



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Broekbergen

oktober 2020

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1. Inhoud van deze nota	3
1.2 Procedure	3
1.3 Leeswijzer.....	4
2. Zienswijzen	5
2.1. zienswijze 1 - Stichting Milieuzorg Zeist e.o.	5
2.2 zienswijze 2 – landgoed Broekbergen	29
2.3 Zienswijze 3 - Engweg 101, Driebergen-Rijsenburg.....	32
2.4 Zienswijze 4 Engweg 52, 56, 58, 71 87, 93, 101,107, 105 109,113 & Gooyerwetering 2, 7	46
2.5 zienswijze 5 – Gooyer Wetering 1 t/m 4, 7, 9, 11 en 13.....	47
2.6 zienswijze 6 - Engweg 73, Driebergen-Rijsenburg.....	48
2.7 Zienswijze 7 - Engweg 75.....	49
2.8 Zienswijze 8- Engweg 115	50
2.9 zienswijze 9 - Engweg 60.....	51
2.10 zienswijze 10 - Kloosterlaantje 2.....	51
2.11 Zienswijze 11 - Engweg 41A.....	68
2.12 zienswijze 12 - Engweg 61-63-65.....	71
2.13 zienswijze 13 - Prinses Beatrixlaan 18.....	72
2.14 zienswijze 14 - Engweg 103.....	74
2.15 zienswijze 15 - Engweg 58.....	74
2.16 zienswijze 16 - Engweg 55.....	77
2.17 zienswijze 17 - Kloosterlaantje 1A, Driebergen-Rijsenburg	83
2.18 zienswijze 18 - Gooyer Wetering 5.....	91
2.19 Zienswijze 19 - Engweg 47	92
2.20 zienswijze 20 - Engweg 42.....	96
2.21 zienswijze 21 – Landgoed Dennenburg	99
3. zienswijzen op aanvullende stukken.....	114
3.1 zienswijze 1 - Stichting Milieuzorg Zeist	114
3.2 zienswijze 2 - Engweg 101.....	130
3.3 zienswijze 3 - Engweg 60.....	139
3.4. zienswijze 4 – Engweg 103.....	144
3.5 zienswijze 5 - Engweg 115.....	150
3.6 zienswijze 6 - Engweg 55.....	162
3.7 zienswijze 7 - Kloosterlaantje 2.....	167
3.8 zienswijze 8 - Prinses Beatrixlaan 18	172
3.9 zienswijze 9 - Engweg 58.....	176
3.10 zienswijze 10.1. Kloosterlaantje 1A, Driebergen-Rijsenburg.....	179
3.10.1 zienswijze 10.2 - Kloosterlaantje 1A, Driebergen-Rijsenburg	190
3.10.2 zienswijze 10.3 Kloosterlaantje 1a.....	194
3.11 zienswijze 11 - Gooyerwetering 5, Driebergen-Rijsenburg	197
3.12 - zienswijze 12 - Engweg 47	199
3.13 zienswijze 13 - Engweg 42, Driebergen-Rijsenburg.....	201
3.14 zienswijze 14 – Landgoed Dennenburg	204
3.15 zienswijze 15 Gooyerwetering 11 + 1-13, Driebergen-Rijsenburg	217
3.16 zienswijze 16 - Kloosterlaantje 3.....	222
3.17 Zienswijze 17 - Engweg 63 (mondelinge zienswijze).....	225
4. Staat van wijzigingen.....	226
5. Bijlagen bij nota	230

1. Inleiding

Deze Nota van Beantwoording heeft betrekking op de zienswijzen die zijn ingediend naar over de ontwikkelingen op het landgoed Broekbergen, die zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

1.1. Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze zienswijzen.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Driebergen-Rijsenburg, Broekbergen heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 13 april 2018 tot en met 24 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken. Van de terinzagelegging is op 12 april 2018 openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en de gemeentepagina in nieuwsblad 'De Kaap'. Gedurende bovengenoemde termijn zijn een twintigtal zienswijzen ontvangen.

De ingediende zienswijzen over het buitenplaats Broekbergen hebben er toe geleid dat op een aantal punten door de eigenaar nader onderzoek is gedaan. Wij hebben de indieners van zienswijzen nog de mogelijkheid gegeven om op dit aanvullende onderzoek een aanvullende zienswijze in te dienen. Ook deze aanvullende zienswijzen zijn in deze nota opgenomen

Naar aanleiding van deze Nota van beantwoording en bestuurlijk akkoord van het college van B&W wordt het bestemmingsplan samen met de Nota van beantwoording ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Alle indieners van een zienswijze worden uitgenodigd voor de raadsbehandeling en in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze nader toe te lichten. Vervolgens vindt behandeling in de raad plaats. De raad kan het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen. Besluiten als bijvoorbeeld over bestemmingsplannen worden genomen in een cyclus in de volgorde: beeldvorming, oordeelsvorming en tenslotte besluitvorming. Deze cyclus neemt enkele weken in beslag.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of I&M-inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Als de gemeenteraad geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan zal vaststellen, zal de bekendmakingstermijn twee weken bedragen.

Eventuele beroepsschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, en appellant tevens belanghebbende is. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen, ook al heeft hij geen zienswijze ingediend.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt, tenzij een voorlopige voorziening tijdens de beroepstermijn wordt ingediend, dan treedt het besluit pas in werking nadat op het verzoek is beslist.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze(n) is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In dit bestemmingsplan zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen.

2. Zienswijzen

In de periode dat het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied ter inzage lag, zijn er 21 zienswijzen ingediend met betrekking tot buitenplaats Broekbergen. Vervolgens zijn er op het aanvullende onderzoek nog 16 aanvullende zienswijzen ingediend.

2.1. zienswijze 1 - Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

Betreft

Hele plan

PAS, Landgoed Broekbergen,

Zienswijze

Bij publicatie in o.a. de locale media is bekend gemaakt dat het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' voor de periode van 13 april t/m 24 mei voor het indienen van zienswijzen ter inzage is gelegd. Gaarne maakt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van de geboden gelegenheid gebruik een zienswijze in te dienen. Eerst zal kort **worden** ingegaan op het planproces, waarna het plan inhoudelijk aan de orde zal worden gesteld. Afgesloten zal worden met een conclusie.

1. Planproces

In 2004 is voor het plangebied door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Driebergen-Rijsenburg het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen-Rijsenburg' vastgesteld (zie ook het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen (gemeente Driebergen-Rijsenburg, 2004)'). Thans wil de gemeente Utrechtse Heuvelrug, waarin in 2010 de gemeente Driebergen-Rijsenburg is opgegaan, het betreffende bestemmingsplan actualiseren.

Ten behoeve van de actualisatie is in de periode van 25 september t/m 05 november 2015 het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd. Door de gemeente is op de daarop binnengekomen reacties op haar beurt in de: 'Nota Inspraak Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' een reactie gegeven. Op basis van de in de: 'Nota Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen' gegeven inspraakreacties doorgevoerde wijzigingen zal het duidelijk zijn dat alsnog een zeer groot aantal wijzigingen is aangebracht (zie in deze ook de: 'Nota Inspraak Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' en dan met name hoofdstuk: 'Staat van Wijzigingen', pag. 111-128). Ook gezien het grote aantal alsnog doorgevoerde wijzigingen vraagt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich dus wel af of het bestemmingsplan in die zin indertijd wel in voldoende mate zorgvuldig is voorbereid (zie in deze ook de Awb, Art. 3:2).

Ten behoeve van het bestemmingsplan is tevens een Plan-MER opgesteld. Daartoe is in de periode van 26 september 2014 t/m 06 november 2014 het zogenaamde: 'Startdocument (lees: Notitie Reikwijdte en Detailniveau)' voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd. Op het betreffende 'Startdocument' is o.a. door de Stichting Milieuzorg Zeist een uitgebreide zienswijze ingediend (zie in deze ook Bijlage 1: 'Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o. Startdocument Plan-MER Buitengebied Driebergen' (bijlage 1, red.)), waarop zij ook bij schrijven van 18 december 2014 van de gemeente een reactie heeft gekregen, waarin werd aangegeven dat met de diverse in de zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. aangegeven aandachtspunten, o.a. die m.b.t. de PAS, rekening zou worden gehouden. Wat evenwel de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wel is opgevallen dat in de Plan-MER zelf wordt aangegeven dat er slechts door de Provincie Utrecht en de HDSR een zienswijze zouden zijn ingediend (zie in deze ook de 'Plan-MER',

hoofdstuk 1.4 'Stappen in de m.e.r.- procedure', pag. 18). De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. gaat ervan uit dat dit vooralsnog een omissie betreft die in het definitieve rapport alsnog zal worden rechtgezet.

Zoals uit de 'Toelichting' valt af te leiden is kennelijk bij de gekozen systematiek aangesloten bij die van het 'Bestemmingsplan Buitengebied OMMA'. Bij dat bestemmingsplan speelde ook een daartoe specifiek in het leven geroepen klankbordgroep een rol. Onduidelijk is voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. of ook bij het voorliggende bestemmingsplan een klankbordgroep betrokken is geweest.

2. Inhoudelijke aspecten

Eerst zal een algemene reactie op het voorliggende bestemmingsplan worden gegeven. Daarna zal afzonderlijk op zowel op de Toelichting, de Planregels en de Verbeelding worden ingegaan, althans voor zover daar aanleiding toe bestaat.

2.1 Algemeen

Zoals ook hiervoor onder hoofdstuk 1: 'Planproces' reeds is aangegeven is bij de systematiek aangesloten bij die van het 'Bestemmingsplan Buitengebied OMMA'. Daarbij is aangegeven dat het plan in zijn algemeenheid conserverend van aard is, zij het dat er wel een actualisatie heeft plaatsgevonden, waarbij rekening is gehouden met gegeven nieuwe beleidskaders. Of het plan dan echt conserverend van aard is, is voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. evenwel nog maar de vraag. In het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' worden o.i. immers wel degelijk bepaalde ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarbij gaat het dan allereerst om bepaalde ontwikkelingen die toch aan de landbouw worden geboden, met daarnaast ook nog enkele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Landbouw

Allereerst gaat het dan om bepaalde uitbreidingsmogelijkheden die aan de in het plangebied voorkomende agrarische bedrijven worden geboden, zij het veelal via in het plan daartoe opgenomen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden.

In die zin was in het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' nog de optie opgenomen, zij het dus via een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid, dat de in het gebied voorkomende agrarische bouwvlakken aanzienlijk konden worden uitgebreid tot maximaal 1.5 ha (zie in deze ook het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen', Planregels, Art. 3.7.1: 'Wijziging verschuiving en vergroting bouwvlakken in verwevingsgebied'). Mede n.a.v. de uitgevoerde 'Plan-MER' is men dan kennelijk tot de conclusie gekomen, ook gezien de toename van de stikstofdepositie die met de betreffende uitbreiding van de bouwvlakken gepaard gaat, dat de gegeven agrarische bouwvlakken evenwel nog maar tot een maximum van 1 ha mogen worden vergroot, eveneens d.m.v. een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waaraan dan wel diverse voorwaarden zijn opgenomen (zie in deze het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen', Planregels, Art. 3.7.1: 'Wijziging verschuiving en vergroting bouwvlakken' (buiten zogenaamde 'landbouwstabiliseringsgebied (voorheen: 'extensiveringsgebied')). Boven de 1 ha zou dan mogelijk ook nog wel kunnen, maar dan wel via een zogenaamde planwijziging.

Met name ook gezien de ontwikkelingsmogelijkheden die men kennelijk toch aan de binnen het plangebied voorkomende agrarische bedrijven wil bieden, met dus ook bepaalde ruimtelijke implicaties, heeft men dus alsnog voor het voorliggende bestemmingsplan, net als dat bij het: 'Bestemmingsplan Buitengebied OMMA' het geval was, een 'Plan-MER' op moeten stellen.

Uit die 'Plan-MER' komt dan naar voren, althans zo interpreteert de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat, dat er met de beoogde uitbreiding van de bouwvlakken, ook uitgaande van de zogenaamde 'maximale vulgraad', er dus wel degelijk wat betreft de stikstofdepositie een verdere overschrijding ontstaat van de zogenaamde 'kritische depositiewaarden (KDW)' zoals deze voor de binnen de als zodanig relevante Natura 2000-gebieden voorkomende habitattypen van toepassing moeten worden geacht, althans van de belasting zoals deze er thans op basis beschikbare gegevens reeds aanwezig is (zie ook de 'Plan-MER' en dan met name ook de gegeven tabel op pag. 47). Weliswaar zou er dan op basis van de zogenaamde 'interne saldering', zoals ook de PAS deze toestaat (i.t.t. zogenaamde 'externe saldering'), nog wel een bepaalde ontwikkelingsruimte zijn, maar dan zouden er wel bepaalde generieke stalmaatregelen moeten worden genomen. Zoals ook met name uit de inspraakreactie van de LTO-Noord op het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' naar voren komt is die organisatie daarvan evenwel kennelijk geen voorstander.

Teneinde dus toch een bepaalde ontwikkelingsruimte aan de agrarische sector te kunnen bieden, zowel wat betreft de grootte van het bouwvlak (zie ook hiervoor), als ook het aantal dieren, zoekt de gemeente het wat dat laatste betreft dan kennelijk in de mogelijkheden die de sinds 1 januari 2015 van kracht zijnde Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) biedt. Men wil dus kennelijk n.a.v. de inspraakreactie van de LTO geen generieke maatregelen meer opleggen, dus bovenop de maatregelen zoals deze reeds dienen te worden genomen overeenkomstig het 'Besluit emissiearme huisvesting'. In die zin heeft men kennelijk voor een eventuele uitbreiding van het aantal dieren, naast dus de eerder aangegeven mogelijkheid tot uitbreiding van het agrarische bouwvlak, namelijk via de betreffende 'Wijzigingsgevoegdheid', eveneens een 'Afwijkingsbevoegdheid' opgenomen teneinde te toetsen of een uitbreiding van het aantal dieren vanuit de Wet natuurbescherming en vanuit de daarbinnen gegeven kaders van de PAS aanvaardbaar moet worden geacht (zie ook de 'Planregels', het betreffende Artikel 3.4.2: 'Stikstofdepositie' en dan met name ook in samenhang met Art. 3.5.8: 'Afwijken van Stikstofdepositie').

Op zich lijken zo de beoogde uitbreidingen op een zorgvuldige wijze in het bestemmingsplan te zijn verankerd. Toch zijn hierbij o.i. wel degelijk ook bepaalde kanttekeningen te plaatsen. Ten eerste is het o.i. gewoon zo dat het buitengebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en dus ook dat van (de voormalige gemeente) Driebergen, ook gezien de er (nog) voorkomende natuurwaarden als (uitermate) kwetsbaar kan worden aangemerkt. De vraag daarbij is dan o.i. wezenlijk of je in die zin nog wel moet kiezen van een verdere uitbreiding van de veestapel, met dus alle gevolgen voor in het buitengebied aanwezige waarden van natuur, landschap of cultuurhistorie¹, of dat je gewoon eerder, althans voor zover gewenst, ook al aangezien ook dat met bepaalde effecten gepaard gaat, zou moeten inzetten op (een bepaalde) verbreding. Juist gezien die negatieve effecten zou Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook veel liever zien dat de gemeente i.p.v. voor een verdere schaalvergroting (radicaal) kiest voor 'natuurinclusieve landbouw' (zie o.a. ook het rapport: 'Maatregelen natuurinclusieve landbouw (Bolk instituut,

¹ Ook over de effecten van de (intensieve) landbouw op de natuur wordt steeds meer duidelijk, zoals een (drastische) afname van de akker- en weidevogels, maar ook van insecten, althans zo is dat in Duitsland en recent ook in Nederland geconstateerd, met dus ook wederom gevolgen voor de zogenaamde 'ecosysteemdiensten' waaraan zij een belangrijke bijdrage leveren. Overigens zouden er bij het betreffende Duitse onderzoek naar de afname van de aantallen insecten in wetenschappelijke zin ook weer bepaalde kanttekeningen zijn te plaatsen, maar waar het de Stichting Milieuzorg om gaat dat naar verwachting ook hierbij van een bepaalde trend sprake is.

2017)) en dat dan gecombineerd met een regionale afzet van de producten die vanuit de landbouw voortkomen, dus van streekproducten (vergelijk ook www.local2local.nl) en dat dan voor een eerlijke prijs, zodat de boeren ook een vol-waardig leven kunnen hebben². Daarnaast zijn er bij het PAS natuurlijk vele kanttekeningen te plaatsen. Zo zijn er door de Raad van State aan het Hof van Europa zogenaamde prejudiciële vragen gesteld met betrekking tot het PAS en dan in het bijzonder over de gehele procedure zoals deze daarbij wordt gevolgd en waarbij er dus al een bepaalde ontwikkelingsruimte wordt geboden alvorens bepaalde herstelmaatregelen voor de natuur zijn genomen en het in die zin dus tevens nog onduidelijk is of die herstelmaatregelen wel uiteindelijk tot die positieve effecten zullen leiden als waarvan bij de zogenaamde gebiedsanalyses wordt uitgegaan.

Verder zijn er heel veel vragen of met gegeven emissie maatregelen ook daadwerkelijk de reducties zullen worden bereikt waarvan in de modellen (dus 'Aerius') vooralsnog wordt uitgegaan. Uit diverse onderzoeken komt immers naar voren dat de reducties waarvan wordt uitgegaan niet in overeenstemming zijn met de daadwerkelijk gemeten waarden. Verder is het inmiddels bekend dat er met name binnen de auto-industrie is gesjoemeld met bepaalde uitstootwaarden, evenals dat bepaalde zogenaamde 'luchtwassers' veel minder effectief zijn, zeker als deze tegelijkertijd ook een bepaalde reductie in de geuremissie dienen te bewerkstelligen. Dus wat betreft de veronderstelde effectiviteit van zogenaamde 'gecombineerde luchtwassystemen'.

Verder is het bekend dat veel boeren nog vlak voor het afschaffen van de zogenaamde 'melkquota' hun veestapel aanzienlijk hebben uitgebreid, waarvan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ervan uit gaat dat dat ook het geval is geweest binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug, althans is het haar opgevallen dat ook binnen deze gemeente er in die tijd een relatief groot aantal nieuwe stallen is gebouwd. Dat heeft inmiddels tot een aanzienlijke (extra) overschrijding van de fosfaatbalans geleid, met dus ook gevolgen vanuit Brussel, aangezien Nederland in het kader van de zogenaamde 'Stikstofderogatie' had toegezegd de productie van fosfaat onder het fosfaatplafond van 2012 te houden. Het resultaat is dus dat alsnog de veestapel dient te worden ingekrompen, waarover ook afspraken zouden zijn gemaakt, aangezien Nederland anders de stikstofderogatie kwijtraakt, althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat begrepen. Verder wordt ook steeds meer duidelijk over de effecten tussen van de (intensieve) landbouw en de gezondheid van mensen. Daarbij gaat het dan niet langer alleen om zogenaamde zoönosen, zoals dus de 'Q-koorts', maar ook om effecten van fijnstof en ook endotoxinen die o.o. ontstekingen van het luchtwegenstelsel en ook longen kunnen veroorzaken (zie diverse rapporten, waaronder 'Veehouderij en gezondheid (RIVM, 2015)', 'Veehouderij en gezondheid omwonenden (aanvullende studies) (RIVM, 2017)'). Net als bij het 'Bestemmingsplan Buitengebied OMMA' het geval was, vraagt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook aan de gemeente om zich op basis van alle nieuwe onderzoeken en ook thans ter beschikking staande gegevens te (her)bezinnen waar zij nu echt met de landbouw binnen de gemeente heen wil, of daar althans een open dialoog over te voeren (vergelijk overigens ook de open dialoog die daaromtrent in kader nieuwe Landbouwvisie provincie Utrecht plaatsvindt en die uiteindelijk ook zijn doorvertaling in de nieuwe Omgevingsvisie/Omgevingsplan van de provincie zal krijgen).

² Zo werken bijvoorbeeld de agrarische bedrijven op Schiermonnikoog eraan mee om hun veestapel met 35 % in te krimpen teneinde de effecten op de natuur terug te brengen, evenals de melk die zij produceren te gaan verwerken in een lokale kaasboerderij en deze zo af te zetten.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Naast mogelijke uitbreidingen van de landbouw beoogt het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' ook een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken en wel die ter plaatse van de locatie Dwarsweg 4 en ook die voor het landgoed Broekbergen en waarvoor dan tevens separaat zogenaamde 'Ruimtelijke onderbouwingen' zijn opgesteld. Met name t.a.v. de ontwikkelingen zoals deze worden beoogd voor het landgoed Broekbergen vraagt de Stichting Milieuzorg Zeist zich wel af waarom daarvoor geen separate procedure is gevolgd, aangezien het hierbij toch echt om een geheel nieuwe ontwikkeling gaat met ook een relatief grote impact op aanwezige waarden van natuur, landschap en met name cultuurhistorie. Nu dient bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd een zorgvuldige afweging te worden gemaakt, maar als zo'n ingrijpend plan dan in een bestemmingsplan wordt meegenomen als het huidige, dat dus over het gehele buitengebied van de kern Driebergen gaat, dan bestaat er dus wel degelijk ook de kans dat aan de vereiste zorgvuldigheid en uiteindelijk ook belangenafweging onvoldoende aandacht wordt gegeven.

Dwarsweg 4

Wat betreft de locatie Dwarsweg 4 kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich op zich vinden in de hier voorgenomen verschuiving en vergroting van het bouwvlak, ook al aangezien het niet zozeer gaat om een uitbreiding van het aantal dieren, althans in beperkte mate, maar om deze zo mogelijk vanuit dierenwelzijn meer ruimte geven. Wel is het zo dat er diverse plannen diverse bouwvlakken worden gepresenteerd, dus wellicht is het goed nog eens te kijken waar dat bouwvlak nu exact wordt beoogd. Wat hier o.i. wel ontbreekt is een landschappelijke inpassingsplan, dus een beplantingsplan, waardoor een en ander ook in landschappelijk opzicht o.i. beter zou kunnen worden ingepast.

Landgoed Broekbergen

Dan de plannen voor het landgoed Broekbergen. Weliswaar is hierbij ook van een bepaalde ontstening sprake, aangezien men tegelijkertijd de in de jaren '60 van de vorige eeuw aan het hoofdgebouw aangebouwde aanbouw wil saneren, maar anderzijds wil men de oppervlakte van dat gebouw elders weer 'herverdelen'/herbouwen in de vorm van een 'Koetshuis', 'Oranjerie' en ook 'Bouwhuis'³. Zo wil men dus de bestaande en nieuw te bouwen gebouwen geschikt maken voor de realisatie van 20 (zorg)woningen en indien de eigenaar dat wenselijk acht ook een bepaalde oppervlakte aan kantoren⁴.

³ Overigens wordt wel op een bepaalde plek in de 'Ruimtelijke onderbouwing' aangegeven dat de oppervlakte van de bestaande bebouwing 2430 m² zou bedragen, die dan wat betreft de beide carrés-gebouwen zou worden verdeeld over de beoogde nieuwe gebouwen. Evenals ook dat er overeenkomstig de bestemmingsplanregeling de bebouwing mag worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande bebouwing. Voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft kunnen nagaan ontbreekt evenwel een duidelijk balans, zij het wel dat in de paragraaf die over 'Water' gaat wordt aangegeven dat ongeveer 1300 m² aan bebouwing zal worden gesaneerd en op andere locaties 1300 m² aan bebouwing zal worden toegevoegd. Daarbij zou het volgens opgave uit het door Econsultancy uitgevoerde bodemonderzoek dan gaan om een oppervlakte van 390 m² voor het 'Koetshuis', 365 m² voor de 'Oranjerie' en 330 m² voor het 'Bouwhuis'. De vraag voor de Stichting hierbij is evenwel of bij de gegeven oppervlakteberekening(en) ook bijvoorbeeld rekening is gehouden met de open ruimten zoals deze ter plaatse van de twee in de jaren zestig van de vorige eeuw gebouwde carrés aanwezig zijn. Dat overigens los van het gegeven dat de Stichting de mening is toegedaan dat bij welke herbouw dan ook zorgvuldig rekening zou moeten worden gehouden met aanwezige waarden, waarvan o.i. in het voorstel zoals dat uit het Masterplan voorkomt evenwel geen sprake is.

⁴ De realisatie van een bepaalde oppervlakte aan kantoorruimte, te weten tot een maximum van 1500 m², is dan wel alleen mogelijk binnen de thans bestaande gebouwen, dus het hoofdhuis en de kapel, waar dan tegenover staat dat er dan wel in de betreffende gebouwen minder woningen mogen komen.

Met name bij de bouw van de gebouwen die worden aangeduid als 'Oranjerie' en 'Bouwhuis' bestaan bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. evenwel grote bezwaren. Alhoewel met het saneren van de aanbouw aan het hoofdgebouw het mogelijk wordt dat hoofdgebouw weer haar oorspronkelijke aanzien terug te geven, ook al hebben zich ook daaraan in de loop van de tijd bepaalde wijzigingen voorgedaan, evenals ook de vroegere vijver die hier liep te herstellen, hetgeen ook voor de natuur dan naar verwachting positief zal uitpakken, zal o.i. door de bouw van de 'Oranjerie' en ook het 'Bouwhuis' op de voormalige moestuin het karakter van het landgoed verschuiven van groen naar rood met alle gevolgen voor aanwezige cultuurhistorische en ook ecologische waarden.

