

Driebergen, 30 september 2018

NOTITIE

Betref: de positie van Broekbergen in het Ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied

Inleiding

Door de aan- en omwonenden van Broekbergen zijn zienswijzen ingediend naar aanleiding van het Ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied dat op 13 april 2018 door het College van B&W van de gemeente Utrechtse Heuvelrug ter inzage is gelegd. Op basis van de inhoud van één van de zienswijzen is deze notitie opgesteld. De notitie geeft inzicht in het proces van totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan, de onduidelijkheden op dit moment in (de gemaakte keuzes in) het ontwerpbestemmingsplan en de feiten en omstandigheden waarom de herbestemming van Broekbergen strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Allereerst zij opgemerkt dat het voorontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied bijna 2,5 jaar geleden ter inzage is gelegd. Nu komt het College pas met een ontwerpbestemmingsplan. In de (te) lange periode tussen het voorontwerpbestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan heeft het College de (voorgenomen) bestemming van Kloosterlaantje 1 te Driebergen-Rijsenburg ingrijpend gewijzigd. De bestemming van 'maatschappelijke voorziening' wijzigt naar een perceel met 20 woningen in de vrije sector of 12 woningen in de vrije sector en 1.500 m² kantoorruimte.

Omwonenden zijn door het College bij deze voorgestelde ingrijpende bestemmingsplanwijzigingen op geen enkele wijze betrokken. Dit getuigt niet van een goed bestuur, zelfs van onbehoorlijk bestuur.

Kloostercomplex Arca Pacis resp. Broekbergen

Deze notitie heeft betrekking op het perceel Kloosterlaantje 1 te Driebergen-Rijsenburg. Op dit perceel is een kloostercomplex gevestigd met de naam 'Arca Pacis'. Thans wordt de naam 'Broekbergen' gebruikt. Het complex is sinds ongeveer 1880 in gebruik geweest als kloostercomplex. Van het kloostercomplex hebben het hoofdhuis, de klokkentoren en de tuinmuur de status van (beschermde) rijksmonument. De overige bebouwing heeft geen enkele beschermde of monumentale status. Wegens opheffing van de kloostergemeenschap is in 1997 het kloostercomplex verkocht. Een stichting heeft toen het kloostercomplex, in oorspronkelijke staat, gebruikt voor een herstellingsoord/burn-outcentrum. Hierna is het kloostercomplex in 2008 verkocht aan de huidige eigenaar, de heer J.H. den Boon (hierna: Den Boon). Het complex heeft in het vigerende bestemmingsplan, tezamen met de naastgelegen percelen Kloosterlaantje 2 en 3 de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' en als doeleindenomschrijving 'wonen, gezondheidszorg, therapie, tijdelijke nachtverblijf'. Bij totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan waren, en zijn nog steeds, de percelen Kloosterlaantje 2 en 3 in gebruik als woning, waardoor in de doeleindenomschrijving ook 'wonen' is opgenomen. Zie hieromtrent ook de uitspraak van de Raad van State van 29 augustus 2012, ECLI/NL/RVS/BX5980.

Eind 2007/begin 2008 is het kloostercomplex gekocht door Den Boon met de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen', op dat moment in gebruik als herstellingsoord/brand-outcentrum en met fors achterstallig onderhoud. Op basis van deze bestemming, het feitelijk gebruik en onderhoudstoestand is de koopsom voor Den Boon tot stand gekomen. In de periode 2008 tot heden is het gebouw niet in gebruik geweest als 'maatschappelijke voorziening' maar, in strijd met het bestemmingsplan, (deels) bewoond, anti-kraak en door familie Den Boon. In die periode heeft Den Boon het hoofdhuis met een kanjersubsidie van ruim € 552.000 gerestaureerd. Verder is de klokkentoren met een subsidie van ruim € 73.000 gerestaureerd. Voorts is Den Boon voornemens om de tuin-/ kloostermuur te restaureren, waarvan de kosten van ongeveer € 180.000 geheel worden betaald met een subsidie van de Provincie Utrecht.

Zoals eerder aangegeven heeft het kloostercomplex in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijke voorziening'. In het voorontwerpbestemmingsplan was hierin geen wijziging aangebracht en was de (enkel)bestemming 'Maatschappelijk'.

