

BROEKBERGEN IN ZES PUNTEN

1. Wij juichen de restauratie van Broekbergen toe. De als rijksmonument aangewezen objecten (hoofdhuis, toren kapel en kloostermuur) verdienen het om in goede staat te blijven. Ook herstel van de tuin na de verwijdering van de huidige carrés heeft onze steun. Tenslotte kunnen we instemmen met de wijziging van de bestemming van Broekbergen van maatschappelijke voorziening naar wonen en kantoor.



2. Het masterplan Broekbergen dat in 2009 naar buiten kwam gaf op doordachte wijze vorm aan de voornemens tot restauratie en de herbestemming van wonen en kantoor (naast de bestemming maatschappelijke voorziening). Als economische kostendragers werden naast de kapel en het hoofdhuis twee extra woongebouwen opgenomen: Koetshuis en Oranjerie. Dit plan ondervond bij ons in eerste aanleg geen overwegende bezwaren.

3. Pas in mei 2018, bij het naar buiten komen van het Ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied, bleek voor ons dat het masterplan uit 2009 op een aantal punten substantieel was aangepast: de bestemming maatschappelijke voorziening is geschrapt, het begrip zorgwoningen verdwijnt, een omvangrijke kantoorfunctie wordt geïntroduceerd en er wordt een extra woongebouw opgenomen aan de rand van het complex, het zgn. Bouwhuis.

Deze wijziging blijkt reeds in 2012 bij het college aanhangig te zijn gemaakt. In een verzoekschrift aan de gemeente (d.d. 31 oktober 2012) stelt de initiatiefnemer voor om het masterplan uit 2009 aan te passen. De argumentatie is dat 'de woningmarkt met name in het duurdere segment .. op dit moment praktisch op slot is en er geen zicht is wanneer de woningmarkt zich weer zal gaan herstellen. Dit houdt in dat de verhuur van woning(appartementen) in het duurdere segment vrijwel tot stand is gekomen.' Ook voor de kapel zou naar andere gebruiksmogelijkheden moeten worden gezocht. Conclusie volgens de initiatiefnemer: de gebruiksmogelijkheden van Broekbergen zouden moeten worden verruimd t.b.v. de financiering van de restauratie en onderhoudsexploitatie.

4. Deze onverhoeds pas in mei 2018 naar buiten komende aanpassing van het masterplan heeft ons als bewoners verrast en alert gemaakt. Vandaar dat sindsdien een Bewonerscomité de ontwikkelingen op de voet volgt. Een groot aantal zienswijzen van ruim vijftig omwonenden is op het Broekbergen-deel van het Ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Wij kunnen de benutting van hoofdhuis en kapel voor kantoorfuncties billijken. De uitbreiding van de bebouwing op Broekbergen met drie ruime woonblokken is niet verdedigbaar op grond van de noodzaak van economische dragers. De woningmarkt was in 2012 slechts tijdelijk schurend wat betreft verhuur in het duurdere segment. Reeds langere tijd is de markt in het duurdere segment zeer vlottend te noemen. Te wijzen valt o.a. op de appartementen op het perceel van het voormalige gemeentehuis aan de Hoofdstraat. Ook de appartementen in Het Oude Postkantoor zijn direct aan de man/vrouw gebracht. Kortom, de gevraagde economische drager is niet nodig.

5. In onze bijdragen voor de beeldvormende vergadering op 5 november 2020 hebben drie vertegenwoordigers van het Bewonerscomité (Modderkolk, Steen en Lange) met name gewezen op de volgende elementen (zie ingekomen stukken 1256, 1264 en 1267):

a. De stelling van het college dat Broekbergen deel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied en dat daardoor geen verzwaarde motiveringsplicht geldt, is niet juist. Onder het huidige bestemmingsplan is wonen geen bestemming; ook andere 'stedelijke' elementen zijn ondergeschikt aan de bestemming maatschappelijke voorziening. *Op basis van jurisprudentie dient een verzwaarde motiveringsplicht te gelden bij bouwen buiten rode contouren; dat geldt zeker ook voor de ingrijpende aanpassingen van het oorspronkelijke masterplan uit 2012.*

b. De door de gemeente ingeschakelde rentmeester concludeert dat kosten en opbrengsten van het voorliggende plan in balans zijn. Niet bekend is wat de vraagstelling/opdracht is geweest. Onduidelijk is hoe de rentmeester tot zijn bevindingen is gekomen. Is beoordeeld of alle opgevoerde kosten noodzakelijk zijn? Of alle nieuwbouwwolume werkelijk noodzakelijk is? Of er alternatieven denkbaar zijn? De Nota Buitens vergt een duidelijke toetsing van dit soort zaken. Nu is uitsluitend gekeken naar stukken die de eigenaar heeft aangeleverd. De rapportage van de rentmeester blijft vaag in zijn uitspraak dat hij de in de stukken genoemde bedragen overigens 'voor kennisgeving heeft aangenomen'. De bedragen komen hem 'op het eerste gezicht niet onredelijk voor.' *Wij bepleiten dat hier een second opinion wordt ingesteld en dat deze ook de berekeningen van het Bewonerscomité hierbij betreft. Het bewonerscomité komt op basis van een degelijke en realistische onderbouwing van kosten en opbrengsten tot de conclusie dat de herbestemming van hoofdhuis en kapel op zich – naast de ontvangen subsidies en overige opbrengsten – toereikend zijn als economische drager voor de restauratie en instandhouding van Broekbergen.*

c. De raad komt een geheel eigen afweging toe omtrent de herontwikkeling van Broekbergen. De raad is bij een nieuw bestemmingsplan *niet gebonden aan zgn. bouwrechten* die op de huidige bestemming maatschappelijke voorziening rusten. Goedkope kubieke meters in het vigerend bestemmingsplan worden omgezet in duurdere kubieke meters in het nieuwe bestemmingsplan. Naast zo'n bestemmingsverandering lijkt een substantiële volumetoename dan niet noodzakelijk.

6. CONCLUSIE: Wij steunen de plannen voor de restauratie, herontwikkeling en instandhouding van Broekbergen in verregaande mate. Wij zetten grote vraagtekens bij nut en noodzaak, alsmede de inhoudelijke en ruimtelijke onderbouwing van de drie extra woonblokken die naast herbestemming van hoofdhuis en kapel als economische dragers worden voorgesteld.

Wij kunnen bij wijze van coulance meegaan met de extra bebouwing die reeds in het masterplan uit 2012 werden voorgesteld: Koetshuis en Oranjerie. De realisatie van een derde gebouw (het Bouwhuis) wijzen we af. Hier is geen grond voor: a. de economische noodzaak ontbreekt (en daarmee wordt illegaal gebouwd buiten de rode contour), b. het gebouw valt buiten het bestaande bouwvlak en introduceert een korrelstructuur die niet past bij het beperkte perceeloppervlak, c. de drie woningen die geprojecteerd zijn in het Bouwhuis kunnen met gemak worden verwerkt in de omvangrijke Oranjerie die slechts als één woning wordt getypeerd. Wij verzoeken de raad het plan in bovenstaande zin te amenderen.

Driebergen, 17 november 2020
Bewonerscomité Broekbergen.