2

Wat betreft de cultuurhistorie is het immers zo dat landgoederen een bepaalde opbouw hebben en dat de bebouwing dus veelal in de directe omgeving van het hoofdgebouw is gesitueerd en juist ook voor de beleving het parkgedeelte daar dus niet tot nauwelijks enige bebouwing kende of alleen sterk ondergeschikt, zoals dat bijvoorbeeld bij 'folies' het geval is. Met de bouw van de 'Oranjerie' wordt er feitelijk evenwel nu een geheel nieuw gebouw centraal in het parkgedeelte geprojecteerd, dat de gehele parkbeleving, evenals ook het zicht vanuit het hoofdhuis, ook al is de 'Oranjerie' dan niet in de (oorspronkelijke) hoofdas geprojecteerd, zal gaan domineren. Dat is dan in mindere mate voor het 'Bouwhuis' het geval, ook al aangezien dat aan de rand van het parkgedeelte is geprojecteerd, maar dat gebouw zal wel degelijk een bepaalde uitstraling op het aangrenzende parkgedeelte (met ook oude monumentale bomen) met zich meebrengen, evenals ook naar de omgeving van het landgoed en dan met name vanuit de zijde van de Engweg en ook Gooijerwetering (voorheen Gooijerdijk)⁵. Verder zal voor de bereikbaarheid van beide gebouwen, mede ook t.b.v. de bouw, dus een vrijwel geheel nieuwe weg (van halfverharding) worden aangelegd, waarover dus kennelijk het ook de bedoeling is dat daar (vracht)auto's overeen gaan rijden, met dus ook een verstoring van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van deze buitenplaats.

3

Verder zou dus uit de voor de betreffende ontwikkeling uitgevoerde 'Natuurtoets' naar voren komen dat deze mogelijk is vanuit zowel de eisen/voorwaarden die zowel de Wet Natuurbescherming als ook de EHS, thans NNN, daaraan stelt, tenminste als aangegeven mitigerende maatregelen worden genomen (zie ook het rapport: 'Natuurwaarden buitenplaats Broekbergen (BEC, 2016)'). Bij die toetsing aan de EHS/NNN zou dan een belangrijke rol spelen dat het landgoed door een (historische en monumentale) tuinmuur wordt omgeven, waardoor dat met name voor zoogdieren en andere dieren, zoals amfibieën en reptielen (zoals hazelwormen), minder toegankelijk is, zodat daarop ook geen effecten zijn te verwachten. Dat kan dan zo zijn, maar ten eerste gaat het o.i. om een in ecologisch opzicht wel degelijk waardevol gebied, ook door de vele oude bomen en dus bos die/dat er voorkomen/voorkomt, maar bovendien is het zo dat door gerichte maatregelen nu juist ook zou kunnen worden gezien hoe het gebied, uiteraard met behoud historische kwaliteiten, nu juist wel ook voor dieren meer toegankelijk zou kunnen worden gemaakt⁶.

Ook wat betreft de voor het landgoed Broekbergen beoogde ontwikkeling wil de Stichting

⁵ Overigens is het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. onduidelijk waarom het 'Bouwhuis' op een ophoging van 65 cm dient te worden gebouwd, hetgeen als geen maatregelen worden genomen ook weer gevolgen voor de in de nabijheid aanwezige monumentale bomen kan hebben (zie in deze ook het rapport: 'Bomen Effect Analyse buitenplaats Broekhuizen (IDDS, 2017), Hoofdstuk 4.1.3: 'Bouwhuis').

⁶ Overigens dient men bij een toetsing aan het 'Nee, tenzij-beginsel' zoals dat voor de EHS/het NNN van kracht is wel degelijk ook naar de potentiële waarden van een bepaald gebied te kijken.

Milieuzorg Zeist e.o. er dan ook voor pleiten nog eens goed te kijken welke ontwikkeling men hier nu wel aanvaardbaar moet worden geacht, ook gezien het daartoe bepaalde in de 'Ontwikkelingsladder buitenplaatsen' en daarbij dus in ieder geval de bouw van zowel de 'Oranjerie' als ook het zogenaamde 'Bouwhuis' te heroverwegen.

Zoals onder hoofdstuk 1: 'Planproces' reeds aangegeven zijn naast de hierboven reeds aangehaalde nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' t.o.v. van het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' nog een relatief groot aantal wijzigingen doorgevoerd, dat dus o.a. mede n.a.v. de op dat plan binnengekomen inspraakreacties (zie in deze dus ook de: 'Nota Inspraak Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' en dan met name hoofdstuk: 'Staat van Wijzigingen', pag. 111-128). Het was o.i. goed geweest als door de gemeente ook exact was aangegeven wat nu t.o.v. het vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' alle doorgevoerde wijzigingen zijn, zodat het ook voor derden duidelijk wordt wat dan alle wijzigingen zijn, dus behalve die t.o.v. het 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' ook die t.o.v. het thans nog vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2004'. Dan had daarop desgewenst door iedere belanghebbende o.i. eenvoudiger een reactie kunnen worden gegeven.

2.2 Toelichting

In de Toelichting wordt na een inleiding (hoofdstuk 1) een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die het plan beoogt mogelijk te maken (hoofdstuk 2), vervolgens van de relevante algemene beleidskaders (hoofdstuk 3), evenals van de specifieke gevolgen van het plan (hoofdstuk 4), ook gezien hetgeen daartoe in de: 'Plan-MER' wordt aangegeven, waarna de planregeling aan de orde wordt gesteld (Hoofdstuk 5).

Zoals ook onder het hoofdstuk 2.1: 'Algemeen' reeds aangegeven moet het plan in algemene zin dus als conserverend van aard worden bestempeld, zij het dat het plan dus wel van een actueel ruimtelijk kader is voorzien.

Alhoewel dan een aantal recent vastgestelde bestemmingsplannen waarbij in bepaalde ontwikkelingen is voorzien niet zijn doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan, zoals het: 'Bestemmingsplan Stationsgebied Driebergen-Zeist' en ook het: 'Bestemmingsplan Reehorst', evenals ook het: 'Bestemmingsplan De Woerd', ook al is dat laatste plan nog niet in rechte onherroepelijk, zijn in het plan toch ook nog een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen, zoals dus die voor de landgoed Broekbergen en ook die voor de locatie Dwarsweg 4.

Verder wil het plan dus kennelijk wel mogelijk maken, zoals ook hiervoor reeds aangegeven, dat de agrarische bedrijven zich tot een maximum van 1 ha kunnen uitbreiden, tenminste als een aantal voorwaarden wordt voldaan, waaronder dus ook als daarvoor overeenkomstig het PAS een bepaalde ontwikkelingsruimte beschikbaar is een uitbreiding van de veebezetting. Wat betreft die ontwikkelingen is dan een 'Plan-MER' opgesteld.

In het navolgende zal dan achtereenvolgens op de hoofdstukken worden ingegaan zoals deze in de Toelichting aan de orde worden gesteld, althans voor zover daar aanleiding toe bestaat.

2.2.1 Beleidskaders (zie ook de Toelichting hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk wordt o.i. een goed overzicht gegeven van relevante beleidskaders, zowel die op rijksniveau, provinciaal niveau, regionaal niveau, als ook op lokaal niveau. Wat hier met betrekking tot de beleidskaders op regionaal niveau opvalt is dat bijvoorbeeld wel wordt

ingegaan op de 'Handreiking Paardenhouderij Utrechtse Heuvelrug en Geldersche Vallei (2019)', maar niet op het 'Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (Brons & Partners, 2009)' en ook het: 'Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied + (Brons & Partners, 2010)', zij het dat gegeven beleidsdocument wel weer in het hoofdstuk 4.9: 'Groen, natuur en landschap' aan de orde wordt gesteld. Verder moet o.i. op regionaal niveau ook een verwijzing naar de (nieuwe) 'Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug' relevant worden geacht, waarvan dus ook de bossen zoals deze op de Heuvelrug binnen de kern Driebergen voorkomen een integraal deel uitmaken.

2.2.2 Specifieke regelgeving en beleid (zie ook de Toelichting hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk wordt dus meer specifiek op de voor het plangebied en aldaar voorkomende waarden en functies van toepassing zijnde beleidskaders ingegaan, evenals hoe deze dan hun doorvertaling in het plan krijgen. In zijn algemeenheid is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening toegedaan dat men op basis van beschikbare beleidskaders (en ook bijbehorende (achtergrond)documenten) en ook daarbij gegeven analyses in veel van de voorkomende gevallen o.i. tot een zorgvuldige beleidsmatige keuze is gekomen hoe gewenste functies van een adequate bestemming te voorzien, ook gezien de waarden die daarbij een rol spelen. Wel vraagt zij zich dus af of alle wijzigingen die n.a.v. de inspraakreacties op het 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' alsnog zijn doorgevoerd wel op een zorgvuldige wijze hebben plaatsgevonden, aangezien dat gezien het grote aantal dus nauwelijks door derden is te verifiëren.

Zoals ook onder het hoofdstuk 2.1: 'Algemeen' reeds aangegeven, bestaan er bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wel kanttekeningen bij met name de uitbreidingsmogelijkheden die men toch aan de binnen het plangebied voorkomende agrarische bedrijven kennelijk wil geven, zij het dus via de in het plan daartoe opgenomen afwijkingsbevoegdheden en ook wijzigingsbevoegdheden. Daarnaast ook bij bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen waarvan o.i. wel degelijk een (sterk) negatieve invloed op in het buitengebied aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie zal uitgaan.

Wat betreft de effecten van de ruimtelijke mogelijkheden die het bestemmingsplan voor de landbouw beoogt mogelijk te maken wordt daar dan met name ook in de daartoe uitgevoerde Plan-MER bij stilgestaan.

2.2.2.1 Plan-MER

Feitelijk is bij de 'Plan-MER' in algemene zin reeds in het voorstaande een reactie gegeven. Gezien de ontwikkelingen die het bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken focust het 'Plan-MER' dan met name op de effecten van uitbreidingsmogelijkheden van de landbouw. Namelijk een uitbreiding van de agrarische bouwvlakken tot een maximum van 1 ha, zij het dus wel via een daartoe in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid en wat betreft de dieraantallen via een daartoe opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

Relatie landbouw en natuur

Duidelijk is dat men wat betreft de effecten van de uitbreidingsmogelijkheden die aan de landbouw worden geboden op de natuur en dan in het bijzonder Natura-2000 gebieden aangeeft dat bij een generieke uitbreiding tot 1 ha voor alle bedrijven, dus het zogenaamde 'worstcase-scenario', er een overschrijding van de kritische depositiewaarden (KDW) van de diverse binnen de als zodanig relevante Natura 2000 gebieden voorkomende zogenaamde kwalificerende habitattypen zal optreden, tenzij dus generieke stalmaatregelen zouden worden genomen (zie hiertoe niet alleen de 'Plan-MER', Hoofdstuk 4: 'Onderzoeksaanpak stikstof en wat betreft de conclusie met name ook Hoofdstuk 5.4.1: 'Effecten Natura 2000- gebieden (Passende

beoordeling)'). Weliswaar is men o.i. ten aanzien van de betreffende conclusie in het voorliggende 'Plan-MER' o.i. niet altijd eenduidig, maar o.i. is toch geen andere conclusie mogelijk (zie in deze met name ook de: 'Plan-MER', de betreffende tabel op pag. 47, waarbij dan als 'overschrijdingsgrens' wordt uitgegaan van de 'referentiesituatie', dus een (gecorrigeerde) emissie van 27.000 kg/jaar⁷). Gezien de betreffende conclusie wordt dus (kennelijk) gekozen voor een planalternatief, waarbij weliswaar aan de agrarische bedrijven een ontwikkelingsruimte wordt geboden tot maximaal 1 ha, maar dan wel onder bepaalde voorwaarden, zoals dus dat er bij de uitbreiding van het aantal dieren geen sprake is van een toename van de stikstofemissie, hetzij daarbij wordt voldaan aan de eisen die daaraan binnen de systematiek van de PAS worden gesteld. Binnen de gegeven randvoorwaarden komt men dan tot de conclusie dat wat betreft de effecten op Natura 2000-gebieden van een 'neutraal effect' sprake is. Zoals ook hiervoor in de reactie in algemene zin in hoofdstuk 2.1: 'Algemeen' reeds aangegeven zijn hierbij evenwel en dan in het bijzonder bij de systematiek zoals deze in het kader van het PAS wordt toegepast wel degelijk zeer kritische kanttekeningen te plaatsen.

Wat betreft die effectenbeschrijvingen wordt dan m.b.t. de EHS/het NNN geconcludeerd dat er van de uitbreiding van de landbouw geen negatieve effecten worden verwacht, althans deze eveneens als 'neutraal' dient te worden beoordeeld (zie in deze ook de 'Plan-MER', Hoofdstuk 5.4.2: 'Effecten op NNN'). Maar duidelijk zal zijn dat als hoe dan ook bij een bepaalde ontwikkeling een toename van bijvoorbeeld de emissie van ammoniak plaatsvindt, ook al zou dat dan volgens de systematiek van het PAS wel kunnen, dat dat dan nog niet betekent dat daarvan dat geen negatieve gevolgen op de binnen de EHS/het NNN voorkomende natuurdoeltypen zullen uitgaan, ook al aangezien de betreffende natuurgebieden die deel uitmaken van de EHS/Het NNN veel dicht bij de 'bron' zijn gelegen dat de relevante Natura 2000-gebieden. Daar komt bij dat met name heide, zoals deze ook op de Utrechtse Heuvelrug veelvuldig voorkomt, evenals binnen het plangebied (denk aan o.a. Heidestein en ook Bornia), zeer kwetsbaar is voor eutrofiëring, dus moet o.i. aan een dergelijke conclusie toch worden getwijfeld, ook al aangezien de achtergrondwaarden vaak al heel hoog zijn. Natuurlijk in het kader van de Reconstructie en later WAV wordt een zone van 250 m als zogenaamde 'extensiveringsgebied', thans 'landbouwstabiliteitsgebied' aangehouden, maar dat sluit o.a. bepaalde effecten geenszins uit.

Positief is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in ieder geval erover dat in de: 'Plan-MER' ook nader op eventuele effecten van de (kleine) luchtvaart wordt ingegaan, althans in beleidsmatige zin, maar om daadwerkelijk effecten op met name Natura 2000 gebieden, het NNN, de weidevogelkerngebieden en ook ganzenrustgebieden te kunnen voorkomen zou het o.i. goed zijn als het starten en landen en met name ook het vliegen boven deze gebieden door de (kleine) luchtvaart in het voorliggende bestemmingsplan zou worden verboden (zie voor nadere informatie effecten ook het rapport: 'Bestaand gebruik kleine luchtvaart en beheerplannen Natura 2000 (Bureau Waardenburg, 2011)'). Uiteraard zal dat o.i. dan eveneens, ook al kent dat dan een andere grondslag, voor de binnen het plangebied voorkomende 'Stiltegebieden' moeten gaan gelden.

Overige thema's

Wat betreft veel van de overige thema's zoals deze in de 'Plan-MER' aan de orde komen, komt men dan tot de conclusie dat het planvoornemen, dus de kennelijk voorgestane uitbreiding van de agrarische bouwvlakken tot een maximum van 1 ha, veelal tot een 'neutraal effect' leidt, dat

⁷ Zie wat betreft die referentiesituatie de: 'Plan-MER', Hoofdstuk 4.2: 'Referentiesituatie', waarbij o.i. dus niet is gezegd dat er onder die omstandigheden dus geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zullen optreden.

ook gezien het gegeven dat in de planregels in de daartoe specifiek opgenomen omgevingsvergunningstelsels bijzondere aandacht voor bepaalde waarden wordt gevraagd. Op zich is dat laatste natuurlijk mooi, maar de ervaring leert toch dat bij de daarbij veelal te maken belangenafweging het toch meestal de natuur, het landschap en cultuurhistorie zijn die daarbij aan het kortste einde trekken.

Wat betreft eventuele effecten op waarden van landschap en cultuurhistorie wordt dan aangegeven dat eventuele uitbreidingen zorgvuldig dienen te worden ingepast, dat ook op basis richtlijnen van de zogenaamde: 'Kwaliteitsgidsen landschappen van de provincie Utrecht' (zie in deze ook de 'Plan-MER', het betreffende hoofdstuk 6.2: 'Landschap' en ook 6.3: 'Cultuurhistorie, archeologie en aardkunde')⁸. Maar de ervaring van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is dat daarvan in de praktijk zelden tot nooit sprake is, dus dat dit alsnog als harde voorwaarde in de gegeven voorwaarden zou moeten worden opgenomen, dus inclusief een inrichtingsplan, dat dan zo mogelijk als 'voorwaardelijke verplichting' in het opgenomen.

Naast bepaalde effecten van de uitbreiding van de bouwvlakken op waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, zal met name de uitbreiding van de veebezetting die daarmee toch ook vaak gepaard zal gaan, zeker nu men kennelijk wat betreft de grondgebonden veehouderij daarbij kennelijk niet langer vast wil houden aan een maximum van 2.5 GVE per ha, dus naar verwachting ook met een grotere belasting van de bodem watergangen gepaard gaan. Op veel van de bodems binnen het plangebied is (of was) sprake van een zogenaamde fosfaatverzadiging en dus ook grote fosfaatlast van de binnen het gebied voorkomende sloten en wetingen, met dus alle gevolgen voor de aanwezige waterkwaliteit, die dan weliswaar in de loop van de tijd door bepaalde maatregelen is verbeterd, maar waarbij nog lang niet aan de zogenaamde END-normen wordt voldaan, evenals aan de eisen overeenkomstig de: 'Ecologische maatlaten' zoals deze bij de KRW-systematiek wordt toegepast (zie in deze o.a. ook het rapport: 'Referenties en maatlaten voor natuurlijke watertypen voor de Kaderrichtlijn Water 2015-2021 (STOWA, 2012)'). Dat geldt dan in ieder geval voor o.a. de Langbroekerwetering, die binnen de KRW als waterlichaam is aangewezen. Weliswaar wordt aan gegeven problematiek in de 'Plan-MER' ruim aandacht gegeven, waarbij dan mede wordt verwezen naar het 'Watergebiedsplan Langbroekerwetering (HDSR, 2008)', maar hoe men dan ook hier wat betreft de effecten van een eventuele uitbreiding van de landbouw toch wederom tot de conclusie komt dat van een 'neutraal effect' sprake is, blijft voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. toch een raadsel. Juist vanwege de bijzondere ecohydrologische waarden die aan het plangebied kunnen worden toegekend, met name ook door de kwel zoals deze in de lagere delen van het plangebied vanuit de Heuvelrug optreedt, zou o.i. juist alles wat dat betreft op een zogenaamd 'nul-effect-niveau' moeten worden ingezet. Weliswaar is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er dan positief over dat voor die gebieden waar kwel optreedt in het bestemmingsplan een aparte aanduiding is opgenomen en dus ook bescherming via het daarop van toepassing zijnde omgevingsvergunningstelsel, maar daarmee voorkom je o.i. dus nog niet bepaalde graduele effecten, dus indirecte effecten van een (nog) intensiever landgebruik (zie in deze overigens ook het 'Deltaplan agrarisch waterbeheer (Unie van Waterschappen, LTO en anderen, 2013)').

Verder zal een toename van de veebezetting natuurlijk ook effecten hebben de geurbelasting en daarnaast op de gezondheid van omwonenden, wat betreft dat laatste dan niet alleen door fijnstof, maar ook door verspreiding zoönosen en endotoxinen, In de: 'Plan-MER' wordt hieraan in het betreffende hoofdstuk 6.7 'Woon- en leefomgeving' dan bijzondere aandacht gegeven,

⁸ Zie in deze overigens dus ook het: 'Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied + (Brons & partners, 2010)'.

waarbij men ook hier tot de conclusie komt dat het effect 'neutraal' is⁹, dat terwijl diverse onderzoeken toch duidelijk maken dat van de veehouderij er wel degelijk negatieve effecten kunnen optreden. Daarbij komt dat er met name rondom de kern Driebergen van een relatief groot aantal agrarische bedrijven sprake is, waarvan sommige ook op een zeer geringe afstand van de bebouwde omgeving/woningen, dus dat van een mogelijke (verdere) uitbreiding in die zin wel degelijk bepaalde negatieve effecten kunnen uitgaan (zie in deze ter illustratie o.a. ook de 'Plan-MER' de betreffende fig. 4.4: 'Worstcase stikstofemissie', pag. 45), die dus naar verwachting ook niet maar zo door het nemen van maatregelen kunnen worden voorkomen.

Zoals als ook hiervoor reeds aangegeven is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening toegedaan, niet alleen gezien de kanttekeningen die o.i. toch bij de PAS kunnen worden geplaatst, maar ook gezien overige effecten van de huidige landbouw, zoals die op waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, maar ook die op de gezondheid, dat met name op het gebied van de landbouw er een transitie naar echt duurzame en natuurinclusieve landbouw plaats zou moeten vinden, dus dat in die zin, ondanks de uitkomsten van de: 'Plan-MER' wat betreft de eventuele ruimte die er mogelijk toch voor de landbouw zou zijn, de gemeente zich in deze nog eens zou moeten beraden. De nieuwe Omgevingswet, waarbij een belangrijke rol aan juist 'leefomgevingswaarden' wordt toegekend (zie in deze o.a. ook de AMvB 'Kwaliteit leefomgeving'), biedt o.i. daartoe ook alle mogelijkheden.

Gezien hetgeen hiervoor naar voren is gebracht is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus de mening toegedaan dat in de: 'Plan-MER' een veel te positief beeld wordt gegeven van de effecten van de uitbreidingsmogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan aan de landbouw wil bieden.

Dan is het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus opgevallen dat kennelijk t.a.v. het opstellen van de voorliggende Plan-MER er kennelijk door het gemeentebestuur er voor is gekozen t.a.v. het 'Startdocument' geen advies door de Commissie voor het mer te laten uitbrengen. De Stichting gaat er wel vanuit dat alsnog door de Commissie voor het Mer wel nog het (verplichte) toetsingsadvies wordt uitgebracht¹⁰.

2.2.2.2 Landbouw

Wat betreft de mogelijkheid die in het bestemmingsplan tot uitbreiding van de bouwvlakken tot maximaal 1 ha is opgenomen, zij het dus d.m.v. een daartoe in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (zie ook de Planregels, Art. 3.7.1: 'Wijziging verschuiving en vergroting bouwvlakken'), evenals die tot een uitbreiding van de veebezetting d.m.v. een afwijkingsbevoegdheid (zie ook de Planregels, Artikel 3.5.8: 'Afwijken van Stikstofdepositie') is daarbij hierboven onder het hoofdstuk 2.1: 'Algemeen' en ook hiervoor onder het hoofdstuk 2.2.2.1: 'Plan-MER' reeds uitgebreid stilgestaan.

Dwarsweg 4

Aangezien het een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling betreft is voor de uitbreiding zoals deze hier wordt beoogd een 'Ruimtelijke onderbouwing' opgesteld (zie in deze ook het rapport:

⁹ Wel wordt ook aangegeven deze inschatting aan de voorzichtige kant is, maar waar het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. om gaat is dat men eventuele negatieve effecten zo lijkt te bagatelliseren.

¹⁰ Vergelijk in deze ook de procedure ten tijde 'Bestemmingsplan Buitengebied OMMA' die o.i. niet de schoonheidsprijs verdiende.

‘Ruimtelijke onderbouwing Agrarisch bedrijf Dwarsweg 4 in Driebergen-Rijsenburg (DL Advies, 2018)’, inclusief een aantal bijlagen).

Wat betreft de mogelijkheden die aan het agrarische bedrijf ‘Dwarsweg 4’ worden geboden is daarop ook in het hoofdstuk 2.1: ‘Algemeen’ reeds een algemene reactie gegeven, waarna in eerste instantie wordt verwezen. Ook al aangezien voor de voorgenomen ontwikkeling reeds door de provincie Utrecht een PAS-vergunning is afgegeven, evenals met de voor de uitbreiding noodzakelijke uitbreiding van het bouwvlak rekening is gehouden met bepaalde landschappelijke aspecten en dan in het bijzonder aanwezige zichtlijnen (vanaf de Dwarsweg) kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich hierin op zich vinden. Wel acht zij bij de gegeven ontwikkeling dus wel alsnog een goede landschappelijke inpassing op basis van een ‘Inrichtingsplan’ gewenst, dus met een gepaste landschappelijke beplanting. Dus zou o.i. ook hierbij moeten worden gezien of dat niet op enigerlei wijze via een ‘voorwaardelijke verplichting’ of anderszins kan worden geborgd.

2.2.2.3 Wonen

Kloosterlaantje 1/Landgoed Broekbergen

Wat betreft de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om voor het perceel van Kloosterlaantje 1, dus het landgoed Broekbergen, de realisatie van 20 (zorg)woningen en kennelijk als de eigenaar dat wenst ook een bepaalde oppervlakte aan kantoren mogelijk te maken met een maximum van 1500 m²¹¹ staat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar, zoals ook uit het voorgaande duidelijk zal zijn, gezien de daarbij in geding zijnde waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie zeer kritisch tegenover.

Specifiek voor de ontwikkelingen zoals men deze in het kader van ‘Behoud door Ontwikkeling’ beoogt voor het Kloosterlaantje 2 is dan een ‘Ruimtelijke onderbouwing’ opgesteld, inclusief een aantal nadere onderzoeken, zoals een ‘Natuuronderzoek’ en ook een ‘Bomen Effect Analyse’ (zie in de deze ook het rapport: ‘Ruimtelijke onderbouwing Masterplan Broekbergen (Hagel Bujema, 2018)’, inclusief bijbehorende bijlagen). In die ‘Ruimtelijke onderbouwing’ wordt dan op diverse ruimtelijke aspecten ingegaan, die voor de ontwikkeling zoals deze ter plaatse wordt beoogd relevant moeten worden geacht.