In de stukken zoals deze ter inzage zijn gelegd bevindt zich geen verzoek van/namens Den Boon, althans deze zijn niet aangetroffen, waarin verzocht wordt om in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wijzigingen op te nemen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en/of het voorontwerpbestemmingsplan. Dat betekent dat het College ambtshalve een wijziging in de bestemming van het betrokken perceel voorstelt. Dit is overigens strijdig met het ontwerpbestemmingsplan, waarin gesteld is dat het een *conserverend* (ontwerp)bestemmingsplan betreft.

Verder bevinden zich bij de ter inzage gelegde stukken alleen de volgende stukken:

- Één (1) A4 met een tekening van de bestaande, en kennelijk deels te slopen bebouwing;
- Één (1) A4 met een tekening kennelijk het zogenaamde 'masterplan' en
- Één (1) document met als opschrift 'Ruimtelijke onderbouwing masterplan Broekbergen d.d. maart 2017.

Van de zijde van het College bevinden zich geen stukken bij de ter inzage gelegde stukken, althans deze zijn niet aangetroffen. Ook ontbreken (ambtelijke) stukken met betrekking tot ondermeer de volgende relevante zaken:

- waarom het College heeft besloten om (ambtshalve) tot een bestemmingsplanwijziging over te gaan;
- de noodzaak tot een bestemmingsplanwijziging;
- de verschillende (alternatieve) bestemmingen;
- de juridische (on)mogelijkheden van deze (alternatieve) bestemmingen en
- de ruimtelijke (on)mogelijkheden van deze (alternatieve) bestemmingen.

Verder ontbreken de stukken en informatie over volgende relevante zaken:

- de belangen van de omwonenden;
- het voldoen aan landelijke wetgeving en regels;
- het voldoen aan provinciale regels en voorschriften;
- het voldoen aan gemeentelijke regels, voorschriften en beleid
- en de onderbouwing van de uiteindelijke keuzen van het College

voor de bestemmingen zoals verwoord in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, zijnde 20 woningen in de vrije sector of 12 woningen in de vrije sector en 1.500 m2 luxe kantoorruimte.

Door B&W voorgestelde wijzigingen inzake perceel Broekbergen

Uit de wel ter inzage gelegde stukken kan worden opgemaakt dat het College de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan voorstelt;

- Het perceel krijgt de bestemming ‘Landgoed en buitenplaats’¹;
- Er worden twee verschillende varianten voorgesteld², namelijk;
 - 100% bewoning; twintig wooneenheden of
 - Woon- en kantoorvariant; twaalf wooneenheden met 1.500 m2 kantoorruimte
- De maximaal twintig te realiseren woningen zullen meergezinsappartementen en eengezinswoningen in de vrije huursector betreffen³;
- 1.500 m2 kantoorruimte is bestemd om verhuurd te worden als (luxe) kantoorruimte⁴ ;
- In de kloostertuin zijn drie (3) nieuwe bouwvlakken ingetekend voor nieuwbouw met de werknamen ‘koetshuis’, ‘oranjerie’ en ‘bouwhuis’⁵
- In de planregels is in artikel 17 de bestemming ‘B3’ opgenomen. Binnen deze bestemming heeft de eigenaar de keuze tussen woningen of kantoren.

Hieronder wordt puntsgewijze op deze wijzigingen ingegaan:

Herbestemming naar ‘Landgoed en buitenplaats’

Onduidelijk is waarom voorgesteld wordt het perceel de bestemming ‘Landgoed en buitenplaats’ te geven. Zoals eerder genoemd betreft het een perceel welk perceel en de daarop aanwezige bebouwing sinds 1875 in gebruik is als kloostercomplex. Mocht het College c.q. de raad van mening zijn dat het toch de bestemming ‘Landgoed en buitenplaats’ moet krijgen dan zij opgemerkt dat dit strijdig is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in het ‘Beleidskader Nieuwe Landgoederen’ omdat niet voldaan wordt aan de toetsingscriteria.

Keuze herbestemming

Het College zal een duidelijke keuze moeten maken voor de mogelijk (her)bestemming. Dus of ‘wonen’ of ‘kantoor’ of deels, en per bouwvlak benoemd, ‘wonen’ en deels, en per bouwvlak benoemd ‘kantoor’. Een kennelijk gekozen ‘oplossing’ met de introductie van artikel 17 in de planregels met de bestemming ‘B3’ is niet acceptabel nu voor de bestemmingen ‘wonen’ en ‘kantoor’ verschillende en ook uiteenlopende wetgeving, planvoorschriften, planregels en beleid van toepassing is. De nu door het College gekozen ‘route’ geeft te veel onduidelijkheid voor de omwonenden/belanghebbenden. Ook is er, op deze wijze, geen integrale afweging gemaakt tussen de ruimtelijke ontwikkeling, de inbreuk op cultuurhistorische waarden, de inbreuk op de natuurwaarden en de belangen van de omwonenden. Gezien de gekozen ‘route’ is een dergelijke afweging overigens ook niet mogelijk.

