

Notitie

inzake 'Economische onderbouwing exploitatie historische buitenplaats Broekbergen'

Projectnummer: 9271
Datum: 23 december 2019
Opgesteld: Eelerwoude - Ewoud Dahmen, rentmeester

Op verzoek van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (contactpersoon: de heer K. Vreeker) brengen wij hierbij ons advies uit met betrekking tot de 'Economische onderbouwing exploitatie historische buitenplaats Broekbergen', zoals opgesteld door de rentmeester van de eigenaar van deze buitenplaats.

Buitenplaats Broekbergen bestaat uit de percelen gemeente Driebergen-Rijsenburg, sectie C nummers 3806 en 4035, groot 2.19.60 ha (hierna te noemen de 'Buitenplaats').

Bij beschikking van 21 augustus 2008 is de Buitenplaats aangemerkt als landgoed als bedoeld in artikel 1 van de Natuurschoonwet 1928 (niet opengesteld voor publiek).

De Buitenplaats bestaat uit opstallen (te weten: het hoofdhuis, 2 carrés, een retraitegebouw, een opbaarhuisje, een kapelzaal, een toren, een tuinmuur, een parkbos, een binnenvijver, een eilandvijver, parkeerplaatsen, een gazon en een grondstrook met onderhoudspad).

Het complex is aangewezen als Rijksmonument met nummer 509761, bestaande uit 3 complexonderdelen met nummer 509762 (hoofdgebouw), 509763 (tuinmuur) respectievelijk 509764 (toren).

Conclusie

Voor de gemeente zijn o.i. twee zaken van belang, namelijk (i) dat de voorgenomen restauratie van betreffende gebouwen en tuin/park door de eigenaar ten uitvoer kan worden gebracht en (ii) dat er een duurzame exploitatie van de Buitenplaats komt, zodat een duurzame instandhouding van de Buitenplaats kan worden gegarandeerd.

De eigenaar van een buitenplaats van deze beperkte omvang en met voorliggende restauratieopgaven zal voor haar inkomsten in belangrijke mate afhankelijk zijn van huur/erfpachtinkomsten. De thans aanwezige gebouwen op de Buitenplaats (behalve eventueel het hoofdhuis) zijn, in hun huidige staat, niet geschikt voor commerciële verhuur. Met de nieuwbouw

van koetshuis, bouwhuis en oranjerie en (verdere) restauratie/verbouwing van het hoofdhuis en kapel ontstaan nieuwe inkomstenbronnen, waaruit benodigde kosten voor onderhoud en beheer van de buitenplaats kunnen worden voldaan. Er zijn door de eigenaar twee varianten aangedragen, nl. (i) de voorkeursvariant van 12 woonappartementen plus 1500 m2 kantoorruimte en (ii) 20 woonappartementen. De verwachte huuropbrengsten van de voorkeursvariant liggen eur 15.000,- hoger dan de verwachte huuropbrengsten van de variant waarbij 20 woonappartementen worden gerealiseerd.

Op basis van de verstrekte economische onderbouwing, met bijbehorende documenten, kan o.i. aangenomen worden dat met nieuwbouw van koetshuis, bouwhuis en oranjerie en (verdere) restauratie/verbouwing van het hoofdhuis en kapel, bij beide varianten, een duurzame exploitatie (waarbij de uitgaven en de inkomsten in evenwicht zijn) en beheer van de Buitenplaats mogelijk wordt, waarbij de voorliggende restauratieopgave door de eigenaar ter hand kan/zal worden genomen en nieuwbouw en restauratie naar verwachting binnen 5 jaar nadat benodigde vergunning(en) onherroepelijk zijn geworden kunnen worden gerealiseerd.

Ontvangen documenten

Wij hebben de volgende documenten van de eigenaar respectievelijk de gemeente ontvangen:

- economische onderbouwing exploitatie historische buitenplaats Broekbergen (versie 5, december 2019);
- kopie Rangschikkingsverzoek d.d. 21 december 2007 en daarop volgende NSW rangschikking d.d. 21 augustus 2008;
- ruimtelijke onderbouwing Masterplan Broekbergen;
- kopie monumentenregister nummers 509761, 509762, 509763, 509764;
- vergelijking bouwvolumes bestaande en nieuwe situatie;
- Broekbergen bestaande en nieuwe situatie volgens Masterplan;
- overzichtstabel instandhoudingskosten Broekbergen tijdens periode herontwikkeling;
- overzichtstabel restauratie & ontwikkelingskosten Buitenplaats Broekbergen;
- verklaring herbouwwaarde Donatus;
- indexcijfers woningbouw;
- offerte Debie&Verkuil mbt onderhoudskosten tuin na restauratie;
- brief van de gemeente aan de heer Den Boon inzake ontvangen principeverzoek d.d. 4 april 2013.