Overeenkomstig het ‘Masterplan’ zoals dat aan de gegeven ‘Ruimtelijke onderbouwing’ ten grondslag ligt, wil men dan naast een functieverandering van de bestemming ‘Maatschappelijke voorzieningen’ (die overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Driebergen 2004’ thans voor het gehele perceel van kracht is met wel een bepaald bouwvlak) naar die van ‘Wonen’ voor bepaalde gebouwen, kennelijk inclusief de mogelijkheid tot een bepaalde oppervlakte aan kantoorruimte van zowel het hoofdgebouw als de kapel, dus feitelijk voor de gebouwen zoals deze na de sloop van de aanbouw uit de jaren ‘60 van de vorige eeuw reesteren, dan tevens (ter vervanging van de aanbouw aan het hoofdhuis uit de zestiger jaren van de vorige eeuw dat dan zal worden gesloopt) de bouw van een drietal nieuwe gebouwen mogelijk maken, dus de gebouwen met als (werk)titel ‘Koetshuis’, de ‘Oranjerie’ en ook het zogenaamde ‘Bouwhuis’¹², waaraan dan eveneens een bestemming ‘Wonen’ zal worden gegeven. Dat betekent

¹¹ Zoals ook in het betreffende hoofdstuk 2.1: ‘Algemeen’ reeds aangegeven is het wel zo dat indien de eigenaar ervoor kiest om een deel van het hoofdgebouw en/of de kapel in te richten als kantoorruimte dat daar dan tegenover staat dat er wel in de betreffende gebouwen minder woningen mogen komen.

¹² Overigens heeft het landgoed Broekbergen nooit dergelijke gebouwen gekend, zij het dat het wel in de 17e eeuw ook een bepaalde periode toen het nog een hofstede was kennelijk deel heeft uitgemaakt van de aangrenzende buitenplaats Dennenburg.

dus uiteindelijk de realisatie van 20 (zorg)woningen en ook zo mogelijk een aanzienlijke oppervlakte aan kantoorruimte om m.b.t. het landgoed tot een gezonde financiële exploitatie te kunnen komen.

Zoals ook hiervoor onder het hoofdstuk 2.1: 'Algemeen' reeds aangegeven betekenen de ontwikkelingen zoals deze hier worden voorgestaan o.i. dat daardoor de op het landgoed aanwezige cultuurhistorische, maar eveneens ecologische waarden wel degelijk op een onaanvaardbare wijze zullen worden aangetast. In die zin zou er hierbij o.i. dan ook naar een meer 'cultuurhistorisch- en natuurinclusief alternatief' moeten worden gezocht. Hieronder zal in het bijzonder nog op een aantal o.i. relevante beleidskaders van het rijk, provincie en de gemeente worden ingegaan, evenals overige relevante wettelijke kaders (denk aan geluid, luchtkwaliteit, geurhinder, duurzaamheid, etc.) zoals deze in de betreffende 'Ruimtelijke onderbouwing' aan de orde worden gesteld.

Rijksbeleid

Wat betreft het Rijk wordt dan o.a. ingegaan op de kaders die het SVIR aan ontwikkelingen stelt en in het bijzonder ook het Barro. In die zin wordt o.a. nader ingegaan op de eisen die de zogenaamde: 'Ladder van duurzame verstedelijking' aan gegeven ontwikkeling stelt.

Aangegeven wordt dat aan het vereiste van de Ladder zou worden voldaan.

Nu heet die ladder o.i. niet voor niets de 'Ladder van duurzame verstedelijking', waarmee nu dus juist wordt beoogd een duurzame verstedelijking te waarborgen. In die zin dient dan niet alleen allereerst de behoefte nader te worden onderbouwd, maar eveneens of in die behoefte niet gewoon) in het (binnen)stedelijke gebied kan worden voorzien. Nu is het wat betreft die behoefte gewoon zo, tenminste indien wordt uitgegaan van een 'migratie-saldo nul', dat dan binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug' er eerder sprake is van krimp dan van groei, zeker op de lange termijn (zie in deze o.a. de notitie: 'Demografische ontwikkeling gemeente Utrechtse Heuvelrug (Parahoe, R., 2010)').

4

Daarnaast bestaan er binnen de gemeente o.i. voldoende locaties in het binnenstedelijke gebied, dus binnen de zogenaamde 'rode contour' waar nog in de behoefte kan worden voorzien en voor zover dat niet binnen de gemeente het geval is dan wel in de regio. Dus in die zin moet de op het landgoed Broekbergen beoogde ontwikkeling wel degelijk met het daartoe in de 'Ladder van duurzame verstedelijking' bepaalde in strijd worden geacht. In de gegeven 'Ruimtelijke onderbouwing' wordt dan aangegeven dat de laatste toetsing, dus of in de behoefte ook niet in het binnenstedelijke gebied kan worden voorzien, niet relevant moet worden geacht, aangezien het hier om het voortbestaan van het landgoed zou gaan, maar o.i. moet elk beleidskader op zijn eigen merites worden beoordeeld. Overeenkomstig bestaande jurisprudentie dient de laddertoets plaats te vinden bij 11 woningen, dus in die zin ook voor de beoogde ontwikkeling voor het landgoed Broekbergen. Dat dus nog afgezien van het gegeven of de bouw van 20 woningen wel echt nodig is om tot een financieel gezonde exploitatie van deze buitenplaats te kunnen komen (zie in dat verband ook hieronder en dan met name onder het hoofdje: 'Provinciale beleidskaders')

Provinciale beleidskaders

Ook wat betreft het provinciale beleid moet diverse beleidskaders relevant worden geacht, zoals die dan met name ook verankerd zijn in de: 'PRS/PRV 2013 -2028 (Herijking 2016)'. In het bijzonder gaat het dan om de daarin gegeven beleidskaders ten aanzien van de: 'Verstedelijking in het algemeen' en die met betrekking tot de: 'CHS' en ook o.a. de: 'EHS', thans: 'NNN'. Eveneens is de provincie het bevoegde gezag t.a.v. de: 'Wet natuurbescherming'.

5

Meer in het algemeen is binnen de provincie voor het landelijk gebied, dus gebieden buiten de zogenaamde 'rode contour', een verstedelijkingsverbod van kracht (zie in deze ook de PRV, Art. 3.2), tenzij dat in de Verordening anders is bepaald. Duidelijk is in ieder geval dat het gebied waar de ontwikkeling is voorzien is gelegen buiten de rode contour zodat de gegeven ontwikkeling in beginsel met het daartoe in de PRV, Art. 3.2 bepaalde in strijd moet worden geacht.

Dan is het gebied dus gelegen binnen de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)' van de provincie Utrecht en daarbinnen dan weer binnen zone die als 'Historische landgoederenzone' is aangeduid (zie ook de PRV. Art. 1.7).

6

Wat betreft de op het landgoed beoogde nieuwe ontwikkelingen wordt dan in de 'Ruimtelijke onderbouwing' aangegeven, dat deze in overeenstemming zou zijn met hetgeen daartoe in de zogenaamde 'Ontwikkelladder buitenplaatsen' wordt aangegeven (zie in deze ook de: 'Leidraad Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen (Provincie Utrecht, 2014)') en waarbij dus eerst naar besparingen zou moeten worden gekeken, vervolgens naar mogelijke alternatieve inkomstenbronnen en pas dan naar mogelijke ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwing, zoals dus functieverandering én dus pas in allerlaatste instantie naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals dus nieuwbouw.

Nu is dan wel voor de gegeven ontwikkeling een 'Masterplan' opgesteld, inclusief ook restauratie van de historische tuinmuur, maar voor de Stichting blijft het toch allereerst de grote vraag of in de gelden die voor de restauratie noodzakelijk zijn, alhoewel zij dus het toejuicht dat met de restauratie dit fraaie landgoed als zodanig in stand wordt gehouden, ook niet op een andere wijze had kunnen worden voorzien. Zoals ook de gemeente (en natuurlijk ook de initiatiefnemer) ongetwijfeld bekend zijn hiervoor verschillende subsidies beschikbaar, zoals het zogenaamde 'Parelfonds' van de provincie Utrecht en ook de zogenaamde BRIMsubsidie van het rijk, die ook voor het herstel van vele andere buitenplaatsen en parken langs de Stichtse Lustwarande is toegepast (vergelijk ook herstelplannen Walkartpark, Molenbosch en De Breul). Wat betreft het onderhoud en het beheer van het landgoed zou verder bijvoorbeeld ook onder deskundige begeleiding een beroep kunnen worden gedaan op vrijwilligers, ook al aangezien de ervaring leert dat er binnen Driebergen (en vermoedelijk ook in de andere kernen van de gemeente) er vele bewoners zijn die zich voor de instandhouding van het erfgoed en de natuur willen inzetten (vergelijk in deze bijvoorbeeld ook de activiteiten van o.a. de Werkgroep Sandwijk).

7

Wat betreft alternatieve inkomstenbronnen zou dan bijvoorbeeld toch ook kunnen worden gekeken of binnen de maatschappelijke bestemming die het landgoed thans heeft toch geen andere mogelijkheden zijn, bijvoorbeeld op het gebied van zorg en op het creatieve en spirituele vlak (vergelijk ook voormalige plannen 'Daidalos'). Voor zover op een dergelijke wijze dan echt niet in het herstel en onderhoud van de buitenplaats kan worden voorzien, zou men zich dan vervolgens op een functieverandering van de bestaande bebouwing kunnen richten, zoals dus inderdaad i.p.v. de maatschappelijke functie die de gebouwen zoals deze op het landgoed thans voorkomen overeenkomstig het bestemmingsplan hebben in andere functies, zoals dus 'wonen' en/of 'kantoor'. Duidelijk zal zijn dat de voorkeur van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daarbij dan naar wonen uitgaat, ook gezien de verkeersbelasting en ook parkeerbelasting die van een functie als kantoor kan uitgaan.

Wat een dergelijke bestemmingswijzing betreft wil het bestemmingsplan daar dus kennelijk in voorzien, althans wat betreft het hoofdegebouw en de kapel. Voor het landgoed Broekbergen

wordt dat kennelijk evenwel dan onvoldoende geacht om tot een gezonde exploitatie van het landgoed te kunnen komen, ook als is bij de gegeven 'Ruimtelijke onderbouwing' geen exploitatieplan overlegd. Natuurlijk ook de sloop van het gebouw dat in de zestiger jaren van de vorige eeuw aan het hoofdgebouw is aangebouwd zal ongetwijfeld met bepaalde kosten gepaard gaan, maar het kan o.i. dus niet zo zijn dat daar dan tegenover staat dat dan maar elders op het landgoed, ook al gaat het dan om een vergelijkbare bouwoppervlakte, een drietal geheel nieuwe woongebouwen worden opgericht, dat ook met een veel groter volume gezien de meerdere bouwlagen, met dus o.i. wel degelijk een groot effect op aanwezige waarden van natuur, landschap en ook cultuurhistorie. Natuurlijk door het amoveren van de het gebouw uit de zestiger jaren van de vorige eeuw kan ook de oorspronkelijke vijver worden hersteld, hetgeen op zich prachtig is, maar met uitzondering van de bouw van het 'Koetshuis', dat o.i. zorgvuldig kan worden ingepast, betekenen met name de bouw van de zogenaamde 'Oranjerie' en ook het 'Bouwhuis' wel degelijk een grote inbreuk op de waarden zoals deze thans op het landgoed voorkomen. Dat niet alleen door de bouw en functie van de betreffende gebouwen, maar ook door de aanleg van een geheel nieuwe ontsluitingsweg die ook al wordt daarvoor dan deels van bestaande paden gebruikt gemaakt toch o.i. een grote inbreuk op met name het parkgedeelte van het landgoed zal betekenen. Verder zullen er dus ook nog een aantal parkeerplaatsen worden aangelegd, zowel binnen als buiten de oude kloostermuur, hetgeen ook met bepaalde effecten gepaard zal gaan, evenals van het gebruik van de gebouwen en hun omgeving. Door de bouw van de betreffende woongebouwen, evenals het gebruik daarvan, etc., zal deze buitenplaats o.i. dan ook van een oase van rust, passend bij de sfeer van het voormalige klooster, feitelijk een meer stedelijk karakter krijgen. Mede door het relatief grote aantal woningen waarin is voorzien, hetzij voor het hoofdhuis en de kapel een evenredige oppervlakte aan kantoorruimte, zal zo dus de uiteindelijke balans waar het bij 'Behoud door ontwikkeling' toch omgaat ten nadele van de waarden die men nu juist beoogd te beschermen doorslaan.

8

Wat betreft de ligging binnen de CHS wordt dan in de 'PRS/PRV 2013 - 2028 (Herijking 2016)' en dan dus de zogenaamde 'Historische buitenplaatsenzone' aan de binnen de betreffende zone gelegen buitenplaatsen en landgoederen een bepaalde bescherming gegeven (zie ook de 'PRV 2013- 2028 (Herijking 2016)', Art. 1.7). In beginsel zijn binnen onevenredige aantasting van de er voorkomende waarden leiden en wel de waarden zoals weergeven in de bij de PRV behorende 'Bijlage Cultuurhistorie' (zie ook de PRV, Art. 1.7, lid 3). Binnen de gebieden gelegen binnen de 'Historische buitenplaatsenzone' is dan wel een bepaalde mate van verstedelijking toegestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatsenzone en individuele buitenplaats. Die verstedelijking dient dan wel kleinschalig te zijn en zorgvuldig in de omgeving te worden ingepast (zie ook Art. 1.7., lid 4). Op basis van hetgeen hiervoor reeds naar voren is gebracht is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening toegedaan, ook gezien de relatief beperkte omvang van het landgoed Broekbergen (namelijk ongeveer 2 ha), dat het hier dus wel degelijk om een relatief grootschalige stedelijke ontwikkeling gaat met dus als gevolg dat aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie onevenredig worden aangetast. In die zin moet de gegeven ontwikkeling dus o.i. wel degelijk met het wat betreft de CHS in de 'PRV 2013 - 2028 (Herijking 2016)' bepaalde in strijd worden geacht.

9

Verder is het dus zo dat het parkgedeelte deel uitmaakt van de EHS, thans NNN (zie in deze ook de PRS, Art. 2.4: 'Nationaal Natuur Netwerk'). Uit de bij de 'Ruimtelijke onderbouwing' gevoegde natuuronderzoek komt dan naar voren dat gegeven ontwikkeling daarmee niet in strijd moet worden geacht (zie ook het rapport: 'Natuurwaarden buitenplaats Broekbergen (BEC, 2016)', Hoofdstuk 5: 'Nee, tenzij-toets NNN'). Daarin wordt dus aangegeven, zoals ook hiervoor onder het hoofdstuk 2.1: 'Algemeen' reeds naar voren gebracht, dat de beoogde

ontwikkeling geen strijdigheid zou veroorzaken met het voor de EHS/NNN van kracht zijnde 'Nee, tenzij-beginsel', mits maar bepaalde mitigerende maatregelen voor bepaalde soorten worden genomen. Dat laatste ook in het kader van de Wet Natuurbescherming. Nu moet o.i. het landgoed Broekbergen, ook al aangezien er hoog opgaand ouder bos voorkomt, evenals naar verwachting kwel in de er voorkomende vijver o.i. wel degelijk in ecologische opzicht van betekenis worden geacht. Duidelijk zal ook zijn dat door de gegeven ontwikkeling de rust zoals deze daar nu aanwezig is naar verwachting geheel zal verdwijnen, waardoor het gebied in ieder geval voor bepaalde kwetsbare soorten niet tot nauwelijks nog een geschikt biotoop zal vormen.

10

Verder zou het verlies aan oppervlakte aan EHS/NNN (vanuit het toetsingscriterium 'Behoud van oppervlakte') die de gegeven ontwikkeling met zich meebrengt worden gecompenseerd binnen de buitenplaats zelf, maar voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat op de 'Verbeelding' heeft kunnen nagaan heeft deze niet plaatsgevonden, namelijk door aan een bepaald gedeelte van de buitenplaats alwaar (natuurlijk) geen bebouwing is voorzien en dat thans niet binnen de EHS is gelegen daaraan alsnog de dubbelbestemming: 'Waarde - Ecologie' toe te kennen. In die zin zou, voor zover de gegeven ontwikkeling (uiteindelijk) toch aanvaardbaar zou worden geacht, o.i. dus alsnog ter compensatie aan bepaalde gedeelten buitenplaats die thans niet als zodanig binnen de EHS zijn begrepen de dubbelbestemming: 'Waarde - Ecologie' moeten worden gegeven en dat eveneens dienen te worden doorvertaald in de provinciale EHS/NNN-kaart.

Gemeentelijke beleidskaders

Wat betreft de gemeentelijk beleidskaders wordt dan verwezen naar zowel de: 'Structuurvisie 2030 Groen dus Vitaal', evenals de: 'Woonvisie' en ook diverse beleidskaders zoals deze voor de buitenplaatsen zoals deze (gelukkig) binnen de gemeente voorkomen relevant moeten worden geacht, zoals dus 'Erfgoed in het Groen' en 'Buitens op de Heuvelrug'.

Wat betreft de gegeven gemeentelijke beleidskaders wordt dan op basis van de in de 'Ruimtelijke onderbouwing' gegeven analyse aangegeven dat de voor het landgoed Broekbergen beoogde ruimtelijke ontwikkeling daarin zou passen.

11

Bezien we dan de 'Structuurvisie Groen dus Vitaal' dan is daar voor 'zone 2.9' aangegeven, waar de buitenplaats dan in ieder geval o.i. deels binnen zou vallen, in ieder geval het parkgedeelte, dat de 'footprint' van gebouwen niet groter mag worden dan de huidige, waarbij een verplaatsing en verhoging soms wel mogelijk is. Verder is voor de landgoederen een uitgangspunt dat uitbreiding van de 'footprint' met 10% mogelijk is als de bestaande parkeerplaatsen ondergronds worden aangelegd. Nu is het dan weliswaar zo dat men, zoals ook hiervoor reeds uitgezet, de in de zestiger jaren aan het hoofdgebouw aangebouwde gebouwen wil amoveren en daarvoor dan met een vergelijkbare oppervlakte elders dan een drietal nieuwe gebouwen wil bouwen, maar duidelijk zal zijn dat de impact, zeker ook aangezien de bebouwing dan verspreid komt te liggen over buitenplaats, dus eveneens in het oorspronkelijke parkgedeelte, dan veel groter zal zijn. Dat naast dat van een aanzienlijk groter volume sprake is. Daarnaast is het dus ook zo dat als er bovengronds ook nog een aantal extra parkeerplaatsen dient te worden aangelegd dat dan dus ook strijdig met het daartoe bepaalde in de Structuurvisie moet worden geacht¹³.

¹³ Overigens is het onduidelijk of de parkeerplaatsen zoals deze nu nabij en op het landgoed voorkomen wel echt allemaal legaal zijn gerealiseerd.

12

Wat betreft de 'Woonvisie 2012' wordt dan aangegeven dat gedurende de periode 2012 - 2020 de gemeente op basis van de zogenaamde Primos bevolkingsprognose aanstuurt op het per saldo toevoegen van 1.000 woningen. Nu houdt de Primosbevolkingsprognose in het algemeen reeds rekening met het aantal woningen dat de gemeente wil toevoegen aan de woningmarkt, dus gaat deze niet uit van het zogenaamde 'migratiesaldo-nul'. Zo laat een eerdere berekening juist zien dat er per saldo over de periode 2006 t/m 2010 juist sprake is van een afname van de bevolking (zie in deze met name ook de hiervoor reeds aangehaalde notitie: 'Demografische ontwikkeling gemeente Utrechtse Heuvelrug (Parahoe, R., 2010)'). Dan is het natuurlijk zo dat er de afgelopen periode reeds op diverse plekken is gebouwd en nog wordt gebouwd (vergelijk o.a. nieuwe woningen van de Groene Tuinen aan de Lange Dreef), dus ook in die zin is het de vraag of de bouw van nog meer woningen wenselijk is, zeker als het daarbij om locaties buiten de rode contour en dus in het kwetsbare buitengebied gaat.

Wat betreft de gemeentelijke beleidsnota's die op de buitenplaatsen betrekking hebben is het algemene uitgangspunt dat er sprake dient te zijn van 'maatwerk'. Op basis van het bovenstaande zal het duidelijk zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening is toegedaan dat hier geen sprake is van maatwerk, maar eerder van een bepaalde stedelijke ontwikkeling waardoor de balans tussen groen en rood die zo kenmerkend is voor buitenplaatsen doorslaat naar rood. Weliswaar worden monumentale gedeelten behouden of hersteld, zoals dus het hoofdhuis, de toren en de tuinmuur, ook al wil men kennelijk ook daarin op een aantal plekken overeenkomstig het Masterplan zichtlijnen mogelijk maken, maar door met name de bouw van de 'Oranjerie' en het 'Bouwhuis' in het oorspronkelijke parkgedeelte worden daarmee samenhangende waarden o.i. nu juist sterk aangetast.

Overig wettelijke kaders

13

Wat betreft de effecten op de 'luchtkwaliteit' en het 'geluid' zal het duidelijk zijn dat de beoogde ontwikkeling tot een aanzienlijke toename van het verkeer op de Kloosterlaantje aanleiding zal geven, zeker als aan gedeelten van het hoofdhuis en ook de kapel een kantoorfunctie wordt gegeven. Nu ontsluit het laantje, dat doodlopend is, slechts een enkel agrarische perceel en ook het landgoed, met slechts een zeer beperkte verkeerproductie, maar als daar dus 20 (zorg)woningen komen en zeker als er een bepaald gedeelte als kantoor zal worden ingericht, zal het verkeer naar verwachting op het Kloosterlaantje meer dan verdubbelen, zo niet vertienvoudigen. Met dus ook gevolgen voor de rust en stilte die je nu juist hier nog kunt ervaren. In die zin ligt het gebied niet voor niets direct aan een 'stiltegebied'. En ook al worden de normen dan kennelijk niet overschreden, het gaat daarbij om de beleving. Zo wordt het gebied nu veelvuldig door wandelaars uit de omgeving gebruikt en ook van verder weg, aangezien het Kloosterlaantje deel uitmaakt van het zogenaamde 'Aderwinkelpad', waarvan de beleving dus door de beoogde ontwikkeling wel sterk achteruit zal gaan.

14

Dan wordt kennelijk ook aan andere (milieu)normen voldaan, zoals aan de geurnormen (zie in deze ook de: 'Wet geurhinder en veehouderij'), ook al komt dan in de directe nabijheid van het landgoed het erf van een agrarische bedrijf voor. Waar het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. hierbij evenwel om gaat is dat dan kennelijk wel aan de normen wordt voldaan, maar het gewoon de kernvraag is of je in de nabijheid van agrarische bedrijven een dergelijk ontwikkeling überhaupt wel wenselijk moet achten, ook gezien de mogelijke gezondheidsrisico's die dat toch met zich meebrengt (zie in deze ook hiervoor onder (o.a.) hoofdstuk 2.2.2.1: 'Plan-MER' en dan onder het hoofdje 'Overige thema's').

Dan zijn er dus ook de effecten van het parkeren. Uit de uitgevoerde 'Parkeerbalans' komt dan voren dat er voor de gegeven ontwikkeling 49 parkeerplaatsen nodig zijn, waarvan dan wordt aangegeven dat deze er reeds zijn. Nu zijn er in het verleden net buiten het landgoed een groot aantal parkeerplaatsen aangelegd, juist ook in de overgang naar buitengebied, dus het laantje dat ook veel door wandelaars van het 'Aderwinkelpad' worden gebruikt. De vraag is dan allereerst of deze plekken allen legaal zijn aangelegd, evenals of een dergelijk groot aantal wel wenselijk is, ook gezien het enorme ruimtebeslag en dus aantasting van aanwezige waarden. Ook in die zin wordt het landgoed o.i. met al haar kwaliteiten dus overvraagd.

Conclusie

In de gegeven 'Ruimtelijke onderbouwing' wordt aangegeven dat de voor het landgoed Broekbergen beoogde ontwikkeling zou passen in zowel de ruimtelijke beleidskaders van het rijk, de provincie, als ook de gemeente, evenals relevante overige wettelijke kaders, zoals op het gebied van milieu, maar dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening is toegedaan dat de gegeven ontwikkeling wel degelijk met bepaalde (wettelijke) beleidskaders, mocht je deze ontwikkeling überhaupt al op deze kwetsbare plek willen, in strijd moet worden geacht.

Kloosterlaantje 2

Met het wijziging van de bestemming van het pand op 'Kloosterlaantje 2', dat vroeger als landgoedboerderij een integraal deel uitmaakte van het landgoed Broekbergen, van 'Maatschappelijke doeleinden' naar 'Wonen' kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op zich instemmen.

2.2.2.4 Groen, natuur en landschap

Wat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in ieder geval waardeert is dat aan de verschillende landschapstypen zoals deze binnen het plangebied zijn te onderscheiden, zoals dus halfopen - en open landschap, ook een bepaalde bescherming wordt gegeven, evenals dus ook aan de voor de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Kromme Rijngebied karakteristieke kwelgebieden.