1 Volgens plankaart

2 Pagina 23 van de Ruimtelijke onderbouwing

3 Pagina 46 van de Ruimtelijke onderbouwing

4 Pagina 9 van de Ruimtelijke onderbouwing

5 Plankaart en pagina 9, 21 en 22 van de Ruimtelijke onderbouwing

Financiële noodzaak herbestemming

De herbestemmingen naar 'wonen' en/of 'kantoor' worden, althans volgens de ruimtelijke onderbouwing van de eigenaar noodzakelijk geacht voor financieel rendement.

Onduidelijk is of het College deze redenering volgt, uit de ter inzage gelegde stukken blijkt hiervan niets. Zoals eerder genoemd heeft de eigenaar het complex in 2007/2008 gekocht met de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen', in gebruik als herstellingsoord/burn-outcentrum en met heel veel achterstallig onderhoud. Deze bestemming, het gebruik en het achterstallig onderhoud heeft geleid tot een hiermee in overeenstemming zijnde (lage) aankoopprijs door Den Boon. Het achterstallig onderhoud is inmiddels met forse subsidies uitgevoerd. Voor financieel rendement lijkt herbestemming naar 'wonen' en/of 'kantoor' niet noodzakelijk.

Het complex is aangemerkt als 'landgoed' in het kader van de Natuurschoonwet 1928 (NSW). Deze wet heeft als doel het wettelijk regelen van de instandhouding van 'landgoederen'. Hiervoor is een instrumentarium van subsidies en fiscale voordelen wettelijk geregeld voor de instandhouding van dergelijke complexen. Gezien de vele subsidie(s)(mogelijkheden) en de fiscale voordelen welke de eigenaar heeft genoten en nog steeds geniet, zoals geen overdrachtsbelasting verschuldigd bij aankoop, geen eigenwoning forfait en de aftrek groot onderhoud maakt dat de kosten voor de eigenaar, zeker in vergelijking met iedere andere eigenwoningbezitter, niet onacceptabel hoog zullen zijn. Daarbij komt dat het gebruik van het complex als 'Maatschappelijk voorziening' ook mogelijk is en ook opbrengsten/rendement met zich meebrengt. Dat de eigenaar de afgelopen tien (10) jaar geen enkel dan wel zeer gering initiatief voor een dergelijke exploitatie heeft ondernomen is voor rekening van de eigenaar.

In diverse procedures bij de rechtbank en ook de Raad van State in de periode 2010-2012 heeft de eigenaar en ook het College veelvuldig beweerd dat het hoofdhuis bestemd was om te gaan gebruiken als woonhuis voor één (1) familie, een zgn. familiehuis. De kapelzaal zou tegen kostprijs ter beschikking worden gesteld aan de inwoners van Driebergen voor concerten, kerkdiensten, dagbesteding, therapie e.d. Ook de nieuwbouw zou, althans beweerden de eigenaar en het College veelvuldig, de bestemming 'Maatschappelijke voorziening' krijgen. Onduidelijk is waarom het College dit standpunt heeft verlaten. Er is geen enkele reden voor het College om dit standpunt te herzien (NB: zolang niet op eigen terrein kan worden geparkeerd heeft het College concerten e.d. geblokkeerd).

Volgens de 'Nota Buitens op de Heuvelrug' is het beleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug gericht op het zoeken van (zo nodig) een passende herbestemming waarbij een evenwicht wordt gezocht tussen het behoud van de cultuurhistorische waarden en het genereren van inkomsten om dit te realiseren.

Uit de plannen, twintig woningen of twaalf woningen en 1.500 m² kantooruimte is geen sprake meer van het zoeken naar financiële mogelijkheden om het complex en de cultuurhistorische waarde hiervan te behouden. Enerzijds kan er alleen sprake zijn van herbestemming van bestaande gebouwen, zoals hoofdhuis en kapel, anderzijds is hier sprake van projectontwikkeling door het bouwen van woningen in de vrije sector, die vervolgens verhuurd worden als luxe woningen; voor de 1.500 m² kantooruimte is sprake van ontwikkeling en vervolgens verhuur en exploitatie van commercieel vastgoed in de vorm van luxe kantooruimte.