Masterplan/Principeverzoek

In opdracht van de eigenaar van de Buitenplaats zijn in 2008/2009 historische onderzoeken uitgevoerd op basis waarvan een masterplan is uitgewerkt voor restauratie van de Buitenplaats. Als uitgangspunten zijn genomen: restauratie van de tuin, hoofdhuis, toren en tuinmuur en sloop van niet passende 60-er jaren bebouwing, welke vervangen zal worden door passende nieuwbouw (koetshuis, bouwhuis en orangerie). 'Om een financieel gezonde exploitatie van de locatie te kunnen garanderen en de restauratie en het onderhoud van de rijksmonumenten en historische tuinen te kunnen bekostigen gaat het Masterplan uit van gemengde gebruiksmogelijkheden voor de bebouwing.' (citaat uit Ruimtelijke onderbouwing Masterplan Broekbergen).

De gewenste functies en wijziging van de bebouwing passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. De heer Den Boon heeft daartoe in 2012 een principeverzoek bij de gemeente ingediend, waarin gevraagd wordt medewerking te verlenen aan de realisatie van het Masterplan. De gemeente heeft, na consultatie van de Provincie Utrecht, in april 2013 aangegeven een positieve grondhouding te hebben, waarbij een aantal kanttekeningen zijn meegegeven.

Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen

Zoals beschreven in de Ruimtelijke Onderbouwing Masterplan Broekbergen heeft de Provincie Utrecht de 'Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen' opgesteld. De daarin opgenomen Buitenplaatsen-ladder kent de volgende treden:

1. zijn er besparingen mogelijk?;
2. kunnen alternatieve inkomstenbronnen worden aangeboord?;
3. kan er ontwikkeld worden binnen bestaande bebouwing?

Ad 1: bij de huidige exploitatie zijn o.i. geen (substantiële) besparingen mogelijk.

Ad 2: de Buitenplaats in haar huidige vorm en staat kent slechts een beperkt aantal inkomstenbronnen, waarbij o.i. geen reële alternatieve inkomstenbronnen kunnen worden gerealiseerd.

Ad 3: in het Masterplan wordt reeds uitgegaan van gebruik en ontwikkeling van de bestaande bebouwing, voor zover deze niet gesloopt wordt.

Exploitatieopzet

In de ontvangen 'Economische onderbouwing exploitatieopzet historische buitenplaats Broekbergen' wordt voor beide varianten aangegeven dat de voorziene inkomsten uit verhuur van het hoofdhuis, kapel en bijzalen, Koetshuis, Orangerie en Bouwhuis noodzakelijk zijn om de kosten van onderhoud van de Buitenplaats te kunnen dekken. Eigenaar heeft o.i. de verwachte kosten en opbrengsten (in de nieuwe situatie), zoals thans te voorzien, voldoende onderbouwd, waarbij de volgende opmerkingen gemaakt worden:

- eigenaar heeft aangegeven gebruik te maken van beschikbare subsidies, zoals Subsidie Instandhouding Monumenten, en dit ook in de toekomst te zullen blijven doen;
- eigenaar heeft aangegeven niet voor de erfpachtconstructie te kiezen, omdat (i) het om een kleine familie buitenplaats gaat, waarbij versnippering als gevolg van een erfpachtconstructie ongewenst is, (ii) zij verwachten dat de doelgroep van vermogende ouderen een grote voorkeur heeft voor huur in plaats van een lange termijn erfpachtverplichting aan te gaan en (iii) zij het belangrijk vinden dat de regie voor het totale beheer en exploitatie in één hand blijft;
- de post onderhoudskosten van zowel gebouwen als park- en tuinonderhoud is, voor deze fase van het proces, voldoende onderbouwd;
- eigenaar heeft voor toekomstige gebruik van het hoofdhuis door de familie rekening gehouden met dezelfde huuropbrengst per m2 als voor de overige huurders het geval is;
- eigenaar heeft bevestigd dat de realisatie van het masterplan zo snel als redelijkerwijs mogelijk is ter hand wordt genomen nadat benodigde vergunningen etc zijn verleend. Eigenaar financiert de nieuwbouw en restauratie in eerste instantie grotendeels uit eigen middelen; nadat huurovereenkomsten zijn afgesloten kan pas hypothecaire financiering worden aangetrokken. De te verwachten termijn van realisatie zal, mede afhankelijk van de voortgang van de fasering, naar verwachting vijf jaar zijn, ingaand na onherroepelijk worden van benodigde vergunning(en);
- wij hebben de in de economische onderbouwing en bijbehorende documenten vermelde bedragen overigens voor kennisgeving aangenomen. De bedragen komen ons op het eerste gezicht overigens niet onredelijk voor.