Verder is zij er natuurlijk positief over dat ook aan de EHS/het NNN d.m.v. de dubbelbestemming: 'Waarde - Ecologie' een adequate bestemming wordt gegeven, zij het dat zij het wel wenselijk acht dat in de gegeven regelgeving wel ook expliciet naar de regelgeving zoals deze overeenkomstig de PRS/PRV voor de EHS/het NNN van kracht is zou moeten worden verwezen.

Wel is het zo dat het voor de Stichting Milieuzorg e.o. onduidelijk is waarom aan het eikenbosschage zoals deze op de hoek van de Akkerweg/Engweg/ Gooijerwetering, voorkomt, nu in een keer de bestemming 'Verkeer' is gegeven en niet gewoon de bestemming: 'Groen', aangezien de bestemming 'Verkeer' het feitelijk mogelijk maakt dat de Gooijerwetering zomaar ten koste van dit bosje in de richting van de Akkerweg kan worden doorgetrokken met dus ook gevolgen voor de verkeersveiligheid op de Akkerweg.

2.2.2.5 Cultuurhistorie

Met name voor de binnen het plangebied voorkomende 'Buitenplaatsen en landgoederen' is dan de dubbelbestemming: 'Waarde - Landgoed en buitenplaats' opgenomen, teneinde de aldaar voorkomende cultuurhistorische waarden adequaat te kunnen beschermen. Wel is kennelijk een (algemene) wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ook een functiewijziging van de op een buitenplaats voorkomende gebouwen mogelijk te maken.

Wat betreft de ontwikkeling zoals deze is voorzien op het landgoed Broekbergen, dat overigens o.i. beter als buitenplaats kan worden aangeduid, is daar in hoofdstuk 2.2.2.3 'Wonen' en dan onder het hoofdje: 'Kloosterlaantje 1' al uitgebreid op ingegaan. Positief is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er wel over dat binnen de gegeven dubbelbestemming Waarde - Landgoed en buitenplaats' voor het landgoed Broekbergen een aparte aanduiding is opgenomen, namelijk 'specifieke vorm van waarde - buitenplaats Broekbergen', waardoor alsnog vergunningvrij bouwen in de tuin onmogelijk wordt gemaakt, waardoor het karakter van dit landgoed feitelijk nog verder zou kunnen worden aangetast.

2.3 Verbeelding en Planregels

2.3.1 Verbeelding

Duidelijk is dat er mede n.a.v. de op het 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' ingebrachte reacties alsnog in het bestemmingsplan een zeer groot aantal (ambtelijke) wijzigingen zijn doorgevoerd (zie ook de 'Nota van Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen' en dan onder 'Staat van wijzigingen', pag. 111-128). Het zou o.i. dus goed geweest zijn als daar ook in de Toelichting een overzicht van was gegeven en dan met name ook in relatie tot de bestemmingen in het vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2004', zodat het voor derden belanghebbenden eenvoudiger was daar desgewenst een reactie op te kunnen geven.

(Kleine) luchtvaart

Zoals ook hiervoor reeds aangegeven is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er positief over dat in de 'Plan-MER' ook nader op eventuele effecten (kleine) luchtvaart wordt ingegaan, althans in beleidsmatige zin, maar om daadwerkelijk bepaalde negatieve effecten hiervan op met name Natura 2000 gebieden, het NNN, de weidevogelkerngebieden en ook ganzenrustgebieden te kunnen voorkomen zou het o.i. dus goed zijn als het starten en landen en met name ook het vliegen boven deze gebieden door de kleine luchtvaart in het voorliggende bestemmingsplan alsnog zou worden verboden¹⁴. Uiteraard zou dat o.i., ook al kent dat dan een andere grondslag, ook voor binnen het plangebied voorkomende 'Stiltegebieden' moeten gelden.

Kloosterlaantje 1

Op basis voorgaande zal duidelijk zal zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich alsnog uitspreekt tegen de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zoals deze voor het landgoed Broekbergen is voorzien, niet alleen aangezien deze ontwikkeling o.i. wel degelijk strijdig moet worden geacht met bepaalde (wettelijke) beleidskaders, maar sowieso tot een onevenredige aantasting van waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie leidt (zie in deze ook de Awb, Art. 3:4).

Kloosterlaantje 1 a

Verder is het de Stichting opgevallen dat voor de boomkwekerij aan het Kloosterlaantje 1A weliswaar t.o.v. het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan' dan voor het woonhuis en omgeving i.p.v. een 'Woonbestemming' nu weer gewoon een de bestemming als bedrijfswoning van kracht is, maar dat daarbij wel weer een relatief groot bouwvlak is aangegeven. Onduidelijk is dan waarvoor een dergelijk groot bouwvlak is opgenomen (zie met name ook de 'Nota van Inspraak voorontwerp-bestemmingsplan', het hoofdstuk 'Staat van wijzigingen', onder nummer 1.4.21).

¹⁴ Overigens is de provincie dus voornemens de Verordening die over het opstijgen en landen van de kleine luchtvaart gaat, de zogenaamde TUG, te actualiseren.

Duidelijk zal ook zijn indien inderdaad van een dergelijk groot bouwvlak sprake is dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daarvan dan geen voorstander is, juist ook gezien de ligging in het kwetsbare buitengebied van de gemeente.

Eikenbosschage hoek Akkerweg/Engweg/Gooijer wetering

Dan zou o.i. dus alsnog aan het eikenbosschage zoals deze op de hoek Akkerweg/Engweg/Gooijerwetering voorkomt de bestemming: 'Groen' moeten worden gegeven.

2.3.2 Planregels

Art. 1: Begripsbepalingen

Art. 1.56 Grondgebonden agrarisch bedrijf

Hierbij heeft men kennelijk, mede op basis van de op het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' daartoe binnengekomen reactie van de LTO-Noord, de definitie voor grondgebonden veehouderij zodanig aangepast dat daarvoor niet langer van een maximum van 2.5 GVE per ha wordt aangehouden. De definitie die daartoe nu wordt gehanteerd, namelijk dat het bedrijf geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond, hoewel op zich positief, biedt o.i. toch onvoldoende waarborgen dat er uiteindelijk de deur niet naar een veel grotere veebezetting wordt opengezet, met dus alle gevolgen voor het milieu, etc.. In die zin zou o.i. dus alsnog de eerder daartoe opgenomen definitie moeten worden aangehouden.

Art. 3: Agrarische met waarden

Wat betreft de agrarische bouwvlakken dient daarbij o.i. altijd te worden uitgegaan van 'maatwerk', mede in acht nemend de effecten van een eventuele uitbreiding op aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Wat betreft die eventuele uitbreidingen, ook al is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daarvan dus geen voorstander, spreekt zij zich nog niet eens zozeer uit tegen een vergroting van de bouwvlakken tot een maximum van 1 ha op basis van de daartoe in de Planregeling opgenomen specifiek opgenomen wijzigingsbevoegdheid (zie in deze ook de 'Planregels', Art. 3.7.1: 'Wijziging verschuiving en vergroting bouwvlakken'), tenminste als daarbij dus nadrukkelijk met aanwezige omgevingswaarden wordt rekening gehouden, zoals o.a. een goede landschappelijke inpassing, maar wel indien dat uiteindelijk gepaard gaat met een vergroting van de veebezetting, waartoe dan een aparte afwijkingsbevoegdheid is opgenomen (zie ook de 'Planregels', Art. 3.5.8: 'Afwijken van stikstofdepositie'). O.i. heeft de gangbare landbouw inmiddels haar grenzen bereikt en zou dus veeleer de transitie naar een 'natuurinclusieve landbouw' moeten worden ingezet¹⁵.

Teneinde echt een goede landschappelijke inpassing van eventuele uitbreidingen te waarborgen zou daartoe dus bij eventuele omgevingsvergunningen in ieder geval dus ook een landschapsplan/inrichtingsplan verplicht moet worden gesteld, bijvoorbeeld via een daartoe opgenomen 'voorwaardelijke verplichting'.

Perceel Rijsenburgerlaan direct ten noorden RWZI

Overeenkomstig het vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' had dit perceel

¹⁵ Zie wat betreft die grenzen o.a. het artikel: 'Planetary boundaries (Rockstrom et al, 2009)' en ook het 'Living Planet report 2016 (WWF, 2016)'.

nog de bestemming 'Recreatie' met de doeleindenomschrijving 'volkstuinten' en 'geen dienswoning' toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan is daaraan dan kennelijk de bestemming: 'Agrarisch met waarden' gegeven met voor een gedeelte dan de aanduiding 'volkstuinten' en voor een ander gedeelte ook 'specifieke vorm van agrarisch - bontenteelt 3 (aanduiding: 'sp-bm3')', waardoor daar dus feitelijk de teelt van heesters wordt mogelijk gemaakt (zie in deze ook Art. 3.1, onder a.6).

De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. maakt zich evenwel wel zorgen om de ontwikkelingen op dit perceel, ook al aangezien het gebied is gelegen in een belangrijke ecologische corridor en als zodanig ook deel uitmaakt van de EHS/het NNN. O.i. zou hier moeten worden voorkomen dat alsnog de realisatie van een dienstwoning wordt mogelijk gemaakt, ook al aangezien er toch sprake lijkt of althans te zijn geweest van een illegale bewoning van de hier voorkomende bestaande gebouwen. In die zin geeft zij er de voorkeur aan dat hier gewoon voor het gehele perceel aan de eerdere aanduiding 'volkstuinten' wordt vastgehouden.

Art. 9: Natuur

Overeenkomstig de voor dit artikel opgenomen doeleindenomschrijving wil met hier kennelijk ook 'agrarisch medegebruik t.b.v. beweiding' toestaan (zie ook het betreffende Art. 9.1: Begripsomschrijving' en dan onder b: 'Agrarisch medegebruik in de vorm beweiding'). Feitelijk maakt deze begripsomschrijving het mogelijk dat overal binnen de bestemming 'Natuur' er beweiding mogelijk wordt gemaakt, terwijl de ervaringen leren dat dat binnen bepaalde biotopen tot zeer negatieve effecten kan leiden (vergelijk ook de ervaring met De Woerd). Voor zover voor een bepaald biotoop vanuit het natuurbeheer nabeweiding (of wellicht beter 'nabegrazing') gewenst wordt geacht, zou daarin ook op een andere wijze kunnen worden voorzien, bijvoorbeeld in afwijking van het daartoe bepaalde in het bestemmingsplan op basis van een alsnog te overleggen beheerplan. In die zin zou deze bepaling o.i. dus alsnog geschrapt dienen te worden.

Art. 17: Wonen - B3

17 Dit artikel is dan met name opgenomen voor de op het landgoed Broekbergen beoogde bouw van een aantal nieuwe woningen, waarbij dan wel als 'voorwaardelijke verplichting' is opgenomen dat de aanwezige bebouwing van de beide carrés ook echt wordt gesloopt (zie ook het daartoe bepaalde in de 'Planregeling', Art. 17.3.1: 'Voorwaardelijke verplichting'). Voor zover dan toch uiteindelijk zou worden ingestemd met de ontwikkelingsmogelijkheden, zoals het voorliggende bestemmingsplan deze voor het landgoed Broekbergen beoogt mogelijk te maken, waar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zo zal op basis van het voorgaande duidelijk zijn dus geen voorstander van is, dan zou o.i. dus eveneens als 'voorwaardelijk verplichting' de restauratie van het gehele landgoed en dus ook de tuin op basis van een daartoe op te stellen inrichtingsplan in de onderhavige bestemmingsplanregeling moeten worden opgenomen.

Art. 29: Waarde - ecologie

18 Dit artikel is met name opgenomen om aan gebieden gelegen binnen het NNN een adequate bescherming van (natuur en landschap) te geven (zie in deze ook de Toelichting', hoofdstuk 5.6.3: Waarde - Ecologie'), dus overeenkomstig de daarvoor geldende regelgeving zoals deze is verankerd binnen de 'PRS/PRV 2013 - 2028 (Herijking)'. In die zin zou dus met name in art. 29.4.3 in ieder geval ook naar gegeven regelgeving moeten worden verwezen.

Art. 35: Algemene afwijkingsregels

Volgens het bepaalde in Art. 35, lid 7, onder j, wil men zelfs als een (bedrijfs)woning is gelegen binnen de EHS, het NNN een paardenbak toestaan, tenminste indien daardoor geen significante

aantasting van de EHS, het NNN plaatsvindt. De Stichting Milieuzorg Zeist is daarvan evenwel geen voorstander, ook al aangezien binnen de EHS, het NNN toch aan de natuur voorrang zou moeten worden gegeven en de ervaring leert dat paardenbakken, etc., daar wel degelijk een bepaalde afbreuk aan kunnen doen (vergelijk ook ervaringen op De Woerd).

3. Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de in het buitengebied van de kern Driebergen voorkomende waarden te beschermen, ook al kan die bescherming op een aantal punten o.i. beter, zoals m.b.t. die van het NNN.

Daarnaast wil men kennelijk toch ook een aantal (nieuwe) ontwikkelingen toestaan. Behalve een mogelijke uitbreiding van de agrarische bouwvlakken, inclusief zo mogelijk de veebezetting, gaat het dan met name ook om bepaalde nieuwe ontwikkelingen, zoals die voor het landgoed Broekbergen.

Gezien de effecten van bepaalde ontwikkelingen op aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie verzoekt de betreffende ontwikkelingen, althans voor zover daar bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bepaalde bezwaren tegen bestaan, te heroverwegen.

Bijlage 1 - Startdocument Plan-MER Buitengebied Driebergen

Ons antwoord

1. *Gekozen is om buitenplaats Broekbergen uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied te halen en als apart bestemmingsplan naar de raad te brengen. Hiermee wordt geborgd dat bij de raad voldoende aandacht is voor dit bijzondere plan en de behandeling bij de raad niet ondergesneeuwd raakt door de andere discussies die binnen het bestemmingsplan een rol spelen.*
2. *Miskent wordt dat in de huidige opzet van de buitenplaats feitelijk geen historische tuin (indiener zienswijze spreekt over park) meer aanwezig is, maar alleen restanten van die tuin zijn terug te vinden. Van aantasting van bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarde, doordat gebouwen in de tuin komen te staan, kan dan ook geen sprake zijn. Het bouwhuis komt op een plek waar in het verleden de groentetuin aanwezig was. Van historische tuin was hier geen sprake. De weg naar het bouwhuis betreft deels een bestaande weg. Het nieuwe gedeelte van de weg komt op gronden waar geen restanten meer te vinden zijn van de historisch tuinaanleg. Ook de weg tast daarmee geen cultuurhistorische waarden aan. De landschappelijke waarden van de buitenplaats zijn gelegen in het op de buitenplaats aanwezige parkbos en het groene karakter daarvan. Dit parkbos blijft behouden en van landschappelijke aantasting is dus geen sprake.*
3. *Wij zijn van mening dat met dit bestemmingsplan de ecologische waarden die het gebied kent goed worden beschermd. Grote delen van de buitenplaats hebben de bestemming Natuur gekregen, waardoor deze aanwezige natuur in stand gehouden moet worden. Ook levert de slingervijver, zoals u zelf ook erkent, meerwaarde voor de natuur op. Wij merken op dat de buitenplaats te klein is en te intensief bebouwd, om veel waarde te hebben voor de natuur. Bij natuurontwikkeling kan beter geïnvesteerd worden in andere gebieden.*
4. *Door de STEC-groep is gekeken naar de behoefte aan de te realiseren woningen en kantoren. Uit de onderzoeken die door STEC-groep zijn gedaan blijkt dat er binnen planperiode sprake is van behoefte aan deze functies. Wij verwijzen kortheidshalve naar deze onderzoeken.*
5. *Op grond van artikel 3.2 van de PRV kan een bestemmingsplan voor de gronden die zijn aangeduid als 'landelijk gebied' geen bestemmingen en regels voor verstedelijking bevatten, tenzij in de PRV anders is bepaald. In artikel 1.7 PRV over de cultuurhistorische hoofdstructuur is een uitzondering op het verstedelijkingsverbod opgenomen. In dit artikel is geregeld dat binnen de historische buitenplaatszones verstedelijking toegestaan is, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone en de individuele buitenplaats. Er is hiervan*

sprake. De cultuurhistorische waarden van de buitenplaats, bestaande uit onder meer het klooster, de toren en de monumentale muur om de buitenplaats, worden in stand gehouden.

6. De mogelijkheden die er zijn om op een andere manier de buitenplaats in stand te houden zijn door de eigenaar onderzocht en bieden onvoldoende mogelijkheden. De eigenaar heeft de gemeente dan ook verzocht om medewerking te verlenen aan zijn plannen om de buitenplaats in stand te houden. Voor de beoordeling van de exploitatieopzet die de eigenaar heeft opgesteld om aan te tonen dat de nieuwbouw en functiewijziging noodzakelijk is voor de duurzame instandhouding van het landgoed, hebben wij externe deskundigheid ingehuurd. Die heeft deze exploitatieopzet beoordeeld en komt tot oordeel dat met de huidige plannen de inkomsten en uitgaven van het landgoed in evenwicht komen. De duurzame instandhouding van het landgoed is daarmee geborgd. Door deskundige is ook naar de ontwikkelladder buitenplaatsen gekeken.
7. De gemeente kan de eigenaar niet dwingen om te kiezen om een functie te vinden die passend is bij de maatschappelijke bestemming. De rol van de gemeente beperkt zich tot beoordeling van de voorliggende plannen en of die plannen aanvaardbaar zijn. Ook wijzen wij op onze Nota Buitens waarin we hebben aangegeven welk type gebruik wij passend vinden op buitenplaatsen en landgoederen. Zowel wonen als kantoor zijn als passend gebruik in deze nota opgenomen.
8. Miskent wordt dat op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied ter plaatse een relatief ruime maatschappelijk bestemming geldt voor het gehele landgoed. Binnen de bestemming was wonen binnen een maatschappelijke context, zoals een verzorging- of verpleegtehuis mogelijk. Ter plaatse van de carres kon een nieuw gebouw worden neergezet met een goot- en bouwhoogte van 6 en respectievelijk 9 meter. Ook het bebouwde oppervlakte van dit gebouw kon groter worden, doordat in het bestemmingsplan Buitengebied een uitbreidingsmogelijkheid van 20% zat. Los van dit alles, achten wij de inpassing van de gebouwen zorgvuldig en worden de genoemde waarden niet of slechts in beperkte mate aangetast. Van onevenredige aantasting is geenszins sprake.
9. Wij verwijzen naar ons antwoord onder punt 3 en 6. Wij wijzen ook op de definitie van verstedelijking uit de PRV. Die luidt als volgt: van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Zoals aangegeven biedt het geldende bestemmingsplan ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden en zijn de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden in het licht van het hetgeen het geldende bestemmingsplan toestond kleinschalig te noemen.
10. Er is geen sprake van een vermindering van NNN. Compensatie van de oppervlaktevermindering is dan ook niet aan de orde. Er is door initiatiefnemer beoordeeld of de ontwikkelingen een significante aantasting van de NNN opleveren. Uit deze beoordeling blijkt niet dat dit het geval is. Wij verwijzen kortheidshalve naar dit onderzoek.
11. Het aangehaalde beleid uit de structuurvisie voor landgoederen is in casus niet van toepassing, omdat geen sprake is van toename van bebouwd oppervlakte. Ook gaat het in de structuurvisie niet over de volume van gebouwen. Dit volume neemt trouwens ten opzichte van de rechten die bestaan onder het bestemmingsplan Buitengebied af. In dat bestemmingsplan mochten gebouwen een goot- en bouwhoogte van 6 en 9 meter hebben. In het nieuwe plan is dat de bestaande goot- en/of bouwhoogte en bij nieuwbouw een goothoogte van 5 en een bouwhoogte van 9 meter.
12. Zie ons antwoord onder nummer 4.

13. *Het verkeer van en naar het landgoed zal ten opzichte van de feitelijke situatie nu meer geluid produceren. De meeste verkeersbewegingen zullen echter aan het begin van de dag en aan de eind van de dag plaatsvinden (zogenaamde woon- en werkverkeer). De rest van de dag en nacht zal het verkeer van een naar het landgoed beperkt zijn en blijft het een stil gebied. Gezien het beperkt aantal bewegingen zal het verkeer geen significante bijdrage leveren aan de vermindering van de luchtkwaliteit. Wij merken nog op dat de brede maatschappelijke bestemming die in bestemmingsplan Buitengebied zit ook een gebruik mogelijk maakt met grote verkeersaantrekkende werking.*
14. *De gezondheidsrisico's van wonen in de buurt van agrarische bedrijven zijn bij de gemeente bekend. Die gezondheidsrisico's zijn geconstateerd bij wonen in de buurt van intensieve veehouderijen en bij geitenhouderijen. In de buurt van het plan is geen sprake van intensieve veehouderijen en geitenhouderijen.*
15. *Er is zorgvuldig gekeken naar de inpassing van de parkeerplaatsen. Om landschappelijke aantasting te voorkomen komt een deel van de parkeerplaatsen te liggen binnen de muren naast het voormalig klooster en tussen het koetshuis en de gebouwen op Kloosterlaantje 1. Deze parkeerplaatsen zijn daarmee van buitenaf niet te zien. In het park worden een beperkt aantal parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen die liggen aan de laan die het agrarisch gebied insteekt en langs de openbare weg naar Kloosterlaantje worden afgeschermd door groen. Ook aan de natuurwaarden is gedacht, nieuwe parkeerplaatsen komen niet in het parkbos wat onderdeel uitmaakt van Natuur Netwerk Nederland. Ook is het niet noodzakelijk om voor de aanleg van de parkeerplaatsen bomen te kappen. Wij zijn dan ook niet van mening dat de parkeerplaatsen de waarden van het landgoed en de omgeving onevenredig aantasten.*

Voor de parkeerplaatsen aan de laan is in het verleden een vergunning afgegeven.
16. *Er was in het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied de algemene wijzigingsbevoegdheid voor landgoederen opgenomen om nieuwe economische dragers mogelijk te maken om duurzame instandhouding van het landgoed en de cultuurhistorische waarden ervan te verzekeren. Omdat buitenplaats Broekbergen met dit bestemmingsplan nieuwe economische dragers krijgt die verzekeren dat het landgoed duurzaam instand gehouden kan worden is de wijzigingsbevoegdheid overbodig en wordt deze geschrapt.*
17. *In de voorwaardelijke verplichting is ook herstel van de belangrijkste onderdelen van het park opgenomen, zijnde de slingervijver en de padenstructuur. Wij verwijzen naar artikel 5.3.2 onder b. De dubbelbestemming 'Waarde – landgoed & buitenplaats' en de bestemming 'Natuur' voorkomen dat de nog aanwezige elementen van de historische tuinaanleg, zoals de bestaande waterpartijen en het parkbos verdwijnen. Wij zien dan ook geen verdere noodzaak om een voorwaardelijke verplichting op te nemen met daaraan gekoppeld een inrichtingsplan.*
18. *Bij opstellen van bestemmingsplannen wordt over het algemeen terughoudend verwezen naar wetgeving, aangezien dit over de jaren waarin het bestemmingsplan geldig is onderhevig kan zijn aan wijzigingen. Dit laat onverlet dat we het huidige beleid van de PRS/PRV en NNN op juiste wijze vertaald hebben in dit bestemmingsplan. Een verwijzing ernaar is dus overbodig.*

Conclusie

Wij delen de zienswijze deels en passen het plan op het volgende punt aan:

- de algemene wijzigingsbevoegdheid voor landgoederen die in ontwerpbestemmingsplan was opgenomen in artikel 36 wordt niet meer opgenomen.*

2.2 zienswijze 2 – landgoed Broekbergen

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen

Zienswijze

Bij dezen dien ik mijn Proforma-Zienswijze in omdat de Regels voor Wonen-B3 waaronder met name de bouwhoogten in planregel 17 OBP onnodig en ongemotiveerd beperkend zijn. Ten tweede zou ik het bouwvlak binnen genoemde bestemming qua positionering graag iets gewijzigd willen zien. Graag licht ik mijn zienswijze nader toe.

Aanvulling zienswijze, eerder pro forma ingediend op 24 mei 2018

Namens mijn cliënt, ..., maak ik gebruik van de mogelijkheid tot het indienen van een motivatie op de eerder door ..., pro forma, ingediende zienswijze van 24 mei 2018. In deze zienswijze heeft mijn cliënt aangegeven de regels in de bestemming 'Wonen-B3' onnodig en ongemotiveerd te beperkend te vinden. Voorts heeft mijn cliënt de wens geuit de begrenzing van het bouwvlak anders te willen leggen binnen de bestemming 'Wonen-B3' ten behoeve van het zogenoemde bouwhuis. In deze aanvulling licht ik de zienswijze graag gemotiveerd toe.

Hoogtematen van de nieuwe bebouwing op de buitenplaats

Het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied bevat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaats' een zestal bouwvlakken. Voor de bouwvlakken voor het oprichten van een Koetshuis, Bouwhuis en Oranjerie gelden een goot- en bouwhoogte van niet meer dan 4 m respectievelijk 9 m. Mijn cliënt acht deze normen te beperkend voor het realiseren van de beoogde bebouwing in deze bouwvlakken en stelt voor deze normen te wijzigen. Bij voorkeur naar 5 meter voor een goothoogte en 10 meter voor de bouwhoogte, maar minimaal 4,5 goothoogte en 10 meter bouwhoogte. In het bijzonder de goothoogte beperkt mijn cliënt in het doel bebouwing op te richten met voldoende ruimtelijke kwaliteit binnen de buitenplaats. Het bieden van een iets grotere hoogtemaat biedt architectonisch meer mogelijkheden er de beoogde typologie aan bebouwing te ontwikkelen, omdat de verhoudingen gunstiger zijn.