Samenvattend: de financiële noodzaak voor herbestemming is niet aangetoond. De voorgestelde herbestemming zorgt voor een enorme en niet acceptabele inbreuk op de cultuurhistorische waarden van het complex.

Kloostertuin

Den Boon geeft aan dat de tuin uniek is. Opgemerkt zij dat er sprake is van een kloostertuin met een (beperkte) oppervlakte van ongeveer 120 meter bij 140 meter. De aanleg met een slingervijver en doorkijkjes is niet bijzonder omdat een dergelijke aanleg ook, en veel groter in oppervlakte, in Driebergen-Rijsenburg aanwezig is bij onder meer Willinkshof, Wildbaan, Park Welgelegen en het naastgelegen landgoed Dennenburg (18 ha). In de kloostertuin wil de eigenaar een koetshuis, oranjerie en bouwhuis bouwen. Op het terrein heeft evenwel nooit een koetshuis, oranjerie of bouwhuis gestaan. Rekeninghoudend met toegangswegen, parkeerplaatsen en 'leefomgeving' voor de bewoners/gebruikers van het hoofdhuis, kapel, koetshuis, oranjerie en bouwhuis blijft er geen ruimte over voor een (cultuurhistorische) tuin.

Samenvattend is er sprake van het realiseren van zoveel mogelijk bebouwing om zoveel mogelijk huurinkomsten te realiseren en speelt het behoud van cultuurhistorische waarden en natuurwaarden geen dan wel een ondergeschikte rol.

Bebouwde oppervlakte

In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om bij de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' het bebouwde oppervlakte met 20% uit te breiden. Uit de plantekening komt naar voren dat de eigenaar en het College uitgaat van de huidige bebouwde oppervlakte, hierbij 20% bij optelt, en vervolgens de dan verkregen vierkante meters bebouwde oppervlakte aanmerkt als te bebouwen voor 'wonen' en 'kantoor'. Een dergelijke berekening om te komen tot zoveel mogelijk te bebouwen vierkante meters is ongewenst en zeker niet noodzakelijk. De uitbreiding van 20% is altijd bedoeld geweest voor de bestemming maatschappelijke voorziening.

Verder hebben de te slopen sterk vervallen carre's slechts één bouwlaag. De nieuwbouw, koetshuis, oranjerie en bouwhuis zijn meerdere bouwlagen. Bij dergelijke berekeningen moet uitgegaan worden van bruto-vloeroppervlakte en niet de bebouwde vierkante meters grond.

Stedelijke ontwikkeling

Omdat het kloostercomplex wordt verbouwd, herbouwd en voor een groot deel sprake is van nieuwbouw is er sprake van een nieuwe stedelijk ontwikkeling. Ook de functie/bestemming van 'Maatschappelijke voorziening' wijzigt naar 'wonen en kantoor'.

Onduidelijk is of er behoefte is aan huurwoningen in de vrije sector, en met name in het luxere (en duurder) segment hiervan. Dit ligt niet voor de hand, omdat het kopen van woningen voor dergelijke inwoners meer voor de hand ligt. Ook is onduidelijk of er behoefte is aan kantoorruimte in de luxe sector. Ook hiervoor geldt dat er sprake is van veel leegstand van kantoren in Driebergen-Rijsenburg en omgeving.

Verder is er sprake van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Buiten de zogenaamde 'rode contouren'. Hierom, en dit is ook het beleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, dient er geen herbestemming naar 'wonen' en/of 'wonen en kantoor' plaats te vinden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het perceel is grotendeels gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de aard van het perceel, door een 2.00 tot 2.50 hoge tuinmuur afgescheiden van de omgeving, en de geringe omvang hiervan (120 meter bij 140 meter) is een duidelijk begrenzing van welk deel het NNN betreft en welk deel geen NNN betreft praktisch onmogelijk. Feitelijk zal de door NNN beoogde bescherming voor het gehele perceel moeten gelden. Het perceel is aangesloten op het NNN van het naastgelegen landgoed Dennenburg. Veel vogelsoorten komen voor, zoals bosuil, kerkuil, diverse soorten spechten, buizerd, ooievaar, eekhoorn, ringslang, padden vleermuis enz. De herbestemming naar 'wonen' en/of 'wonen en kantoor' is een significante aantasting van het NNN. Dit geldt zeker nu er drie (3) nieuwe gebouwen, verspreid over de kloostertuin, worden gebouwd. Gezien de beperkte omvang van het perceel is het toepassen van 'uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies', 'plussen en minnen', 'herbegrenzing van het NNN' en/of 'saldobenadering' niet aan de orde. Ook hierom dient geen herbestemming naar 'wonen' en/of 'wonen en kantoor' plaats te vinden.

