. bestuurlijke motivatie en noodzaak voor deze wijzigingen is ons dan ook niet bekend.

We tekenen nog aan dat in het Vóórontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied dat in 2015 is gepubliceerd, op geen enkele wijze wordt gerept over Broekbergen, terwijl er toen al plannen bekend waren met uitbreiding met een zogeheten Orangerie en Koetshuis naast de restauratie van hoofdhuis, kapel en muur. Op deze bouwvoornemens kon derhalve dus geen inspraak worden uitgeoefend.

Daarbij kan dus ook de vraag doorklinken hoe dringend de plannen zijn als 8 jaar kan worden gewacht zonder een partiële wijziging van het bestemmingsplan in te dienen (kost de eigenaar natuurlijk wel een ton en roept meer aandacht op dan 'even meenemen' in een integraal ontwerpbestemmingsplan).

Tekenend voor de handelwijze van het College in dit dossier lijkt ook de vraag van de voorzieningenrechter aan de gemeente : 'Legt U het bestemmingsplan uit naar gelang van wie zich meldt?' (Procesverbaal zitting Rb d.d. 5.8.2011).

De niet onderbouwde noodzaak van nieuw vastgoed *buiten de rode contour*

In het door de eigenaar ingediende masterplan wordt naast de restauratie van kerktoren, hoofdgebouw en kloostermuur, ook de bouw van drie nieuwe woongebouwen plus kantoorruimte beschreven. Een ingrijpende ontwikkeling die zich buiten de rode contour afspeelt! De beoogde woongebouwen (Orangerie, Koetshuis en Bouwhuis genoemd) zouden tezamen 20 wooneenheden òf 12 wooneenheden en 1500 m² kantoorruimte gaan bevatten. De kantoorruimte van ongeveer 1500 m² zou in de aanwezige kerkzaal en hoofdgebouw gerealiseerd worden. Met name de woongebouwen zouden voor de cultureel historische waarde van het complex Broekbergen een verrijking betekenen. Tevens dienen nieuwbouw en kantoorruimte de financiering van de restauratie te dragen.

De oorspronkelijke buitenplaats heeft echter nooit panden als Orangerie, Koetshuis of Bouwhuis gekend. Een historische verrijking kunnen deze panden dus nooit betekenen, en vormen derhalve eerder een afbreuk dan een verrijking van de historische waarde van het kloostercomplex.

Het masterplan geeft geen inzicht in de exploitatiecijfers, doch slechts een aantal te verwachten kosten. Op geen enkele wijze is duidelijk waarom exploitatie van de bestaande bebouwing (hoofdhuis en kapelzaal) onvoldoende inkomsten genereert om de kosten van restauratie en onderhoud te kunnen betalen. Zeker, als daar ook nog eens de nodige inkomsten uit (kanjer-)subsidies en royale fiscale voordelen bij betrokken worden.

Zolang er geen formeel exploitatieoverzicht inzichtelijk is, lijkt particuliere winstgevendheid voor de eigenaar toch óók een duidelijk aanwezig motief voor de bestemmingswijziging en het te realiseren masterplan. Zeker als we de huidige plannen plaatsen tegen de achtergrond van de uitspraak van de eigenaar in 2011 dat 'er geen 7 appartementen zullen worden gebouwd, maar dat de verbouwing is bedoeld als familiehuus' (Stichtse Courant 17-02-2011).

Wij zijn van mening dat het algemeen belang en de belangen van omwonenden door de beoogde particuliere winstgevendheid nadrukkelijk worden geschaad. Zie daartoe ook de ingediende zienswijzen.

De aantasting van de landelijke entree van Driebergen

Het gehele complex Arca Pacis (thans Broekbergen) staat als rijksmonument geregistreerd en wordt daarbij als volgt gewaardeerd:

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 De Dennenburg.

Waardering van de kloostermuur

De muur 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 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 een twintigtal wooneenheden en 1500 m² kantoorruimte de hierboven genoemde waarderingen aantasten. Het rijksmonument verandert in een kleine woon- en kantoorwijk met forensenverkeer.