De hoogtematen in het ontwerpbestemmingsplan wijken af van de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Driebergen-Rijsenburg, vastgesteld op 16 september 2004, waarin de bouwmogelijkheden groter waren. Mijn cliënt is met het nieuwe bestemmingsplan bereid om veel bestaande bouwmogelijkheden in te leveren, zoals inleveren van ca. 20% van het bouwvlak de hogere goothoogte van 6m. Echter, de nu voorgestelde hoogtematen worden daarbij als te beperkend ervaren.

Het is ook niet duidelijk waarom deze hoogtematen moeten afwijken van vergelijkbare woonbestemmingen In de directe omgeving, waar uit wordt gegaan van 4,5 respectievelijk 10

meter en afwijken van vergelijkbare landgoederen en buitenplaatsen in andere delen van dit plangebied, waar eveneens uit is gegaan van 4,5 en 10 meter of bestaande, vaak hogere bouwnormen voor vergelijkbare typologische bebouwing (koetshuizen, orangerieën en tuinwoningen).

Verleggen bouwvlak bouwhuis

In het ontwerpbestemmingsplan is aan de oostzijde, in goed overleg met de gemeente, afgesproken een bouwvlak te leggen ten behoeve van een nieuw woongebouw. In de afgelopen maanden is er nader invulling gegeven en zijn er concrete ideeën ontwikkeld voor enkele typologieën voor de bebouwing. Zo wordt voor het bouwhuis gedacht aan een serrewoning of een tuinmanswoning. In beide typologieën bebouwing is uitgegaan van ingetogen architectuur, ondergeschikt aan het hoofdgebouw binnen de buitenplaats. Uit een eerste ontwerpinstelling voor deze typologie bebouwing is vast komen te staan dat de nieuwbouw dichtbij een rij monumentale beuken komt te staan. Weliswaar is deze bebouwing geen bedreiging voor deze beuken, maar visueel staan deze wel erg dichtbij. Om deze reden wordt gevraagd het bouwvlak drie meter te verleggen door het te integreren in de muur. Het is ook mogelijk het bouwvlak met drie meter te verruimen tot en met het bestemmingsvlak in de muur, in combinatie met een bebouwingspercentage. Het bebouwingspercentage voorkomt dat de extra bouwruimte benut wordt voor meer bouwdoeleinden. Het biedt mijn cliënt wel meer flexibiliteit. In beide gevallen heeft deze wijziging tot doel een betere kwaliteit van de bebouwing te realiseren, op deze wijze komt de voorgestelde eenvoudige bouwvorm, zoals een tuinmanswoning, in het park beter tot uiting. In het geval gekozen wordt voor een serrewoning is sprake van een verbeterde relatie tot de tuin en het park. In de nieuwe bebouwing is sprake van een verbeterde lichtinval en bezonning.

2

Het verleggen van het bouwvlak komt de beleiving van de monumentale beuken, vanwege de grotere afstand, tegemoet. Bebouwing, geïntegreerd in de muur, versterkt en verbetert de stabiliteit van de monumentale muur en past beter bij de gewenste versterking van de uitstraling als buitenplaats. Tot slot draagt het integreren van de bebouwing in de muur bij aan het beeld van een buitenplaats in plaats van uitsluitend een ommuurd parkbos.

Kantoor en zakelijke dienstverlening

Voor het overige is gedurende het bestemmingsplanproces de indruk ontstaan dat sprake is van toevoeging van kantoren op de buitenplaats. Dit is beslist niet het geval. Er wordt op de buitenplaats geen nieuw kantoorgebouw gerealiseerd. Het betreft het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen (kapelzaal/hoofdgebouw) ten behoeve van een verplaatsing van een bestaand kantoor van Dit kantoor is momenteel in Bunnik gevestigd. Bovendien zal ook ... haar coaching-praktijk en werkruimtes voor creatieve therapie onderbrengen in één van beide gebouwen. De kapelzaal is in de beleidsnota 'Buitens op de heuvelrug' aangemerkt als historisch 'waardevol'. Het aanvankelijke plan om de kapelzaal te gebruiken voor culturele doeleinden (concerten) is vanwege het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid een belemmering gebreken. De enige mogelijkheid om de fraaie kapelzaal te behouden is het gebruiken als kantoor. Een andere functie voor de kapelzaal, zoals het verbouwen tot zes woon-zorgappartementen, is niet haalbaar gebleken. Sloop zou onvermijdelijk zijn. Om de bestaande gebouwen te kunnen exploiteren is gekozen voor een variant waarbij sprake is van een maximale mogelijke oppervlakte van 1.500 m² grotendeels in de kapelzaal en de rest op de verdiepingen van het bestaande Hoofdhuis. Deze norm past in het beleid van Provincie Utrecht voor landgoederen en buitenplaatsen.

Toets aan het gemeentelijk beleid

Deze verzoeken tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan passen binnen het gemeentelijk beleid, in het bijzonder het Beleidskader Buitens op de Heuvelrug voor historische landgoederen en buitenplaatsen, van 1 maart 2012.

In dit beleidskader is ook geconstateerd dat voor buitens meer flexibiliteit in bestemmingsplannen wenselijk kan zijn, in het bijzonder voor de bestemming wonen. Deze keuze is ook een uitdrukkelijke aanbeveling geweest van een aantal particuliere eigenaren van landgoederen en buitenplaatsen; 'meedenkruimte' om in te spelen op moderne wensen om een landgoed daadwerkelijk in stand te kunnen houden. In het geval van Broekbergen betreft het geen substantiële wijziging. Het gaat nadrukkelijk niet om het bieden van meer bouw mogelijkheden. Het doel is kwaliteit met als oogmerk 'Behoud door ontwikkeling'. Daarbij is een kleine wijziging gewenst voor een structurele lange-termijn-oplossing voor de totale buitenplaats Broekbergen.

Tot slot dient niet onvermeld te blijven dat reeds het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid bevatte om initiatieven te ontplooiën, die ten doel hebben als economische drager te fungeren voor de revitalisering en exploitatie voor het beheer en onderhoud van buitens in de gemeente, mits het plan gebaseerd is op een integraal ontwikkelde toekomstvisie voor de Buitenplaats. Het is de gemeente bekend dat het ontwerp inrichtingsplan, waaruit de gevraagde wijzigingen in de regels zijn ontleend, gebaseerd is op het Masterplan voor de Buitenplaats Broekbergen.

Conclusie

Namens mijn cliënt verzoek ik u om:

1. de bouwregels voor Buitenplaats Broekbergen licht te verruimen naar 5 meter goothoogte en 10 meter nokhoogte;
2. het bouwvlak ter hoogte van het zogenoemde bouwhuis met drie meter te verleggen door het te integreren in de muur van de buitenplaats;
3. de bestemmingsomschrijving onder 17.1.d zodanig aan te passen dat er met kantoren tevens ook zakelijke dienstverlening bedoeld wordt, tenzij de begripsbepaling in artikel 1.71 voldoende ruimte laat voor de Interpretatie dat onder kantoor ook zakelijke dienstverlening valt.

3

Mijn cliënt is graag bereid om zijn wensen persoonlijk aan u toe te lichten, indien dit gevraagd of op prijs wordt gesteld.

Gemeentelijke reactie

1. *Uit het door u overgelegde masterplan blijkt dat u historiserend wilt bouwen en een koethuis, orangerie en bouwhuis wenst te bouwen. Wij begrijpen dat daarvoor een hogere goothoogte noodzakelijk is en kunnen daar dan ook mee instemmen. Wij zien verder geen noodzaak om een hogere bouwhoogte toe te staan, die is voor historiserend bouwen niet noodzakelijk.*
2. *Wij kunnen niet instemmen met de bouw van het bouwhuis in de monumentale kloostermuur. Het gesloten karakter van de buitenplaats wat met die kloostermuur wordt benadrukt, wordt hierdoor teveel geweld aangedaan.*
3. *Wij achten gezien de ligging van het landgoed grenzend aan het buitengebied, zakelijke dienstverlening als gebruik niet op zijn plaats. Bij zakelijke dienstverlening is namelijk sprake van een baliefunctie en het komen een gaan van bezoekers. Dergelijke dienstverlening kan beter plaatsvinden op locaties die beter bereikbaar zijn met openbaar vervoer.*

Conclusie

Wij delen de zienswijze deels en passen het plan als volgt aan:

In de regels nemen wij op dat de goothoogte van de nieuw te realiseren gebouwen maximaal 5 meter mag bedragen.

2.3 Zienswijze 3 - Engweg 101, Driebergen-Rijsenburg

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg

Landgoed Broekbergen

Zienswijze

Hierbij maken ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied'.

Bijlage 1 (hieronder ingevoegd, red.) bevat mijn zienswijze voorzien van een uitgebreide toelichting

Bij deze verzoek ik u, op grond van het bovenstaande, het ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' niet op de voorgenomen wijze voort te zetten en de uitwerking van het Masterplan Broekbergen aan een heroverweging te onderwerpen op grond van door ons naar voren gebrachte bezwaren en aandachtspunten.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en dat u streeft naar een participerende samenwerking met de bewoners van de omgeving Engweg, Gooyer Wetering, Hogesteeg en Akkerweg.

Bijlage 1. Zienswijze m.b.t. ontwerp-bestemmingsplan "Driebergen Buitengebied"

Inleiding

Op 13 april 2018 is door de gemeente Utrechtse Heuvelrug het ontwerpbestemmingsplan "Driebergen Buitengebied" ter inzage gelegd. In deze zienswijze gaan wij in op het onderdeel Kloostercomplex 'Arca Pacis', ook wel aangeduid met "Broekbergen", gelegen aan het Kloosterlaantje te Driebergen-Rijsenburg.

In het ontwerp-bestemmingsplan is ter zake het volgende vermeld:

"Een Masterplan is uitgewerkt voor de restauratie van Broekbergen Kloosterlaantje 1, als 18e eeuwse buitenplaats met respect voor de kloosterperiode. Belangrijk onderdeel bij de restauratie en reconstructie van de historische tuinen is dat niet passende bebouwing uit de zestiger jaren gesloopt zal worden. De bebouwing zal worden vervangen door passende nieuwbouw met als werktitels 'Koetshuis', een 'Orangerie' en een 'Bouwhuis'. 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. Hierbij zullen naast de huidige bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden', ook maximaal twintig woningen c.q. appartementen mogelijk worden gemaakt in de bebouwing. En net als bij andere buitenplaatsen in de gemeente, worden de exploitatiemogelijkheden aanzienlijk verbeterd, door tevens een deel van de bebouwing (maximaal 1.500 m²) te kunnen verhuren als luxe kantoorruimte. De verbeelding en regels zijn afgestemd op het uitgewerkte masterplan. De ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen behorende bij de voorwaardelijke verplichting zijn in voorliggend plan toegevoegd. Ook het kostenverhaal is geregeld."

Verderop staat vervolgens:

Het perceel aan het Kloosterlaantje 1 in Driebergen heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Driebergen uit 2004 de bestemming Maatschappelijke voorzieningen.

Op het landgoed Broekbergen is sprake van nieuwe ontwikkelingen, waarbij een deel van de bestaande bebouwing gesloopt gaat worden en nieuwbouw plaatsvindt. In totaal worden op het landgoed 20 (zorg)woningen mogelijk gemaakt, deels in de monumentale of cultuurhistorische gebouwen en deels in een aantal verspreid over het landgoed te bouwen nieuwe gebouwen. Die nieuwe gebouwen komen in de op te knappen historische tuin van het landgoed te staan. Ook is de mogelijkheid opgenomen om het klooster en de kapelzaal te gebruiken voor kantoren. In de regels van het bestemmingsplan is wel opgenomen dat gebruik als kantoor betekent dat er minder woningen zijn toegestaan. Deze alternatieve invulling betekent dat er maximaal 1500 m² en maximaal 12 woningen zijn toegestaan. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de plannen is aangetoond met een ruimtelijke onderbouwing die de landgoedeigenaar heeft laten opstellen. Deze ruimtelijke onderbouwing is te vinden in bijlage 1 bij deze toelichting.

In voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook medewerking verleend aan het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen – B3' en de bestemming "Natuur".

Het ontwerp-bestemmingsplan wekt sterk de indruk dat B & W van de gemeente Utrechtse Heuvelrug reeds hebben ingestemd met het Masterplan – dat door de eigenaar is opgesteld - en dat na de goedkeuring van de gemeenteraad van het voorliggende bestemmingsplan buitengebied Driebergen door de gemeente medewerking zal worden verleend aan de geschetste plannen, zoals opgenomen in het Masterplan.

Ik maak ernstig bezwaar tegen (onderdelen van) het Masterplan en de eventuele medewerking tot uitvoering in de voorgestelde vorm:

- a. Tot op heden waren de toekomstplannen voor het kloostercomplex onbekend. Eerst bij het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is het masterplan als bijlage bij de stukken gevoegd en daarmee pas recent voor burgers in te zien. Wij zijn van mening dat t.a.v. de ontwikkelingen zoals deze worden beoogd voor "Broekbergen" een afzonderlijke procedure moet worden gevolgd, aangezien het hier gaat om een nieuwe ontwikkeling met een relatief grote impact op aanwezige waarden van natuur, landschap en met name cultuurhistorie
- b. Volgens het masterplan worden drie nieuwe gebouwen opgericht met namen als *Koetshuis*, *Orangerie* en *Bouwhuis*. Gebouwen die het complex in zijn verleden als buitenplaats resp. klooster nooit gekend heeft en dus nu alleen commerciële doelen dienen in plaats van historische reconstructie.
- c. De situering van de geplande gebouwen over het terrein wijkt fundamenteel af van de te amoveren bebouwing (de zg. carrés). De voorgestelde korrelstructuur van de bebouwing

wijzen wij af en wij pleiten voor handhaving van het bestaande bouwvlak. De spreiding van de bebouwing tot aan de monumentale buitenmuur is niet acceptabel en doorbreekt het eenduidige zicht op deze 100-jarige rijksmonumentale muur en schaadt tevens de huidige monumentale bommenrij. Voorts wordt met de bouw van de 'Orangerie' een geheel nieuw gebouw centraal in het parkgedeelte geprojecteerd, dat de parkbeleving zal gaan domineren.

- d. De voorgestelde toevoeging van functies als kantoor, wonen en zorg zijn onhelder en verdienen nadere overweging resp. afweging. Ook onduidelijk is in welke mate de toevoeging van deze functies bijdragen aan de duurzame exploitatie van het landgoed en of niet met een mindere invulling kan worden volstaan. Is er sprake van commerciële projectontwikkeling? Uitponding van het buitengebied middels een intelligent en creatief plan? Of verantwoorde invulling van een stukje historie van Driebergen? Wij zijn voor een verantwoorde invulling van Broekbergen, maar tegen een commerciële projectontwikkeling en uitponding die ten koste gaat van de historisch reconstructie en negatieve invloed heeft op natuur, buitengebied en omgevingsfactoren tot buiten het terrein waarop het Masterplan betrekking heeft.
- e. In de plannen wordt voorbijgegaan aan de onverantwoorde toename van de verkeersintensiteit op het Kloosterlaantje (dat aansluit op het zgn. klompenpad) en de Engweg (een zgn. fietsstraat die fietsers nu al vele hoofdbrekens en gevaarlijke situaties oplevert) als intensieve bewoning en kantoorhoudende bedrijven worden gevestigd op 'Broekbergen'. Ook zijn Kloosterlaantje en Engweg volstrekt niet toegerust om een overdruk op parkeerplaatsen vanwege toename activiteiten op het landgoed op te vangen.
- f. Voorts wordt door de bouwplannen van drie woningen (zgn. Bouwhuis) aan de rand van de rijksmonumentale buitenmuur (twee bouwlagen op een opgehoogd talud van 65 cm) van het kloostercomplex tegennatuurlijke lichtuitstraling naar het buitengebied/stiltegebied veroorzaakt. Ook het kappen van monumentale bomen ten behoeve van deze bouw is aan de orde, waardoor het monumentale aanzien van het kloostercomplex wordt aangetast. Deze ontwikkeling is voor ons niet acceptabel.

In het vervolg van deze zienswijze gaan ik nader op bovengenoemde elementen in.

A. Masterplan Buitenplaats Broekbergen.

Tot op heden waren de toekomstplannen voor het kloostercomplex 'Arca Pacis' voor ons onbekend. Het complex heeft van oudsher een maatschappelijke resp. sociale bestemming gehad. Dit was ook een van de voorwaarden bij de verkoop. Op die voorwaarden wordt in het Masterplan in het geheel niet ingegaan, hooguit de tussen haakjes geplaatste 'zorg' in '(zorg)woningen' lijkt enige hoop te bieden. Het Masterplan komt nu als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' naar buiten. Voor zo'n ingrijpend plan vindt ik dit een werkwijze die grenst aan het laconieke. Het masterplan is te complex en veelomvattend om op korte termijn te doorgronden. Er is meer tijd nodig om alle gevolgen te overzien. Het voelt als een overval in plaats van participatie. Hoewel ik waardering kan opbrengen voor de inspanningen om het kloostercomplex te upgraden, ademt de taal van het plan de suggestie als zou de pap reeds gestort zijn. Met andere woorden, er lijkt een kant en klare visie en uitwerking voor te liggen die al lang en breed op het gemeentehuis lijkt doorgesproken en geaccordeerd.

Ongetwijfeld zal het ronkend taalgebruik van het plan daar aan hebben bijgedragen: “Een belangrijk uitgangspunt bij de restauratie is “dat zowel recht wordt gedaan aan de ‘buitenplaats periode’ (1755-1875) als aan de kloosterperiode (1875-1996) van Broekbergen.”

Ik wil in het vervolg van deze zienswijze dat - met behoud van het genoemde uitgangspunt - een andere invulling denkbaar en mogelijk is die minder ingrijpend is voor de door ons genoemde zaken. Er dient een betere afweging tot stand te komen tussen het belang van een particulier initiatief en de belangen van een stuk buitengebied/stiltegebied alsmede daarmee samenhangende belangen van bewoners van aangrenzende straten en wegen.

Overigens teken ik aan dat in de restauratieplannen van het complex Broekbergen (www.broekbergen.nl/heden.html) wordt niet gesproken over de bebouwing, maar alleen over het herstel van de oorspronkelijke tuinaanleg. Over de tuinaanleg wordt gesteld dat de sterke zichtassen vanuit het hart van het hoofdhuis nog aanwezig zijn en dat de oude padenstructuren nog herkenbaar zijn. In de aldaar gepresenteerde plattegronden (www.broekbergen.nl/documentatie.html) ontbreekt zelfs het Bouwhuis, dat zo bepalende gevolgen voor het aanzicht van Driebergen zal hebben.

B. Voornemen tot oprichting van drie nieuwe gebouwen op landgoed Broekbergen.

- In de huidige Woonvisie zijn speerpunten van beleid vastgesteld waarop de gemeente in de komende jaren haar focus wil leggen:

- het inzetten op doorstroming in de voorraad sociale woningen (huur en koop);
- meer betaalbare huur- en koopwoningen (ver)bouwen of beschikbaar stellen voor het middensegment;
- de inkomensgroepen van € 34.085,- tot € 50.000,- (de ‘scheefwoners’);
- levensloopbestendig wonen en wonen in combinatie met welzijn en/of zorg bevorderen in alle dorpen;
- klimaatbewust en duurzaam (ver)bouwen stimuleren.

Uit het Masterplan wordt niet helder of de realisatie van de geplande woningen uitwerking geeft aan de focus die de gemeente in de Woonvisie 2013-2020 neerzet. In het plan wordt weliswaar de term (zorg-)woningen [ter info: in het hele Masterplan wordt dit steeds tussen haakjes genoemd] gebezigd, maar onduidelijk is in welke zin dit wordt bedoeld.

Ik heb er nota van genomen dat in het Raadsprogramma 2018-2022 d.d. 8 mei 2018 wordt aangegeven dat een vernieuwde woonvisie zal worden opgesteld en vastgesteld. Voorts staat in het Raadsprogramma klip en klaar dat in deze raadsperiode wordt ingezet op maximale benutting van de plancapaciteit binnen de rode contour en dat in deze raadsperiode geen nieuwe plannen voor bouwen buiten de rode contour worden gestart.

- Volgens het Masterplan worden er 3 nieuwe gebouwen opgericht met de (werk-)namen: Koetshuis, Orangerie en Bouwhuis. Overigens heeft het landgoed- resp. kloostercomplex nooit een koetshuis, orangerie of bouwhuis gekend. Anders dan het Masterplan lijkt te suggereren gaat het dus om nieuwe gebouwen en het betreft geen historische reconstructie. Alleen het zgn. Hoofdhuis, de Kapelzaal en de monumentale kloostermuur zijn de oorspronkelijke bebouwing van het kloostercomplex.

- Zowel in het zgn. hoofdhuis, de kapelzaal als de drie nieuw op te richten gebouwen worden appartementen dan wel woningen gerealiseerd, resulterend in 20 wooneenheden (ca 50 personen).

Een variant die in het masterplan wordt gepresenteerd is dat in kapelzaal en hoofdhuis kantoorfuncties worden ingericht (790 m² resp. 710 m²; totaal 1500 m²) en het aantal wooneenheden wordt beperkt tot 12, waarvan 10 in de nieuw op te richten gebouwen.

4

- De nieuwe gebouwen zullen uit 2 of 3 bouwlagen bestaan, waarbij het zgn Bouwhuis op een aan te brengen talud van 65 cm hoog wordt opgericht op beperkte afstand van de monumentale buitenmuur.

5

- Door de hoogte en spreiding van de bebouwing wordt het zicht op het kloostercomplex aanzienlijk anders, meer steen en minder groen (bomen). De huidige carré-bebouwing kent één bouwlaag en is midden op het terrein gesitueerd. Deze bebouwing kende niet de genoemde bezwaren. Waar in het Bestemmingsplan een beroep wordt gedaan om 'rood voor rood' om te zetten gaat het Masterplan ten onrechte voorbij aan de impact van de nieuwe locatie van het 'nieuwe rood' in ruil voor het 'oude rood'. In het Masterplan gaat het 'nieuwe rood' ten koste van het groen.

6

- Ook de situering van het geplande Bouwhuis aan de rand van het complex, nabij de rijksmonumentale kloostermuur stuit bij ons op ernstige bezwaren. De in 1896 gebouwde tuinmuur is van cultuur historische waarde als compleet bewaard voorbeeld van een omheinde aanleg die uitdrukking geeft aan de beslotenheid van het kloostercomplex Arca Pacis. De muur is van ensemblewaarde als onderdeel van het complex en in relatie tot de landelijke omgeving.

Ter illustratie wijs ik op andere historische muren, zoals verbonden aan de locatie Sparrendaal, waarvoor de gemeente eveneens een zorgplicht heeft. Ook wijs ik erop dat een andere privé eigenaar van een historische buitenplaats, Dennenburg, zich wel heeft beperkt tot het herstel van de historische situatie. Ik kan me wel voorstellen dat in bestaande gebouwen, als hoofdhuis en kapelzaal, andere functies komen om de duurzame instandhouding te realiseren.

Door de geplande bouw wordt de beslotenheid die meer dan 100 jaar het complex kenmerkte geweld aangedaan, wordt de monumentale bomenrij ontoelaatbaar doorbroken en wordt richting landelijk gebied (buitengebied resp stiltegebied) een grote lichtbron van drie woningen bestaande uit twee bouwlagen geschapen. Ook de landschapsvisie (Kiezen voor Groene Kwaliteit/ Duurzaamheid en veiligheid) geeft aan herkenbare parkstructuren te willen handhaven resp. te versterken.

Zo er al sprake moet zijn van een dergelijk Bouwhuis dan zal de situering meer naar binnen het complex moeten plaatsvinden en niet op een verhoogd talud. Zoals de plannen nu luiden ontstaat er gewoon een nieuw woonwijkje met kantoorhoudende bedrijven in het buitengebied/stiltegebied van Driebergen. Ook het Raadprogramma 2018-2022 geeft duidelijk aan dat zo'n ontwikkeling niet gewenst is.

C. Toevoeging van de functie kantoor op landgoed Broekbergen

- Het Masterplan (versie 2 maart 2018; op diverse pagina's wordt nog de datering 2 maart 2017 gebruikt) introduceert de toevoeging van de functie kantoor. Deze functie wordt toegevoegd als alternatief voor de realisering van 8 wooneenheden (de zogenoemde variant 2).

- In de optiek van de omwonenden is de locatie Kloosterlaantje 1 in Driebergen niet geschikt om 1500 m² te verhuren als luxe kantoorruimte. Graag lichten we dit toe:

In de 'NEN 1824:2010 nl' staat beschreven uit hoeveel vierkante meter een werkplek tenminste moet bestaan. Enkele normen waar je aan moet voldoen zijn:

- Tenminste 4 vierkante meter per persoon;
- 1 vierkante meter voor een beeldscherm (plat);
- 1 vierkante meter voor lees- en schrijfwerk;
- 1 vierkante meter voor een ladekast (al dan niet verrijdbaar).