De herbestemming heeft een significante invloed op de natuurwaarden in de omgeving. En dan met name het landelijk gebied waarin het kloostercomplex is gelegen.

Afstand naastgelegen kwekerij

Conform de voorschriften is het niet toegestaan om een woning te bouwen binnen een afstand van 50 meter van een kwekerij. De mogelijkheid voor het bouwen van het 'bouwhuis' en ook de 'oranjerie' dient ook om deze reden niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Kloosterlaantje

Het kloosterlaantje is een openbare weg. Op de plantekening is deze weg echter deels ingetekend als 'Natuur' en deels als 'Wonen'. Naar mijn mening moet het gehele Kloosterlaantje ingetekend worden als 'weg'. Dit geldt ook voor het gehele voorterrein van het Kloostercomplex. Zie hieromtrent ook de uitspraak van de Raad van State van 11 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1063. Overigens is het tegenover het klooster gelegen Broekbergerpad naar aard en gebruik ook een openbare weg. Ook dit deel moet ingetekend worden als openbare weg.

Parkeerplaatsen

Op een tekening bij de ter inzage gelegde stukken zijn op diverse locaties rondom het kloostercomplex parkeerplaatsen ingetekend. Hierbij is vermeld dat deze zijn vergund in 1996. Dit is onjuist. In 1996 zijn door de toenmalige gemeente Driebergen-Rijsenburg geen vergunningen verleend voor parkeerplaatsen, overigens ook niet in andere jaren. Verder hebben de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het kloostercomplex, zowel op het laatste deel van het Kloosterlaantje als op het Broekbergerpad een openbaar karakter en kunnen daarom niet 'meetellen' voor de 'parkeerbalans' voor de woningen en kantoren.

Verplaatsen begraafplaats

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over het verplaatsen van de bijzondere begraafplaats. Opgemerkt zij dat deze begraafplaats in 2003 is opgeheven waarbij de

overledenen zijn herbegraven op de RK-begraafplaats elders in Driebergen-Rijsenburg. Van verplaatsing kan dan ook geen sprake zijn.

Samenvattend

Reden herbestemming onbekend. Kennelijk ambtshalve herbestemming door College. Onderbouwing hiervoor ontbreekt. Geen integrale afweging ruimtelijke ontwikkelingen, zijnde herbestemming (wonen en kantoor), de inbreuk hiervan op cultuurhistorische waarden en op de natuurwaarden. Dit knelt des te meer nu sprake is van 20 woningen of 12 woningen en 1.500 m² kantoor op een perceel van beperkte oppervlakte. Geen onderzoek naar behoud huidige bestemming en/of alternatieve herbestemmingen. Herbestemming niet noodzakelijk voor instandhouding van het complex. Heeft enorm winstpotentieel voor eigenaar tot gevolg. Zeker gezien de aankoopprijs door de eigenaar gebaseerd op bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen', het gebruik als herstellingsoord/burn-outcentrum en het forse achterstallig onderhoud. Omvang bouwvlakken niet goed berekend. Er is sprake van stedelijk ontwikkeling waarbij luxe huurwoningen en luxe kantoorruimten worden gerealiseerd waar geen objectieve behoefte aan is. Het bouwen van de woningen is buiten de 'rode contouren' dit is strijdig met bestaand beleid. Door de herbestemming wordt het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aangetast, welke aantasting niet kan worden gecompenseerd. Verder is het Kloosterlaantje niet goed ingetekend op de plankaart. Er is geen sprake van in 1996 vergunde parkeerplaatsen en parkeerplaatsen aan voorzijde van het complex hebben een openbaar karakter. Het verplaatsen van een begraafplaats is niet aan de orde.

Zoals eerder gesteld zijn de ter inzage gelegde stukken onvoldoende om op alle aspecten volledig in te gaan. Veel is onduidelijk en verder ontbreken de afwegingen en motiveringen voor de (her)bestemming. Zo mogelijk en nodig zal hier later nader op worden ingegaan.