Daarnaast is het beoogde Bouwhuis, op een daartoe aan te leggen talud, direct achter de kloostermuur gesitueerd. Dit Bouwhuis, 9 meter hoog (ongeveer 4 keer de hoogte van de muur) en 30 meter breed, tast daarmee het karakteristieke beeld van de muur en dat de van de karakteristieke en historische bosschage van de groene entree onomkeerbaar aan.

(NB: bij brief van 12 juni 2018 heeft de eigenaar in een aanvullende zienswijze de gemeente verzocht de nokhoogte verder te verhogen naar 10 meter en het bouwvak van het Bouwhuis te integreren in de monumentale kloostermuur!)

Slot

De tijdig ingediende zienswijzen van bewoners van de Engweg, Kloosterlaantje en de Gooyer Wetering dragen nog meer essentiële aandachtspunten en bezwaren aan.

In dit memo willen we ons beperken tot de genoemde aspecten.

Mede namens veel bewoners van de Engweg, Kloosterlaantje en Gooyer Wetering

Arthur J. Modderkolk
Engweg 60
3972 JJ Driebergen
a.j.modderkolk@gmail.com

Evert Geitenbeek
Gooyer Wetering 11
3972 MA Driebergen
e.geitenbeek@kpnplanet.nl

Bijlage bij Memo inzake Broekbergen.

Met betrekking tot de aard van een bestemmingsplan zijn de volgende algemene opmerkingen van belang:

- a) Het bestemmingsplan wordt geschreven voor de toekomstige bestemming van een perceel. De eigenaar staat daar los van. Dus ook de plannen die Den Boon thans naar voren brengt zijn niet relevant (en de plannen zijn nogal eens veranderd). Alleen hetgeen in het bestemmingsplan staat is relevant.
- b) In het bestemmingsplan zijn enkel de plankaart en de planvoorschriften bepalend voor wat er (in de toekomst) op het perceel mag gebeuren. Dus niet de plantoelichting, niet een masterplan, niet een ruimtelijke onderbouwing, of teksten en plaatjes op websites, Facebook, Twitter, Stichtse Courant etc.
- c) Bij toekomstige bouwaanvragen (bouwvergunningen) worden deze bouwaanvragen getoetst aan het bestemmingsplan (plankaart en planvoorschriften). Indien de bouwaanvraag niet strijdig is met het bestemmingsplan zal deze bijna altijd verleend worden. Dit is nogal van belang omdat op social media de indruk wordt gewekt dat onze verbeeldingen van het bouwhuis als 'overdreven' worden beschouwd, terwijl het wel de mogelijkheden zijn bij het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan. Dat Den Boon komt met een 'ander verhaal' en een plaatje van internet van een klein huisje, doet aan het Ontwerpbestemmingsplan niets af.
- d) Hetzelfde geldt dat Den Boon doet voorkomen dat de kantoorruimte bestemd is voor zijn eigen bedrijf. Daarmee het beeld scheppend dat er sprake is van een soort 'kantoor aan huis'. Er is echter 1.500 m² commerciële kantoorruimte mogelijk.
- e) Idem het verhaal over de zogenaamde levensloop bestendige woningen. En bewoning van het hoofdhuis door zijn familie. Overigens komt het begrip zorgwoning niet meer in de stukken voor en was daar geen verruimde bestemming voor nodig geweest.
- f) Als Den Boon ergens schrijft over de restauratie van het hoofdhuis staat daarbij veelal een foto van het landhuis welke rond 1912 is verdwenen en vervangen is door het huidige hoofdhuis. Het beeld ontstaat snel dat bij restauratie van het hoofdhuis het oude hoofdhuis ontstaat. Dit is een pertinent onjuist beeld.
- g) Onbekend is wat er nu 'overblijft' van de historisch waarde van het complex (er zijn wel meer huizen in Driebergen van ca. 100 jaar oud). Op de website van Broekbergen staat een foto van een bijeenkomst van de kloosterzusters. Dit is publicitair sterk, maar dit is verdwenen en komt niet meer terug. Zelfs de kloostermuur is inmiddels voorzien van diverse poorten. En de muur zal verder doorbroken worden, met nog meer poorten en nu ook een doorzichtig (glas-)gedeelte.