Tel je dit aantal vierkante meters bij elkaar op, dan zie je dat een werknemer tenminste 7 vierkante meter werkruimte nodig heeft. Er zijn daarop nog enkele aanvullingen, zoals extra ruimte voor het uitleggen van tekeningen (handig voor architecten, interieurstylisten enzovoorts) en extra ruimte om te vergaderen. Op basis van (de wettelijke) 7 vierkante meter per persoon kom je op onderstaande metrages per persoon uit:

Aantal personen	Aantal vierkante meters
1	7
2	14
3	21
4	28
5	35
10	70
20	140
40	280
60	420
80	560
100	700

Gelet op deze NEN normen zou 1500 m² (710 resp. 790 m²) kantoorruimte tot kantoorruimte kunnen leiden voor 200 werknemers.¹⁶

- Tegen deze ontwikkeling teken ik de volgende bezwaren aan:

ongeschikte infrastructuur

¹⁶ <https://skepp.nl/nl/blog/kantoorruimtetips/zoveel-vierkante-meter-kantoorruimte-heb-je-nodig-per-persoon>

7

De infrastructuur van de Hoge Steeg, de Akkerweg en de met name de Engweg als fietsstraat is totaal niet geschikt voor deze aantallen extra verkeersdeelnemers. Deze verkeersdeelnemers zullen automobilisten zijn, aangezien het Kloosterlaantje niet in de buurt van een bushalte of andere OV-voorziening is gelegen. De dichtstbijzijnde bushaltes bevinden zich aan de Hoofdstraat ter hoogte van de Akkerweg of Hoge Steeg, beiden op 2,5 km afstand van Broekbergen.

milieubelasting

8

Een toename van verkeersdeelnemers voor deze niet-agrarische functies, exploitatie kantoorruimte, ontstaat een onevenredige (milieu-)belasting voor de omgeving. Het extra autoverkeer zal tot een toename van het fijnstof en andere uitstoot leiden. In de milieu effect rapportage is uitsluitend aan de veehouderij aandacht besteed, niet aan de extra uitstoot door verkeer

9

verstoring stiltegebied

De toename van verkeer staat haaks op de doelstelling van het stilte gebied.

10

type en omvang functieverandering

De functieverandering naar 'kantoorruimte' is ruimer dan 'zakelijke dienstverlening, waaronder een adviesbureau of computerservicebedrijf'

De omvang van 1500 m² is ruimer dan de omvang zoals die in het ontwerpplan wordt genoemd, te weten "de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen dient ten minste 50% te worden gesloopt, doch maximaal 500 m² mag blijven staan."

Verkeersintensiteit.

Zie hierna onderdeel d.

Concluderend: de voorgestelde omvang van de kantoorfunctie stuit op grote bezwaren en zou o.i. maximaal de omvang kunnen hebben van die in het hoofdhuis kan worden ondergebracht. Overigens teken ik aan dat de kantoorfunctie niet in het voorliggende bestemmingsplan wordt genoemd.

d. Verkeersintensiteit en verkeersveiligheid.

In de plannen wordt voorbijgegaan aan de onverantwoorde toename van de verkeersintensiteit op het Kloosterlaantje (dat aansluit op het zgn. klompenpad) en de Engweg (een zgn. fietsstraat die fietsers nu al vele hoofdbrekens en gevaarlijke situaties oplevert) als intensieve bewoning en kantoorhoudende bedrijven worden gevestigd op 'Broekbergen'. Ook zijn Kloosterlaantje en Engweg volstrekt niet toegerust om een overdruk op parkeerplaatsen vanwege toename activiteiten op het landgoed op te vangen.

Bij de verkeersintensiteit van de functie kantoor is geen rekening gehouden met een verkeerstoename door de exploitatie van kantoorruimte. Uitsluitend de veehouderij is bij de verkeersintensiteit benoemd. Ten onrechte vermeldt het bestemmingsplan: In het kader van het bestemmingsplan nemen de verkeersintensiteiten in het plangebied mogelijk (zeer) beperkt toe maar gezien de (zeer) beperkte omvang van de toename zal de hinderbeleving naar verwachting nagenoeg gelijk blijven. De verkeersveiligheid blijft gelijk ten opzichte van de referentiesituatie.

Het aantal verkeersbewegingen op het Kloosterlaantje en de Engweg, alsmede aansluitende aan- en afvoerwegen, neemt aanmerkelijk toe. Het Kloosterlaantje is bij uitstek een wandelgebied voor wandelaars, hondenbezitters en sluit aan op het druk bewandelde klompenpad, dat begint bij het Wapen van Rijsenburg en loopt langs Broekbergen. De Engweg is sinds enige jaren een zgn. fietsstraat en levert – helaas en tegen de bedoeling in - dagelijks voor fietsers onoverzichtelijke en gevaarlijke situaties op. Automobilisten brengen niet het geduld op de fietser voorrang te verlenen en zijn tempo te laten fietsen, dwingen fietsers naar de zgn. rammelrand (die voor de auto is bedoeld om uit te wijken) en fietsers moeten voortdurend afremmen en uitwijken voor auto's die elkaar willen passeren. Ook de paaltjes langs het hekwerk van Dennenburg leveren gevaarlijke situaties op.

11

Concluderend: de verkeerssituatie op Kloosterlaantje en Engweg c.a. laten een toename van de verkeersintensiteit niet toe.

e. Beschermde diersoorten langs en op terrein Broekbergen.

Langs en op het terrein van Broekbergen (v.m. Arca Pacis) bevindt zich een zeer belangrijke paaipoel waar de gewone pad (*Bufo bufo*) zich jaarlijks in het voorjaar voortplant.

In het voorjaar verlaten de padden hun verblijfplaatsen op het land. Deze verblijfplaatsen bevinden zich voor het belangrijkste deel op landgoed Dennenburg. De padden moeten om hun voortplantingsplaats te bereiken de Kloosterlaantje oversteken. Na enkele weken keren ze weer terug en maken daarbij dezelfde oversteek over de Kloosterlaantje in omgekeerde richting. Medio juni doen de jonge padjes hetzelfde. Vanaf de paaipoel dispergeren zij over de omgeving, in belangrijke mate richting Dennenburg.

Op dit moment vinden er door de humane populatie slechts een gering aantal vervoersbewegingen per dag plaats en toch vinden jaarlijks enkele tientallen padden de dood op de weg.

12

Bij een toename van het aantal vervoersbewegingen moet gevreesd worden voor een forse stijging van de mortaliteit ten gevolge hiervan. E.e.a. is strijdig met artikelen 3.10 en 3.11 van de wet Natuurbescherming.

13

Om en op landgoed Broekbergen komt bovendien schaars de ringslang (*Natrix natrix*) voor. Bebouwing zal het gehele terrein ongeschikt maken als biotoop voor de ringslang.

14

In de oude bomen op het terrein van Broekbergen komen bovendien vleermuizen (*Pipistrella ssp.*) en vele vogelsoorten voor. Ook de vleermuizen hebben een beschermde status. Als voor nieuwbouw bomen moeten verdwijnen, zal ook dit ten detrimente van de vleermuizen zijn en derhalve strijdig met de Wet Natuurbescherming. Er is ons geen onderzoek bekend naar de bestaande vleermuizenpopulatie en de beoogde bebouwing. Het afbreken van bestaande bebouwing is voor zover ons bekend niet op vleermuizenbewoning onderzocht.

De omgeving van Broekbergen is stiltegebied. Iedere vorm van toename van verkeer en personen zal leiden tot aantasting van de uitgangspunten voor een Stiltegebied.

15

Zou er bebouwing aan de rand van perceel Broekbergen worden toegestaan, met een ophoging op een talud, dan schijnt de verlichting van dat gebouw (huizen / appartementen) in het

stiltegebied, waardoor de nachtelijke rust wordt verstoord. De verlichting aan de Engweg is door de gemeente expliciet gekozen op verlichting met straling in de straat, zonder strooilicht. Voor de bebouwing van huizen is het niet mogelijk om strooilicht te verbieden of tegen te gaan, waarmee de nachtelijke rust van mens en dier in het stiltegebied zal worden verstoord.

Concluderend: er wordt geen of onvoldoende aandacht besteed aan de gevolgen van de plannen voor Flora en Fauna. Wij bepleiten op deze onderdelen een onafhankelijk deskundigenonderzoek.

f. Parkeren

16 Mijn inziens is de parkeeraccomodatie ontoereikend. Ik ben van oordeel dat – evenals op buitenplaatsen als Sandenburg - het parkeren binnen de muren van het complex moet plaatsvinden.

Op dit moment zijn parkeerplaatsen gerealiseerd buiten de kloostermuur tegenover de hoofdingang. Deze parkeerplaatsen belemmeren de toegang tot het weiland voor tractoren, alsmede voor de wandelaars van en naar het klompenpad.

17 Door het terugbrengen van de omvang van de woon- en kantoorfunctie is de aantrekkende werking op medewerkers en bezoekers minder. Daarnaast moeten bewoners van eventuele appartementen bij of in de onmiddellijke omgeving van hun woning parkeren.

Concluderend: parkeerfunctie binnen de muren van het klooster realiseren.

g. Kloostertuin resp. Binnentuin

In het Masterplan Broekbergen wordt veel aandacht besteed aan de historische tuin zoals die ruim 100 jaar geleden zou zijn geweest.

18 Ruim 100 jaar geleden ging het echter om een niet ommuurd veel groter gebied ingericht als Rococo tuin. Het gaat nu evenwel om een kloostertuin/binnentuin van ongeveer 120 meter bij 140 meter. Deze tuin heeft geen enkele monumentale waarde. Ook wordt gesproken over een bijzondere begraafplaats. Maar deze is in 2003 geruimd en opgeheven. Er wordt een zogenoemde nieuwe begraafplaats gecreëerd. Volgens de bouwplannen wordt op ongeveer de helft van dit perceel 20 woningen gerealiseerd, deels in bestaande bebouwing, en ook deels in nieuwbouw. Door de helft van de tuin te bebouwen blijft er feitelijk niets of nauwelijks iets over van een tuin. Bij de woningen moet immers rekening worden gehouden met toegangswegen, parkeerplaatsen en "leefruimte". In iedere woonwijk zijn de percelen tenminste tweemaal het bebouwde oppervlakte.

19 Verder is de historische tuin niet bijzonder. De tuin is zeer beperkt van omvang. Tuinen/parken die aangelegd zijn in dezelfde stijl, zoals 'Willinkshof', Wildbaan, Park Welgelegen en het naastgelegen Landgoed Dennenburg zijn veel groter van oppervlakte. En hierom ook mooier. Worden er binnenkort op Willinkshof, Wildbaan, Park Welgelegen en Dennenburg binnenkort ook woningen gebouwd? Dit nog afgezien dat een dergelijke tuin/park maar beperkte kosten met zich meebrengt.

Ter vergelijking het naastgelegen landgoed Dennenburg. Broekbergen en Dennenburg hebben een gemeenschappelijke historie. De aanleg van de tuinen is door dezelfde architect gedaan. Alleen is bij Broekbergen het historische landhuis (nagenoeg) volledig herbouwd tot het huidige hoofdgebouw van het klooster, waarbij van het historische landhuis niets tot weinig zichtbaar meer is. De doorkijkjes in de tuin met open plekken en de slingervijver komen op Dennenburg veelvuldig voor. Nu is Dennenburg ongeveer tienmaal zo groot als Broekbergen. Komen er binnenkort dan tienmaal 20 woningen, dus 200 woningen op Dennenburg??

In het Masterplan wordt ook gesproken over herstel van zogenaamde zichtlijnen. Deze zichtlijnen dateren dus van ruim 100 jaar geleden. Door de realisatie van het kloostercomplex zijn deze zichtlijnen niet meer relevant. Het past mijns inziens niet dat deze oude zichtlijnen zouden resulteren in het plaatsen van ramen in de Kloostermuur waardoor het rijksmonumentale karakter van de muur ernstig wordt doorbroken en bovendien een spiegelen effect in het landschap ontstaat.

- 20 In beleidsstukken als het 'Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied' (mede namens Gemeente Utrechtse Heuvelrug opgesteld), wordt binnen deze regio regelmatig over herstel van zichtlijnen gesproken. Maar oude lijnen rond Broekbergen zijn daarop nooit aangegeven. De in het Masterplan genoemde zichtlijnen lijken dus meer particuliere wensen te betreffen dan herstel van lokale/regionale zichtlijnen. Bewoners en bezoekers in de regio dreigen andersom straks naar het hoofdgebouw Broekbergen te moeten kijken, waar nu juist de uitstraling van groene beslotenheid bepalend is. Overigens doet de riantte bomenkap rond deze zogenaamde zichtlijn vermoeden dat ook andere gebouwen ruim in beeld komen.

h. Financiële en duurzame uitvoerbaarheid van de plannen.

In het eerste citaat, weergegeven op blz 1 van deze zienswijze, wordt gesteld dat "het kostenverhaal is geregeld".

Het is mij niet duidelijk wat de draagwijdte is van deze passage. Ik vind het van belang dat de 'upgrading' van het kloostercomplex binnen aanvaardbare randvoorwaarden plaatsvindt en dat niet commerciële belangen de overhand hebben.

- 21 Ik heb sterk de indruk dat de een andere en beperktere wijze van realisatie van een woon- en kantoorfunctie ook een duurzame instandhouding van het kloostercomplex mogelijk maakt. En overigens zijn via subsidies monumentenzorg al omvangrijke bedragen beschikbaar gesteld, waarvan een deel niet gebruikt lijkt, waarvoor het bedoeld is.

- 22 De plannen zijn op dit moment nog onduidelijk. Ik ben van mening dat de Gemeente Utrechtse Heuvelrug eerst duidelijk moet maken hoe het bestemmingsplan voor Broekbergen er nu echt uit komt te zien. Hierbij is een transparante onderbouwing voor de financiële noodzaak voor de herbestemming onontbeerlijk. Bij deze financiële onderbouwing zal ook rekening moeten worden gehouden met de diverse subsidies die de eigenaar ontvangt. Verder zijn ook de fiscale voordelen en de subsidies die verbonden zijn aan het bezit van een monumentenpand, zoals vrijstelling overdrachtsbelasting, geen eigenwoning-forfait en de aftrek 'groot onderhoud', van belang.

- 23 Onderhoud van het kloostercomplex kan ook als het pand verhuurd of geëxploiteerd wordt binnen de bestemming "Maatschappelijke Voorziening", denk hierbij aan een zorgcomplex, voor ouderen, gehandicapten of in het kader van geestelijke gezondheid.

Voor andere historische panden geldt dat deze zonder commerciële grondslag duurzaam zijn behouden (Dennenburg), dan wel dat door de Gemeente stringente voorwaarden zijn gesteld aan het gebruik (Sparrendael). In afwijking van deze lijn laat de Gemeente voor Broekbergen geheel open hoe het terrein commercieel wordt uitgenut, met bewoning, kantoorruimte of anderszins, terwijl uit genoemde voorbeelden naar voren komt dat ook ten behoeve van het behoud van historische panden voorwaarden kunnen en moeten worden gesteld aan de wijze waarop dat wordt gedaan.

Dit klemmt te meer, omdat de wijziging van het bestemmingsplan niet alleen ziet op de huidige belangen van de eigenaar van Broekbergen en omwonenden, maar ook op die van eventuele opvolgende eigenaren, waardoor de Gemeente een zorgplicht heeft om zowel de huidige als toekomstige belangen van zowel de eigenaar van Broekbergen als van omwonenden te behartigen.

SLOT

Gelet op hetgeen in deze zienswijze naar voren wordt gebracht verzoek ik u het Masterplan Broekhuizen niet ongewijzigd goed te keuren, maar acht te slaan op de intensiteit en spreiding van de voorgenomen bebouwing en daarbij de gevolgen voor het landschap, het stiltegebied, de flora en fauna alsmede de verkeersveiligheid te bezien.

Ik ben van mening dat ook relevante beleidskaders van het rijk, provincie en de gemeente tot een andere benadering van de ontwikkelingen op 'Broekbergen' zullen moeten leiden.

Zowel individueel als gezamenlijk hebben wij belang bij een zorgvuldige afweging van alle belangen. Op basis van het zgn. 'zichtcriterium' als het 'nabijheidscriterium' ben ik belanghebbend bij een zorgvuldige, op bewonersparticipatie gebaseerde benadering van de gemeente.

Ik behoud me overigens alle rechten voor en sluiten zgn. planschade niet uit.

Ik ga ervan uit door u op de hoogte te worden gehouden van het verloop van het proces.

Gemeentelijke reactie

1. *De plannen voor Broekbergen bestaat al geruime tijd sinds 2009. Op de website van de buitenplaats is ook alle documentatie over de plannen te vinden. Op die website wordt niet alleen ingegaan op herstel van de tuin. Ook in de (lokale) media zijn artikelen verschenen over de plannen van de eigenaar. De eigenaar heeft het masterplan aan de gemeente voorgelegd in de vorm van een principeverzoek en op 2 april 2013 heeft het college een positieve grondhouding ten opzichte van dit masterplan uitgesproken. De planontwikkeling heeft daarna enige tijd stil gestaan, mede in verband met de verschillende vergunningen die onder meer voor het in standhouden van de monumentale muur noodzakelijk waren.*

Voor het overige merken wij op dat voor de plannen van de eigenaar van Broekbergen de wettelijke voorgeschreven procedure is gevolgd waarbij een ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gaat en een ieder een zienswijze mag indienen. Wij hadden ook de voorkeur gehad om het plan al in voorontwerpbestemmingsplan mee te nemen. Toen was echter nog geen sprake van een concreet plan waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid was aangetoond. De eigenaar heeft zijn plannen tussen voorontwerpbestemmingen en ontwerpbestemmingsplan nader geconcretiseerd en de gemeente

verzocht om de plannen mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Gezien vaste rechtspraak van de Afdeling Raad van State dienen wij dergelijke plannen mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan (zie onder meer uitspraak van de Afdeling van 1 november 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:2948)).

In de tussentijd is omtwonenden de te tijd gegund om zich beter op de hoogte te stellen van de plannen en in gesprek te gaan met de eigenaar. Ook zijn meerdere inloopbijeenkomsten door de eigenaar georganiseerd en is extra onderzoek gedaan mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de zorgen die daaruit naar voren komen. U heeft de kans gekregen om op die aanvullende onderzoeken te reageren. Wij achten u daarmee voldoende de kans gegeven te hebben de plannen verder te doorgronden en met inhoudelijke reactie te komen.

- 2. De door u aangehaalde woonvisie is niet meer actueel. Inmiddels is de woonvisie 2018-2022 van kracht. Hierin is opgenomen dat de differentiatie in woningbouwcategorieën niet van toepassing is op landgoederen. De mogelijkheid om zorgwoningen te bouwen op het landgoed past goed binnen de nieuwe woonvisie, waar wonen in combinatie met zorg wordt nagestreefd.*
- 3. Zoals ook al aangegeven in ons antwoord onder 1 betreffen de plannen voor Broekbergen geen nieuw plan. Sinds 2013 is de gemeente al met de eigenaar in gesprek over deze plannen. Er is dus geen strijd met ons raadsprogramma.*
- 4. Een bouwhuis heeft nooit op de buitenplaats gestaan. Er zijn wel indicaties dat in het verleden een orangerie en koetshuis aanwezig waren. De nieuwe gebouwen gaan bestaan uit 1 bouwlaag met kap en niet uit drie bouwlagen. Het bouwhuis komt niet op een talud van 65 cm te staan.*
- 5. De bebouwing gaat niet ten koste van het groen, omdat daar waar in de huidige situatie de carres staan, de slingervijver en tuin wordt teruggebracht. Het uiteindelijke grondoppervlakte aan gebouwen die op de buitenplaats komen is nagegenoeg gelijk aan de bestaande bebouwing. Wij merken terzijde nog op dat in vergelijking met het geldende bestemmingsplan de bouwrechten aanzienlijk worden beperkt. De uitbreidingsmogelijkheden van 20% die in het geldende bestemmingsplan zitten, komen in het nieuwe bestemmingsplan niet terug. Ook worden de goot- en bouwhoogte voor nieuwe gebouwen beperkt van 6 en respectievelijk 9 meter naar 5 en 9 meter. Tevens worden de bouwhoogtes van de kapelzaal en het deel van het terrein dat blijft staan, beperkt tot de bestaande bouwhoogtes, respectievelijk 6 en 4 meter.*
- 6. Wij vinden dat in voldoende mate rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden die Broekbergen rijk is. Daarbij wordt de rijksmonumentale muur behouden en worden elementen die afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden, zijnde de carres gesloopt. Ook worden enkele landschapselementen (slingervijver en padenstructuur) die verwijzen naar de oude tuinaanleg op het buitenplaats teruggebracht.*

Wij merken op dat er op het landgoed geen sprake is van monumentale bomen en uitsluitend sprake is van waardevolle bomen. Van doorbreking van een monumentale bomenrij is dan ook geen sprake. De plannen gaan overigens uit van behoud van alle bomen die op het landgoed aanwezig zijn.

De suggestie dat de plannen resulteren in een woonwijk met kantoorhoudende bedrijven ter plaatse is ons inziens onjuist. De nieuwe volumes worden zorgvuldig ingepast en de zichtbaarheid ervan vanuit de omgeving is minimaal. De nieuwe gebouwen worden daarbij namelijk grotendeels afgeschermd door de monumentale muur, het klooster en/of de aanwezige bomen op het landgoed.

7. *Bij de vierkante meters kantoor gaat het om bruto vloeroppervlakte, wat betekent dat bij dit oppervlakte onder meer ook de vergaderruimtes, de technische ruimtes, de verkeersruimtes (bv. gang), bergruimte en bouwconstructies worden meegenomen. De oppervlakte van de werkplek waar u vanuit gaat maakt dan ook circa 50%% uit van het totale bruto vloeroppervlak van een kantoorgebouw. Dit betekent dat van de 1500 m² bvo 750 m² overblijft voor de werkplekken. Uitgaande van een werkplek van 10 m² (kantoor in dure segment) is er voor 75 personen een werkplek. De hiervoor bedoelde normen gaan ook over gebouwen die als kantoorgebouw zijn gebouwd, waarbij heel efficiënt met de ruimte is omgegaan. In onderhavig geval is dat niet mogelijk, omdat de kantoor vierkante meters in de bestaande gebouwen worden gerealiseerd en uitgesplitst zijn over twee verschillende gebouwen. Een deel van die personen komt trouwens niet met de auto maar met de fiets of met openbaar vervoer. Het station Driebergen - Zeist ligt op 15 minuten fietsen. Ook is vaak niet al het kantoorpersoneel aanwezig, een deel werkt thuis is ziek of heeft een vrije dag. De gemiddelde bezettingsgraad van kantoren in Nederland is tussen de 70 en 80 procent. Uw uitgangspunt dat hier 200 personen dagelijks aanwezig zijn, is dan ook onjuist. De ontwikkelingen zullen wel extra verkeer met zich meebrengen, echter niet in de mate waarvan u uitgaat.*
8. *In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de milieubelasting en de uitstoot van het verkeer. Het verkeer dat de plannen gaat generen draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.*
9. *Het landgoed ligt op de grens met het stiltegebied. Alleen de parkeerplaatsen die in agrarisch gebied liggen, liggen in het stiltegebied. Die parkeerplaatsen liggen aan een openbare weg. Hier wordt al geruime tijd geparkeerd en deze parkeerplaatsen zijn ook eerder vergund. Het betreft in die zin bestaand gebruik. Hierop zijn de regels van het stiltegebied niet van toepassing.*
10. *In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen wat onder kantoor wordt verstaan. Zakelijke dienstverlening valt daar niet onder.*
11. *Het extra verkeer dat ontstaat door de ontwikkelingen op het landgoed is beperkt en leidt niet tot onevenredige verkeershinder. We constateren wel dat het Kloosterlaantje inmiddels drukker is geworden met fietsers en wandelaars uit de nieuwbouwwijk de Lange Dreef, die via het Reepad, de Engweg en het Kloosterlaantje het drukke deel van de Engweg ontwijken. We achten het daarom raadzaam om van het Kloosterlaantje een 30 km/h weg te maken.*

Voor een deel van de Engweg geldt dat deze te zwaar belast is met auto's en dit niet passend is voor een fietsstraat. Dit is echter een bestaand probleem waar de ontwikkelingen op Broekbergen geen verandering in brengen. Uit de zienswijzen blijkt verder dat de problemen worden veroorzaakt door onjuist verkeersgedrag. Automobilisten gaan fietsers inhalen op plekken waar dit niet kan. Hierdoor komen fietsers in het gedrang. Uit het verkeersadvies aangeleverd door de eigenaar blijkt dat de fietsstraat ook na toevoeging van de extra verkeersbewegingen van en naaar het landgoed nog steeds een voldoende scoort. Waarbij wordt opgemerkt dat in het verkeersadvies ervan wordt uitgegaan dat alle verkeersbewegingen van en naar het landgoed over het deel van de Engweg gaan, waar de etmaalintensiteit te hoog is. In praktijk zal het autoverkeer echter ook andere routes kiezen, bijvoorbeeld via de Akkerweg of via de Hoge Steeg. Gezien voorgaande zullen de extra verkeersbewegingen op de Engweg niet leiden tot onevenredige verkeershinder.

Beide verkeerskundigen, zowel die van de gemeente als van initiatiefnemer signaleren wel dat de verkeersveiligheid verder onder druk komt te staan. Omdat de gemeente verkeersveiligheid zeer van

belang vindt, zal onderzocht gaan worden hoe die verkeersveiligheid op de Engweg verbeterd kan worden. Dit betreft echter een traject dat los staat van dit bestemmingsplan.

- 12. Uit het ecologisch advies blijkt dat geen zwaar beschermde amfibieën (onder meer padden) op het landgoed zijn aangetroffen. Alleen zijn in de parkvijver de groene en bruine kikker aangetroffen. Dat sprake zou zijn van een paddentrek van en naar de parkvijver strookt dus niet met het uitgevoerde ecologisch onderzoek. Van aantasting van het leefgebied van de pad kan dan ook geen sprake zijn. Los hiervan wordt erop gewezen dat alleen het opzettelijk doden of verwonden van een dier, overtreding van de Wet natuurbescherming oplevert. Hiervan is bij het per ongeluk overrijden van een pad geen sprake.*
- 13. Ook de ringslang is verder niet aangetroffen op het landgoed. De nieuwe bebouwing betekent dan ook niet dat het terrein ongeschikt wordt voor de ringslang.*
- 14. De bebouwing en holle bomen zijn verschillende malen visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van vleermuizen. In de aanwezige bomen zijn geen vleermuizen aangetroffen. Het is trouwens ook de bedoeling de ontwikkelingen te laten plaatsvinden, zonder dat bomen worden gekapt. Uit aanvullend vleermuizenonderzoek blijkt, dat alleen het voormalig klooster wordt gebruikt als zomerverblijf door vleermuizen. Het voormalig klooster blijft staan en van aantasting van een vaste nest-, rust- of verblijfplaats van vleermuizen is geen sprake.*
- 15. Alleen het gebied tussen het landgoed en de Langbroekerdijk is stiltegebied. Het bouwhuis komt dus niet in stiltegebied. Bij een stiltegebied gaat het om het voorkomen van lawaai en niet om het voorkomen van lichtuitstraling. De nachtelijke rust is trouwens ook niet in geding. De regelgeving over het stiltegebied is verder niet van toepassing. Wij verwijzen naar ons antwoord onder nummer 9.*

De lichtuitstraling uit het bouwhuis zal beperkt zijn en de afstand van het bouwhuis tot de omliggende woningen is zodanig dat hiervan geen effecten ondervonden zullen worden. De geringe lichtuitstraling heeft ook geen zodanige effecten op strikt beschermde diersoorten dat sprake zal zijn van overtreding van Wet natuurbescherming.
- 16. Er worden ons inziens voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen is gebruikt gemaakt van kencijfers van het kennisinstituut CROW. De CROW is op dit punt deskundig.*
- 17. Bij ons is niet bekend dat de parkeerplaatsen tegenover de hoofdingang problemen opleveren voor de wandelaars en voor tractoren die de achterliggende weilanden willen bereiken. Wij hebben geen klachten terzake ontvangen. De weg is daarbij van voldoende breedte voor zowel voetgangers, auto's als tractoren. Wij zien dan ook geen reden om de landgoedeigenaar te verplichten alle parkeerplaatsen binnen de kloostermuren te realiseren.*
- 18. Er is geen sprake van dat de helft van de tuin wordt bebouwd. De totale bebouwing in de tuin bedraagt maar circa 20% van de oppervlakte van de tuin. Inclusief verharding en ontsluiten zal het percentage ongeveer 25% bedragen. Ook wordt erop gewezen dat bij de woningen geen formele eigen tuin komt. Van eigen leefruimte zoals u aangeeft zal geen sprake zijn. Dat er niet of nauwelijks iets overblijft van de tuin kunnen wij dan ook niet onderschrijven.*
- 19. De oppervlakte van de tuin is niet bepalend bij de vraag of deze bijzonder is of niet. Wij begrijpen het vergelijk met de andere tuinen op de andere landgoederen dan ook niet. Die kennen allemaal hun eigen*

context. Het aantal te bouwen woningen op Broekbergen is niet gerelateerd aan de omvang van de tuin, maar aan het oppervlakte van de te slopen gebouwen. Ook is het aantal woningen gerelateerd aan de noodzakelijke inkomsten die voor instandhouding van het landgoed noodzakelijk zijn.

- 20. Voor het plaatsen van ramen in de kloostermuur zijn al veel eerder de noodzakelijk vergunning afgegeven en deze zijn onherroepelijk. Dit bestemmingsplan heeft dan ook verder geen betrekking op deze ramen. Van bomenkap om een zichtlijn te creëren is ook geen sprake.*
- 21. Met de zinssnede het kostenverhaal is geregeld, wordt bedoeld dat tussen de gemeente en de landgoedeigenaren overeenkomsten zijn gesloten over het kostenverhaal. Dat kostenverhaal gaat niet over de exploitatie van de buitenplaats.. De eigenaar heeft een exploitatieopzet opgemaakt en deze is beoordeeld door een door ons ingehuurde externe deskundige. Uit het advies van deze deskundige blijkt dat alle nieuwe economisch dragers (gebouwen en ander gebruik) noodzakelijk zijn voor de duurzame instandhouding van het landgoed / buitenplaats. Minder economische dragers zoals u voorstelt, is dus niet haalbaar.*
- 22. Er is door de eigenaar een financiële onderbouwing (exploitatieopzet) gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de subsidies die zijn verkregen en met de financiële voordelen die een landgoedeigenaar kent. Dat alles is niet genoeg om het landgoed in stand te houden, de nieuwe functies en gebouwen die de eigenaar vraagt zijn daarvoor noodzakelijk.*
- 23. Een dergelijke invulling van het pand is ook mogelijk. Het is echter niet wat de eigenaar wenst. Ook de gemeente ziet liever dat op het landgoed woningen worden gebouwd en kantoren komen. Dit zijn in het algemeen gebruiksfuncties die het beste passen op een buitenplaats / landgoed.*
- 24. De gemeente heeft ook bij Broekbergen strikte voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling, onder meer de beperking aan het terug te bouwen oppervlakte van de gebouwen en de functies die passend zijn op een buitenplaats / landgoed.*

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

2.4 Zienswijze 4 Engweg 52, 56, 58, 71 87, 93, 101,107, 105 109,113 & Gooyerwetering 2, 7

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen

Zienswijze

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied.

In bijlage 1 (als bijlage 2 opgenomen, red.) zijn de personen opgesomd die ondergetekende hebben gemachtigd om namens hen in deze kwestie op te treden. Deze zienswijze is mede namens hen ingediend. De machtigingen zijn als bijlagen bijgevoegd.

Bijlage 2 bevat onze zienswijze voorzien van een uitgebreide toelichting (zie zienswijze 3, red.)

Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande, het ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' niet op de voorgenomen wijze voort te zetten en de uitwerking van het Masterplan Broekbergen aan een heroverweging te onderwerpen op grond van door ons naar voren gebrachte bezwaren en aandachtspunten.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en dat u streeft naar een participerende samenwerking met de bewoners van de omgeving Engweg, Gooyer Wetering, Hogesteeg en Akkerweg

Bijlage 2 - Opsomming gemachtigde personen

Gemeentelijke reactie

De zienswijze opgenomen in de bijlage kent een gelijke inhoud als de zienswijze opgenomen onder nr. 2.3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord onder die zienswijze.

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

2.5 zienswijze 5 – Gooyer Wetering 1 t/m 4, 7, 9, 11 en 13

Bezwaarschrift tegen NL. IMRO. 1581 DBG buitengebied-ONOI Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied. Specifieker tegen het ontwerp bestemmingsplan Area Pacis ook wel genoemd Broekbergen aan het Kloosterlaantje te Driebergen-Rijsenburg.

Het bezwaar richt zich op de volgende zaken

- 1 • Naast het Klooster is de Toren en ook de Kloostertuin zowel een gemeentelijk als een rijksmonument. Dit mag niet verkwanselt worden door gebouwen. Sterker nog voor het herstel van de kloostermuur is al lang geld beschikbaar gesteld echter nog steeds niet uitgevoerd wie ziet toe op de naleving in deze. Wij verzoeken U om handhaving in deze. De bebouwing van appartementen 2 of 3 hoog ontsieren dit gehele gebied. De gemeente Utrechtse Heuvelrug spant zich in voor CO2 neutraliteit, de kap van 20 tot 40 oude, gezonde bomen past hier niet in.
- 2 • In het hele plan ontbreekt een verkeersplan voor deze omgeving door deze bebouwing. De voorgestelde bebouwing zal hoe dan ook de Engweg nu al levensgevaarlijk en dan ook het Kloosterlaantje tot een drukke weg maken met veel verkeer. Rond het Klooster zal het aantal auto's toenemen met 40 tot 60 stuks, waar kunnen deze geparkeerd worden? Achter liggend is er veel agrarische grond, de boeren moeten dit verantwoord kunnen bereiken met groot materieel, dit leidt met deze plannen tot onaanvaardbare risico's.
- 3

Wij vinden dit binnen onze buurt als de volgende betrokkenen onacceptabel.

Gemeentelijke reactie

1. De ontwikkelingen op het landgoed tasten het omliggende landschap ook niet aan. Dit blijft agrarisch gebied en behoud zijn openheid. De nieuwe gebouwen worden zodanig ingepast dat daarvoor geen bomen hoeven te worden gekapt.
2. Het extra verkeer dat ontstaat door de ontwikkelingen is beperkt en leidt niet tot onevenredige verkeershinder. We constateren wel dat het Kloosterlaantje inmiddels drukker is geworden met fietsers en wandelaars uit de nieuwbouwwijk de Lange Dreef, die via het Reepad, de Engweg en het Kloosterlaantje het drukke deel van de Engweg ontwijken. We achten het daarom raadzaam om van het Kloosterlaantje een 30 km/h weg te maken.

Voor een deel van de Engweg geldt dat deze te zwaar belast is met auto's en dit niet passend is voor een fietsstraat. Dit is echter een bestaand probleem waar de ontwikkelingen op Broekbergen geen verandering in brengen. Uit de zienswijzen blijkt verder dat de problemen worden veroorzaakt door onjuist verkeersgedrag. Automobilisten gaan fietsers inhalen op plekken waar dit niet kan. Hierdoor komen fietsers in het gedrang. Uit het verkeersadvies aangeleverd door initiatiefnemer blijkt dat de fietsstraat ook na toevoeging van de extra verkeersbewegingen van en naaar het landgoed nog steeds een voldoende scoort. Waarbij wordt opgemerkt dat in het verkeersadvies ervan wordt uitgegaan dat alle verkeersbewegingen van en naar het landgoed over het deel van de Engweg gaan, waar de etmaalintensiteit te hoog is. In praktijk zal het autoverkeer echter ook andere routes kiezen, bijvoorbeeld via de Akkerweg of via de Hoge Steeg. Gezien voorgaande zullen de extra verkeersbewegingen op de Engweg niet leiden tot onevenredige verkeershinder.

Beide verkeerskundigen, zowel die van de gemeente als van initiatiefnemer signaleren wel dat de verkeersveiligheid verder onder druk komt te staan. Omdat de gemeente verkeersveiligheid zeer van belang vindt, zal onderzocht gaan worden hoe die verkeersveiligheid op de Engweg verbeterd kan worden. Dit betreft echter een traject dat los staat van dit bestemmingsplan.

3. Er is voldoende ruimte om op het landgoed en langs het Kloosterlaantje te parkeren. In totaal zijn, rekening houdend met dubbelgebruik 49 parkeerplaatsen noodzakelijk als uitgegaan wordt van vestiging van 1500 m² kantoor en 12 woningen op het landgoed. Er zijn in de nieuwe situatie 59 parkeerplaatsen, ruim voldoende dus.

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

2.6 zienswijze 6 - Engweg 73, Driebergen-Rijsenburg

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen

Zienswijze

Ik vind dit plan veel te grootschalig voor aan de rand van het stiltegebied en gebieden met natuurwaarden. Het groen en de rust in dit buitengebied van Driebergen zijn zeer veel waard en wordt door veel mensen en wandelaars uit Driebergen en daarbuiten bezocht (klompenpad loopt hier langs!)

2

- Verkeer aan de huidige fietsstraat de Engweg is nu al zeer druk. Met 1500m² kantoorruimte of 20 wooneenheden wordt dit ondoenlijk. Voorkeur gaat dus uit naar wooneenheden maar wel MINDER (maximaal 4-6 wooneenheden in het gebied) en GEEN kantoorruimte.

3

- In de Stichtse Courant van 17 mei 2018 staat het nieuwe raadsprogramma beschreven: 'er komen geen nieuwe bouwlocaties in het buitengebied'. Dit huidige plan zou dus niet door moeten gaan (of worden aangepast naar iets kleinschaligs).

Gemeentelijke reactie

1. *Het groene karakter van het landgoed blijft ondanks deze ontwikkeling behouden. De nieuwe volumes worden zodanig ingepast dat daarvoor geen bomen hoeven te worden gekapt. De ontwikkelingen zullen wel betekenen dat het ten opzichte van de huidige situatie drukker wordt in het gebied. Dit betekent echter niet dat de stilte verdwijnt. Het aangrenzende gebied is namelijk aangewezen als stiltegebied en hierbinnen is het niet toegestaan om ontwikkelingen te laten plaatsvinden. Dit gebied is groot genoeg om de stilte te kunnen ervaren.*
2. *Het extra verkeer dat ontstaat door de ontwikkelingen op de buitenplaats is beperkt en leidt niet tot onevenredige verkeershinder. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de fietsstraat ook na toevoeging van de extra verkeersbewegingen van en naar de buitenplaats nog steeds een voldoende scoort. Daarbij wordt opgemerkt dat er in het verkeersadvies vanuit wordt gegaan dat alle verkeersbewegingen van en naar de buitenplaats over het deel van de Engweg gaan, waar de etmaalintensiteit hoog is. In praktijk zal het autoverkeer echter ook andere routes kiezen, bijvoorbeeld via de Akkerweg of via de Hoge Steeg. Gezien voorgaande zullen de extra verkeersbewegingen op de Engweg niet leiden tot onevenredige hinder op de fietstraat.*

Voor een deel van de Engweg geldt wel, zo blijkt uit de zienswijzen, dat automobilisten in de huidige situatie op de fietstraat problemen veroorzaken door onjuist verkeersgedrag. Automobilisten halen fietsers in op plekken waar dit niet kan. Hierdoor komen fietsers in het gedrang. Verkeerdeskundigen signaleren dat de verkeersveiligheid daarmee onder druk komt te staan. Omdat de gemeente verkeersveiligheid zeer van belang vindt, zal onderzocht worden hoe die dit op de Engweg verbeterd kan worden. Dit betreft echter een traject dat los staat van het voorliggende bestemmingsplan.

3. *De plannen van de landgoedeigenaar bestaan al geruime tijd en zijn ook al enige tijd bij de gemeente bekend. Van nieuwe plannen in de zin van het raadsprogramma is dan ook geen sprake.*

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

2.7 Zienswijze 7 - Engweg 75

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen

Zienswijze

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nr NL.IMRO.1581. DBGbuitengebied-ON01 voor "Driebergen Buitengebied" uit PlanMER.

Een bijlage bevat onze zienswijze voorzien van een uitgebreide toelichting (zie zienswijze 2.4 red.)

Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande, het ontwerpbestemmingsplan niet op de voorgenomen wijze voort te zetten en de uitwerking van het Masterplan aan een heroverweging te onderwerpen op grond van door ons naar voren gebrachte bezwaren en aandachtspunten.

Wij willen graag dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en dat u streeft naar een participerende samenwerking met de bewoners van de omgeving Engweg, Gooyerwetering, Hogesteegh en Akkerweg

Bijlage 3 - Beeld vanuit de woonkamer & beeld vanuit de slaapkamer

Gemeentelijke reactie

De zienswijze opgenomen in de bijlage kent een gelijke inhoud als de zienswijze opgenomen onder nr. 2.. Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord onder die zienswijze.

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

2.8 Zienswijze 8- Engweg 115

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen

Zienswijze

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nr NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied-ON01 voor 'Driebergen Buitengebied'.

Bijgaand (zie zienswijze 2.4, red.) treft u onze zienswijze aan, voorzien van een uitgebreide toelichting.

Wij verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan niet op de voorgenomen wijze voort te zetten en de uitwerking van met name het masterplan Broekbergen aan een heroverweging te onderwerpen op grond van door naar voren gebrachte bezwaren een aandachtspunten. Wij gaan ga ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en dat u streeft naar een participerende samenwerking met de bewoners van de omgeving Engweg, Gooyer Wetering, Hogesteeg en Akkerweg.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze opgenomen in de bijlage kent een gelijke inhoud als de zienswijze opgenomen onder nr. 2.3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord onder die zienswijze.

Conclusie

Wij delen de aanvullende zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

2.9 zienswijze 9 - Engweg 60**Betreft**

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen

Zienswijze

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied'.

In de bijlage 2 is onze zienswijze opgenomen en voorzien van een uitgebreide toelichting (zie zienswijze 3, red.)

Wij verzoeken u, op grond van deze zienswijze, het ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' niet op de voorgenomen wijze voort te zetten en de uitwerking van het Masterplan Broekbergen aan een heroverweging te onderwerpen op grond van door ons naar voren gebrachte bezwaren en aandachtspunten.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en dat u streeft naar een participerende samenwerking met de bewoners van de omgeving Engweg, Gooyer Wetering, Hogesteeg en Akkerweg

Gemeentelijke reactie

De zienswijze opgenomen in de bijlage kent een gelijke inhoud als de zienswijze opgenomen onder nr. 2.3 Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord onder die zienswijze.

Conclusie

Wij delen de zienswijzen deels. Het leidt echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.10 zienswijze 10 - Kloosterlaantje 2**Betreft**

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen

Zienswijze

Hierbij geef ik u punt voor punt mijn zienswijze met betrekking tot het Ontwerp bestemmingsplan Driebergen buitengebied en dan met name voor het gedeelte dat betrekking heeft op Kloosterlaantje 1 te Driebergen.

1. - Inleiding.

In het huidige bestemmingsplan Driebergen buitengebied zoals vastgesteld in 2004 heeft het terrein van het voormalige klooster Area Pacis de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen". In 1996, na de verkoop van het klooster door de zusters Benedictinessen aan Daidalos B.V. werden de percelen Kloosterlaantje 2 en 3 afgesplitst van het terrein van Kloosterlaantje 1, het voormalige klooster nu weer Broekbergen genaamd, maar bleef de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" op het gehele terrein (Kloosterlaantje 1,2 en 3) van toepassing.

In december 2007 werd Kloosterlaantje 1 verkocht en in januari 2008 werd het complex overgedragen aan de huidige eigenaar, die het overigens niet bij opbod heeft gekocht zoals hij altijd beweert. Na tevergeefs een ongevraagd bod te hebben uitgebracht op Kloosterlaantje 2 en 3 heeft hij een "masterplan" uitgewerkt voor alleen Kloosterlaantje 1, dat ongeveer 2 ha groot is.

2 - Ontwerp bestemmingsplan.

2.1 - Masterplan Broekbergen

In het ontwerp bestemmingsplan Driebergen buitengebied (hierna: OBDB) schrijft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (hierna: het college) onder 3.1 Planningsopgave:

*Een Masterplan is uitgewerkt voor de restauratie van Broekbergen Kloosterlaantje 1, als 18^e eeuwse buitenplaats met respect voor de kloosterperiode. Belangrijk onderdeel bij de restauratie en reconstructie van de historische tuinen is dat niet passende bebouwing uit de zestiger jaren gesloopt zal worden. De bebouwing zal worden vervangen door passende nieuwbouw met als werktitels 'Koetshuis' een 'Orangerie' en een 'Bouwhuis'. **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.** Hierbij zullen **naast de huidige bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden'** ook **maximaal twintig woningen** c.q. appartementen mogelijk worden gemaakt in de bebouwing. En net als bij andere buitenplaatsen in de gemeente, worden de exploitatiemogelijkheden aanzienlijk verbeterd, door tevens een deel van de bebouwing (**maximaal 1.500 m²**) te kunnen verhuren als luxe **kantoorruimte**. De verbeelding en regels zijn afgestemd op het uitgewerkte masterplan. De ruimtelijke onderbouw en de bijlagen behorende bij de voorwaardelijke verplichting zijn in voorliggend plan toegevoegd. Ook het kostenverhaal is geregeld.*

Een aanzienlijk deel van de 2 ha zal dus versteend worden, grotendeels met een nokhoogte van negen meter, met als gefingeerde doelstelling om restauratie en onderhoud van monumenten en tuinen mogelijk te kunnen maken.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat, voor zover het de nieuwbouw betreft, alleen de benaming van de gebouwen passend is, ook al hebben deze nooit op Broekbergen gestaan, doch de gebouwen zelf, zoals nu afgebeeld, zullen evenzeer detoneren als de huidige carré's.

2.2 - Kantoorruimte.

In de "Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 Provincie Utrecht" (Herijking 2016) staat op pagina 77 vermeld dat nieuwe kantoorlocaties in de gemeente Utrechtse Heuvelrug alleen zijn toegestaan als de noodzaak conform de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond.

Iedere onderbouwing ontbreekt in het OBDB. Dit is het logische gevolg van het gegeven dat de projectontwikkelaar zelf niet weet of hij de kantoorruimte wel kan verhuren; hij houdt immers appartementen als alternatieve optie open.

De realisatie van kantoorruimte op de locatie Broekbergen is dus in strijd met provinciaal beleid (zie meer uitgebreid hieronder bij 3.8 - Kantoorlocaties).

2.3 - Restauratie monumenten.

3 Allereerst dient gesteld te worden dat het belangrijkste monument, het voormalige kloostergebouw reeds volledig is gerestaureerd met een subsidie van 552.796,- van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna: RCE). Daarnaast, zo blijkt uit een email van de provincie, heeft men nog C 73.289,- subsidie voor de (inmiddels uitgevoerde) restauratie van de toren ontvangen.

Voor de restauratie van de tuinmuren heeft de RCE een subsidie verstrekt van 6 20.000,- en heeft het Parelfonds van de provincie Utrecht nog eens een subsidie toegekend van 6 200.000,- terwijl de totale restauratiekosten voor de muren zijn begroot op C 181.000,- (!)

Dit betekent dat in totaal reeds een bedrag van 6 846.085,- is uitgekeerd dan wel toegezegd voor de monumenten.

4 Wat betreft de tuinen dient opgemerkt te worden dat verreweg het grootste deel van de 2 ha die niet ver- of bebouwd worden valt onder het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Gegeven het feit dat de eigenaar nog een vroegere slingervijver opnieuw wil laten uitgraven en gezien het feit dat het huidige bouwvlak wordt vergroot en vervolgens wordt uitgesplitst in vijf (!) bouwvlakken is het onmogelijk om grote bedragen aan de historische tuinen te spenderen, laat staan ze te restaureren. Een concrete invulling voor de restauratieplannen van de tuin, hoewel de eigenaar hier reeds langer dan tien jaar mee bezig zou zijn, ontbreekt dan ook.

2.4 – Bouwvlak

5 In het OBDB wordt het bestaande bouwvlak opgesplitst in vijf bouwvlakken waarop woningen, kantoren en appartementencomplexen gebouwd mogen worden met een nokhoogte van maximaal negen meter. Deze gebouwen zullen het aanzicht van dit gedeelte van het buitengebied op een negatieve wijze gaan domineren en daarmee met name het zogenaamde "Bouwhuis", dat hier niet, zoals gebruikelijk bij Nederlandse landgoederen, aan een voorplein gelegen is. Daarnaast wordt "groen" hier "rood"; het buitengebied wordt aangetast met smakeloze gebouwen (volgens de afbeeldingen).

2.5 - Benodigde parkeerplaatsen.

De bestemming brengt de noodzaak aan parkeerplaatsen op eigen terrein met zich mee. Ten zuiden van de kapel heeft de eigenaar 10 parkeerplaatsen ingetekend die weliswaar op zijn terrein zijn gelegen, maar waarvan de Raad van State in hoogste instantie heeft bepaald dat dit deel van zijn terrein in zijn geheel een openbare weg is (ECLI:NL:RVS:2013:1063). De eigenaar negeert deze uitspraak en het college schrijft hier over:

Het is in deze fase niet goed mogelijk om de aanwezigheid van de parkeerplaatsen in relatie tot de uitspraak van de Raad van State te beoordelen. Naar onze eerste opvatting ziet de uitspraak toe op een ander element. (Email d.d. 01 -05-2018)

6 Overigens schrijft de civiele rechter hierover in zijn vonnis van 21 maart 2018 (Zaaknummer:

C/16/451101 / KGZA 17-895), in een door zijn burens aangespannen zaak omdat de eigenaar van Kloosterlaantje 1 meende het recht te hebben de in 1996 vergunde "privé parkeerplaatsen" op dit laatste deel van het Kloosterlaantje met camera's te mogen bewaken:

Anders dan Den Boon lijkt te stellen, blijkt uit de uitspraak van de Raad van State heel duidelijk dat het laatste deel van het Kloosterlaantje een openbare weg is in de zin van de Wegenwet.

De camera's moesten dan ook verwijderd worden. Het college kan deze stellingname in het OBDB niet handhaven tenzij zij meent de uitspraak van het hoogste bestuurscollege naast zich neer te kunnen leggen.

Volgens de CROW-norm zijn er alleen al voor de kantoren meer parkeerplaatsen nodig dan er ingepland staan.

In de ruimtelijke onderbouwing is de berekening alleen gebaseerd op kantoorruimtes zonder baliefunctie. Bij kantoren met baliefunctie gaat de CROW-norm omhoog naar 3,8 parkeerplaatsen per 100 m². Dit betekent dat er maximaal bij kantoorruimte zonder baliefunctie op werkdagen $2,8 \times 15 = 42$ en bij kantoorruimte met baliefunctie op de werkdagen $3,8 \times 15 = 57$ parkeerplaatsen benodigd zijn. De parkeerplaatsen voor de appartementen zijn dan nog niet eens meegerekend.

7 Verder moet worden opgemerkt dat de vermelde CROW-norm is gebaseerd op gemiddelden voor het buitengebied. In het geval van het Kloosterlaantje kunnen de kantoorlocaties niet met het openbaar vervoer bereikt worden; de dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op de hoofdstraat bij het IVA gebouw. Dit leidt er ongetwijfeld toe dat er aanzienlijk meer parkeerplaatsen nodig zullen zijn, die niet binnen de muren gerealiseerd kunnen worden, zodat zal moeten worden uitgeweken naar de wegbermen langs het Kloosterlaantje. Dit zal het aanzicht van het Kloosterlaantje ernstig aantasten en daarnaast leiden tot verkeersonveiligheid.

2.6 - Economische noodzaak.

Wat betreft de economische noodzaak voor het realiseren van zoveel (zorg)woningen en of kantoorruimte om deze relatief kleine buitenplaats blijvend te onderhouden onderbreekt iedere onderbouwing, zowel in het bestemmingsplan als in de ruimtelijke onderbouwing die de eigenaar zelf heeft mogen aanleveren.

Alleen onder 6.1 Economische uitvoerbaarheid, schrijft het college:

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan: in het plan is vooral de bestaande, feitelijke situatie vastgelegd en planologisch-juridisch geregeld. Het bestemmingsplan voorziet, met uitzondering van de ontwikkeling op landgoed Broekbergen en met betrekking tot het agrarisch bedrijf Dwarsweg 4, niet in grootschalige (nieuwe) ontwikkelingen, maar maakt wel, via een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, in beperkte mate kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk, naast de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden voor de reeds bestaande functies.

De kleinschalige nieuwe ontwikkelingen, waar het bestemmingsplan via afwijking of wijziging ruimte aan biedt, betreffen uitsluitend particuliere initiatieven. Gelet hierop komen de financiële consequenties van nieuwe ontwikkelingen, zoals planschade, te zijner tijd voor rekening van de initiatiefnemer (derden). Voor de twee genoemde nieuwe ontwikkelingen op landgoed Broekbergen en Dwarsweg 4 zijn anterieure overeenkomsten opgesteld en ondertekend, zodat het kostenverhaal anderszinds (sic) is verzekerd.

Gezien het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt het bestemmingsplan voor het overige rechtens geen ruimte aan de realisatie van bouwplannen, waar genoemde verplichting (van een exploitatieplan) op van toepassing is. Daarom hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Aan de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn voor de gemeente dan ook geen kosten verbonden. Gelet hierop is onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid achterwege gebleven; de economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

Daarmee wordt duidelijk dat het college het niet nodig heeft geacht te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om met (aanzienlijk) minder bebouwing de buitenplaats in stand te kunnen houden.

8

Des te bevreemdender is het dan ook dat het college speciaal voor Broekbergen een geheel nieuwe begripsbepaling creëert: "Wonen - B3".

Gezien de enorme subsidies die de eigenaar reeds heeft ontvangen (zie boven 2.2 - Restauratie monumenten) waarmee de bestaande monumenten reeds zijn gerestaureerd of nog gerestaureerd kunnen worden, bestaat er geen enkele relatie meer tussen de bouwplannen en het behoud van de buitenplaats, immers, nu de monumenten zijn gerestaureerd kunnen zij worden geëxploiteerd om ze in stand te houden. De nieuwbouwplannen krijgen daarmee een exclusief commercieel karakter.

2.7 - Begripsbepaling: Wonen - B3

Onder paragraaf 5.5.15 Wonen - B3 staat vermeld:

*Op landgoed Broekbergen is sprake van nieuwe ontwikkelingen, waarbij een deel van de bestaande bebouwing gesloopt gaat worden en nieuwbouw plaatsvindt. In totaal worden op het landgoed **20 (zorg)woningen** mogelijk gemaakt, deels in de monumentale of cultuurhistorische gebouwen en deels in een aantal verspreid over het landgoed te bouwen nieuwe gebouwen. De gebouwen op het landgoed krijgen een aparte woonbestemming 'Wonen - B3'.*

*De nieuwe gebouwen komen in de op te knappen historische tuin van het landgoed te staan. **Ook is in de regels de mogelijkheid opgenomen om het klooster en de kapelzaal te gebruiken voor kantoren.** Gebruik als kantoor betekent wel dat er minder woningen zijn toegestaan. Deze alternatieve invulling betekent dat er maximaal 1500 m2 en maximaal 12 woningen zijn toegestaan.*

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de plannen is aangetoond met een ruimtelijke onderbouwing die de landgoedeigenaar heeft laten opstellen. Deze ruimtelijke onderbouwing is te vinden in bijlage 1 bij deze toelichting.

9

De introductie van de begripsbepaling "Wonen - B3" schept een precedent en zal in de toekomst ongetwijfeld leiden tot verstening bij het vaststellen van volgende bestemmingsplannen voor de diverse buitengebieden in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Het college gebruikt voor Broekbergen afwisselend de begrippen landgoed en buitenplaats. Een landgoed is een groter geheel bestaande uit bossen en landerijen met daarop soms maar niet altijd een buitenplaats, die bij voorkeur economisch rendabel beheerd dient te worden met opbrengsten uit bossen, boomgaarden en (verpachte) landerijen. Een buitenplaats daarentegen is

een lusthof; niet de economische rentabiliteit maar de schoonheid van compositie van tuinen en architectuur dient leidend te zijn.

Gezien de omvang van ongeveer 2 ha is Broekbergen beslist geen landgoed en het lijkt erop dat noch de eigenaar noch het college de intentie hebben de buitenplaats als zodanig werkelijk in stand te willen houden.

2.8 - Artikel 17 van de regels bij het OBDB: Wonen - B3

Onder art. 17 in de bestemmingsomschrijving is het volgende opgenomen:

De voor 'Wonen - B 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

wonen; zorgwoningen; ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kantoor en appartementen' mede kantoren;

met daarbij behorend:

tuinen en erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeren op eigen terrein.

Daarnaast is onder 17.2.3 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) met betrekking tot de hoogte nog opgenomen:

andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) 2 m

Echter in de regels staat onder 30.2 Bouwregels sub b:

- *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - buitenplaats Broekbergen' is omgevingsvergunningvrij bouwen niet toegestaan.*
-

11 Dit is met elkaar in tegenspraak, ook al gaat het om gebouwen met een maximale hoogte van maar 2 meter zoals fietsenschuurtjes, schuurtjes voor het opbergen van (tuin)gereedschap, etc. De toch al krappe ruimte kan op deze wijze nog verder verstenen.

2.9 - Verkeersbewegingen.

In hoofdstuk 4.4 van het OBDB schrijft het college:

Functieverandering

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van functieverandering bij niet-agrarische bedrijven, of 'el een ander soort (horecabedrijf heeft tot doel van geval tot geval te kunnen beoordelen of en in hoeverre hieraan meegewerkt kan worden. Als algemene randvoorwaarden gelden hierbij:

- *De omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd, bijvoorbeeld uit het oogpunt van geurhindercontouren;*
- *Geen toename aan bebouwing;*
- *Geen toename van de verkeersaantrekkende werking.*

12 Hier is sprake van een vergelijkbare functieverandering en ook weer hier maakt het college voor Broekbergen klaarblijkelijk een uitzondering.

Op 4 respectievelijk 17 maart 2011 hebben bewoners van de Engweg bezwaar gemaakt tegen de

toen verleende bouwvergunning voor het hoofdgebouw van Broekbergen, onder meer vanwege de verwachte toename in verkeersbewegingen. Dit bezwaarschrift is behandeld door de commissie bezwaarschriften op 16 mei 2011.

In haar verweerschrift voor de commissie bezwaarschriften stelde het college destijds (pag. 3, punt 2):

De verkeersbewegingen waarvoor gevreesd wordt, treden volgens bezwaarden op omdat de aanvrager een appartementencomplex wil realiseren op het perceel Kloosterlaantje 1. Om een appartementencomplex te realiseren op dit terrein moet eerst een bestemmingsplanwijziging worden doorgevoerd om dit mogelijk te maken. Eerst dan treden pas de door bezwaarden verwachte verkeersbewegingen op.

13

Nu het college dus zelf verwacht dat er sprake zal zijn van een toename van de verkeersaantrekkende werking en deze door de aanzienlijk uitgebreide plannen nog veel groter zal zijn dan de bewoners van de Engweg reeds vreesden in 2011 is een nader onderzoek hierna noodzakelijk, mede omdat de Engweg inmiddels versmald is en een fietsweg is geworden. Zie ook 3.10 - Geluidhinder hieronder bij de ruimtelijke onderbouwing.

2.10 - Opmerkingen bij de Ruimtelijke onderbouwing

14

Bij het OBDB heeft het college de ruimtelijke onderbouwing voor de buitenplaats Broekbergen gevoegd. De ruimtelijke onderbouwing is door - of in opdracht van de eigenaar van deze buitenplaats geschreven.

Deze ruimtelijke onderbouwing bevat vele onjuistheden, foute interpretaties van ambtelijke rapporten en onbegrijpelijke conclusies.

Het is dan ook evident dat het college niet de moeite heeft genomen of willen nemen om de ruimtelijke onderbouwing ambtelijk te laten controleren op vermelde punten alvorens deze toe te voegen aan het OBDB.

Het college heeft reeds eerder getracht deze buitenplaats te laten verstenen en is daarbij door de Raad van State in het ongelijk gesteld. Zij heeft deze uitspraak in eerste instantie genegeerd en pas toen het college in gebreke werd gesteld heeft zij de verleende vergunning herroepen.

Nu tracht zij opnieuw de commerciële belangen van de projectontwikkelaar die de buitenplaats in 2007 heeft gekocht veilig te stellen.

Het is onbegrijpelijk dat het college zich op het standpunt stelt dat men enerzijds het lint aan buitenplaatsen op de Heuvelrug zoveel mogelijk in stand wil houden, waarbij enige flexibiliteit soms inderdaad nodig zal blijken te zijn, maar dat men op Broekbergen geen enkele limiet schijnt te willen stellen aan de verstening die de eigenaar hier wil realiseren onder het mom van het veilig stellen van de buitenplaats voor de toekomst met ondeugdelijke plannen onder de noemer van "restauratie en behoud".

Deze plannen leiden slechts de facto tot uitbreiding van de bebouwde kom van Driebergen.

3 - Ruimtelijke onderbouwing.

De eigenaar van Broekbergen heeft zelf de ruimtelijke onderbouwing (hierna: RO) mogen aanleveren. Het betreft het reeds eerder uitgewerkte masterplan uit 2009 met hier en daar wat aanpassingen.

3.1 – Inkomsten

Duidelijk is dat de eigenaar streeft naar maximale inkomsten uit zijn investering. Omdat dat met de bestaande bestemming onmogelijk is schrijft hij in de eerste alinea op pag. 9 RO:

Daarbij is een nieuwe bestemmingsregeling nodig.

15

De bestaande regeling kent niet de gewenste combinatie van maatschappelijke voorzieningen, wonen en kantoren.

Zonder dat het college de financiële noodzaak heeft onderzocht en tegen de wil van de provincie in (brief d.d. 22 november 2016 aan het college) gaat het college onvoorwaardelijk mee in deze wens van de eigenaar.

3.2 – Tuinen

Op pag. 20 RO staat het volgende:

In het zuidelijk deel van de tuin wordt de inrichting volgens de Late Landschapsstijl hersteld, waarbij de zichtlijnen vanuit het hoofdhuis over de slingervijver weer worden hersteld. Doordat de ommuring de historische zichtlijnen van de buitenplaats naar het achterliggende landschap blokkeert dienen hier passende zichtopeningen te worden gemaakt. In het noordelijk deel van de tuin wordt de, voor Nederland, unieke Rococotuin hersteld, waarbij de oorspronkelijke slingervijver van Henri Copijn hersteld kan worden. Hier kan nieuwbouw in de vorm van een oranjerie en een menagerie worden in gepast.

Zoals reeds eerder opgemerkt is de ruimte die naast bebouwing en NNN gronden voor de tuinen overblijft minimaal. Gezien de zinsnede uit bovenstaande alinea "*waarbij de oorspronkelijke slingervijver van Henri Copijn hersteld kan worden*" overweegt de eigenaar wellicht om deze als eerste te offeren, waarna van de rest van de tuinen vermoedelijk alleen enkele gazons zullen overblijven indien hij niet in staat blijkt om extra subsidies te verkrijgen, hetgeen moeilijk zal zijn omdat het hier geen officiële "groene" monumenten betreft.

16

Weliswaar is er hier een voorwaardelijke beperking van toepassing, namelijk dat de slingervijver moet worden aangelegd binnen een jaar *nadat* het pand met de naam "Koetshuis" in gebruik is genomen, echter, het college beschikt in deze niet over handavingshandvatten, zodat de eigenaar alsnog van het graven van de vijver kan afzien.

Op het kaartje op pag. 21 RO staan twee zichtlijnen ingetekend, waarvan de zichtlijn naar het Z.O. op bijl. 6 van Bijlagen bij de regels van het OBDB op het tweede kaartje vervallen is; de nieuwe bebouwing staat hier de zichtlijn in de weg.

17

De zichtlijn die nog wel gehandhaafd wordt is niet gericht op het landschap, maar op de bebouwing in de hoek van de Gooijerdijk waar deze de bebouwde kom van Driebergen binnenkomt. De vraag is of dit nog een nieuwe opening in de historische tuinmuur, naast de vele andere openingen die de eigenaar inmiddels in de muur heeft aangebracht en nog wil aanbrengen, rechtvaardigt.

3.3 – Masterplan

Op pag. 22 RO staat:

1. Restauratie van het rijksmonumentale hoofdhuis op basis van de situatie in 1912 en realisatie van maximaal 4 appartementen en een kantoor van 700 m².

Op de tabel op pag. 23 RO staat overigens vermeld dat het gaat om twee appartementen 3-kantoor of alleen vier appartementen. Overigens staat op pag. 38 RO in de laatste alinea vermeld dat hier 7 (zeven) wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.

In de Bouwbesluittoetsing die in opdracht van de eigenaar is geschreven door Vlaardingerbroek & Wevers voor de realisatie van zeven appartementen, behorende bij de (door de Raad van State vernietigde) bouwvergunning zoals door het college verleend op 5 augustus 2010, staat vermeld dat de totale oppervlakte van het hoofdgebouw 1337 m² bedraagt, zodat de getallen zoals vermeld op pag. 22 RO de bedoelingen van de eigenaar vermoedelijk beter weergeven dan de getallen zoals vermeld in de tabel op pag. 23 RO.

18

Uitdrukkelijk dient vermeld te worden dat hoofdhuis en kapeltoren reeds zijn gerestaureerd met een royale subsidie van de RCE. Er kan dan ook slechts sprake zijn van een verbouwing, niet van een restauratie.

19

Op pag. 24 RO staat een kaartje afgebeeld met (vergunde) parkeerplaatsen. Daarvan staan er tien ingetekend aan de zuidzijde van kapelzaal die in 1996 vergund zouden zijn. Bij haar uitspraak van 11 september 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:1063) heeft de Raad van State bepaald dat dit gedeelte van het Kloosterlaantje een openbare weg is. Dit betekent dat het college deze parkeerplaatsen niet mag meerekenen bij het verlenen van eventuele vergunningen.

3.4 - Herstelplan tuin.

Op pp. 27/28 RO wordt het herstelplan van de tuin beschreven. Naast al het reeds hiervoor opgemerkte heeft alleen de verplaatsing van de bijzondere begraafplaats enige toelichting. Bij het klooster bevond zich een begraafplaats waar de overleden nonnen tot voor de verkoop van hun klooster in 1996 werden begraven. Deze begraafplaats is in 2003 geruimd en de overleden nonnen zijn herbegraven op de RK begraafplaats. Blijkbaar wil de eigenaar zijn eigen begraafplaats.

20

Deze begraafplaats hoort niet thuis op een buitenplaats en zou ook in de ruimtelijke onderbouwing bij het OBDB niet mogen voorkomen.

3.5 - Geldend bestemmingsplan.

Op pp. 28/29 RO staat:

Ten aanzien van de bebouwing wordt aangegeven dat de oppen'lakte van de gebouwen met ten hoogste 20% van het totaaloppervlak van de bestaande bebouwing mag worden uitgebreid.

en verderop op pag. 29 RO:

Bestemming/functies: binnen de maatschappelijke bestemming zijn niet alle functies mogelijk die nodig zijn voor toekomstbestendige huurinkomsten van de buitenplaats. De bestemming zal moeten worden aangepast...

De uitbreiding van de bestaande bebouwing is gebaseerd op de bestemming in het huidige bestemmingsplan. Indien de bestemming wordt aangepast kan deze clausule niet één op één

21

worden overgenomen. Daarnaast kon een eventuele uitbreiding van de bebouwing slechts gerealiseerd worden binnen het bestaande bouwvlak.
Verder blijkt opnieuw uit deze zinsnede dat de eigenaar de buitenplaats als een commerciële onderneming wil gaan exploiteren.

3.6 - Diverse conclusies in de RO.

Op pag. 31 RO staat, na een inleiding aangaande de Structuurvisie infrastructuur en ruimte het volgende:

Het voorgestane gebruik past dus binnen de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

22

Deze stelling wordt verder in de RO niet deugdelijk onderbouwd, zodat deze conclusie met zonder meer als juist kan worden aangemerkt.

Pag. 33 RO: Buitenstedelijk bereikbaarheid etc.

Gezien het bovenstaande wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

23

Verstedelijking van het buitengebied dient tegengegaan te worden.

Nota Belvédère.

Het vergunnen van het masterplan valt dus binnen de Nota Belvédère.

24

Deze stelling wordt verder in de RO niet deugdelijk onderbouwd, zodat deze conclusie niet zonder meer als juist kan worden aangemerkt.

Natuurschoon wet 1928

Het masterplan valt binnen de Natuurschoonwet.

25

Het masterplan heeft geheel niets met de NSW 1928 te maken. Hoogstens kan het ertoe leiden dat de buitenplaats wordt geschraapt als NSW terrein.

Op pag. 41 RO staat;

Het voornemen sluit aan bij het provinciaal beleid ten aanzien van het herstel en het versterken van de cultuurhistorische en landschappelijk waarden van de buitenplaatsen. Daarnaast is het voornemen niet in strijd met de provinciale regels ten aanzien van (nieuwe) kantoorlocaties. Het voornemen laat uitsluitend een kleinschalige kantoorfunctie in bestaande gebouwen toe.

26

Het eerste deel van deze stelling wordt verder in de RO met deugdelijk onderbouwd, zodat dit deel van de conclusie niet zonder meer als juist kan worden aangemerkt, terwijl het tweede deel van de conclusie in strijd is met de waarheid. Zie hieronder 3.8 - Kantoorlocaties.

Op pag. 42 RO, erfgoed in het groen, staat:

Bij landgoederen en buitenplaatsen geldt altijd maatwerk.

Het Masterplan past dus bij de nota 'Erfgoed in het groen'.

Een conclusie die, zonder dat de inhoud relevant is, altijd juist zal zijn, zelfs al betreft het megalomane plannen.

Op pagina 43 RO, flexibiliteit staat:

Het Masterplan past binnen de beleidsnota 'Buitens op de Heuvelrug', aangezien het uitgaat van behoud en herstel van de waardevolle objecten en de historische tuin. Hiermee wordt de gehele buitenplaats als zodanig behouden en hersteld.

27

Het masterplan gaat primair uit van economisch gewin en zelfs secundair niet van behoud en herstel van deze buitenplaats.

Pag. 46 RO: Woonvisie gemeente Utrechtse Heuvelrug.

De realisatie van het Masterplan voor de buitenplaats Broekbergen past binnen het beleidskader van zowel het rijk en de provincie als ook van de gemeente.

28

Deze stelling wordt verder in de RO niet deugdelijk onderbouwd, zodat deze conclusie niet zonder meer als juist kan worden aangemerkt.

Pag. 49 RO: Monumentenvergunning.

Voorde verbouwing van het hoofdhuis naar wooneenheden is reeds een onherroepelijke monumentenvergunning verleend.

29

Voor de verbouwing tot kantoorruimte is dit met het geval.

3.7 - Staat van onderhoud.

30

Op pag. 38 RO wordt de huidige staat van het onderhoud beschreven en wordt gesteld dat de bebouwing en de tuin al tientallen jaren weinig onderhouden zijn.

Dat moge het geval zijn met de tuin, maar gezien de grootte en omvang van de voorgenomen bouwplannen is dit niet relevant; de gehele tuin zal bij wijze van spreken letterlijk omgeploegd worden om de bouwplannen te kunnen realiseren.

Het hoofdgebouw en de kapeltoren zijn recent gerestaureerd en verkeren in een goede staat van onderhoud. Zie hier boven onder 2.2 - Restauratie monumenten.

De carré's moeten worden afgebroken; de huidige staat is niet relevant. Mogelijk dat de kapel uit het midden van de jaren zestig onderhoud behoeft, doch dit is geen monument waarvan het onderhoud versterking van de buitenplaats noodzakelijk maakt.

Overigens staat in de laatste alinea vermeld dat het hoofdhuis geschikt is om verbouwd te worden tot zeven (!) appartementen.

3.8 - Kantoorlocaties.

Onder verwijzing naar de "Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 Provincie Utrecht

(Herijking 2016)" (hierna: PRV) wordt op pag. 39 RO vermeld dat uitzonderingen in de PRV kleinschalige kantoorruimten tot 1500 m2 op Broekbergen mogelijk zou maken. In de PRV staat echter op pag. 77:

Samengevat betekent onze inzet op kantorenleegstand het volgende:

- in het algemeen staan wij ruimtelijke plannen die nieuw, nog niet gerealiseerd kantoorvolume bevatten niet toe. Mits de noodzaak conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is aangetoond kan een uitzondering worden gemaakt voor kantoren met een lokaal vestigingsgebied, kleinschalige uitbreiding van bestaande kantoren of de herbestemming van bestaande gebouwen naar kantoor:

- op een beperkt aantal goed ontsloten locaties draagt kantoorontwikkeling substantieel bij aan de versterking van het (groot)stedelijk milieu of de ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn de knooppuntlocaties Stationsgebied Utrecht, het Stationsgebied Amersfoort, het Stationsgebied Driebergen/Zeist en het toekomstig knooppunt Leidsche Rijn Centrum. In het Stationsgebied Utrecht en het Stationsgebied Driebergen/Zeist staan wij om die reden nieuwvestiging van kantoren toe, mits de noodzaak, met toepassing van de duurzame verstedelijkingsladder is aangetoond. Voor het Stationsgebied Driebergen/Zeist zijn in het kader van de herinrichting van het stationsgebied en omgeving afspraken gemaakt over de nieuwbouw en de sloop van kantoren. In dit gebied is, vermeerderd met de hoeveelheid gesloopte en te slopen kantoorruimte, maximaal 19.000 m2 nieuwvestiging van kantoren mogelijk. In het Stationsgebied Amersfoort en op het toekomstig knooppunt Leidsche Rijn Centrum is meer dan voldoende in bestemmingsplannen vastgestelde plancapaciteit aanwezig, om kantoorruimte te kunnen realiseren. Overeenkomstig de TSK zal een deel hiervan via het hierna genoemde inpassingsplan worden gereduceerd:

- wij spannen ons in om de problemen op bestaande kantorenlocaties te verminderen. Wij stimuleren dat aanwezige kansen (doorexploiteren, kwaliteitsverbetering, herstructurering of transformatie) optimaal worden benut:

- Wij zullen de planologische overcapaciteit terugdringen. Enerzijds door middel van een inpassingsplan. Anderzijds door de regel in de PRV dat wanneer kantoren nog niet zijn gebouwd een ruimtelijk plan bij actualisering niet meer dient te voorzien in de functie kantoren, tenzij uit actueel onderzoek blijkt dat er, rekening houdend met het aanbod, behoefte is aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte in de planperiode

31 Omdat de behoefte aan kantoorruimte op geen enkele wijze is aangetoond, zijn in tegenstelling wat er hier in de RO staat, kleinschalige kantoorruimten op de buitenplaats niet toegestaan.

3.9 - Parkeerbalans.

Op pagina 57 RO wordt vermeld dat er 34 parkeerplaatsen buiten de tuilmuren beschikbaar zijn, waaronder 10 parkeerplaatsen bij de kapelzaal. Deze laatste 10 parkeerplaatsen zijn echter niet beschikbaar. Zie hier boven onder 2.5 - Benodigde parkeerplaatsen.

Daarbij is de berekening alleen gebaseerd op kantoorruimtes zonder baliefunctie. Bij kantoren met baliefunctie gaat de CROW-norm omhoog naar 3,8 parkeerplaatsen per 100 m2. Dit betekent dat er maximaal bij kantoorruimte zonder baliefunctie op werkdagen $2,8 \times 15 = 42$ en bij kantoorruimte met baliefunctie op de werkdagen $3,8 \times 15 = 57$ parkeerplaatsen benodigd zijn. De parkeerplaatsen voor de woningen zijn dan nog niet eens meegeteld, zodat er een groot aantal plaatsen binnen de tuilmuren gerealiseerd moeten worden. Daarvoor zullen de tuinen opgeofferd moeten worden want binnen de NNN zone mogen deze niet gerealiseerd worden.

3.10 - Geluidhinder.

Op pagina 59 RO wordt aangaande mogelijke geluidshinder vermeld:

De te realiseren woningen liggen binnen de zone van deze weg en er dient formeel akoestisch onderzoek plaats te vinden. Gelet op het feit dat de te realiseren woningen achter de kloostermuur worden gerealiseerd en dat het een weg betreft met een zeer gering verkeersintensiteit kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.

33

De bestaande woningen langs het Kloosterlaantje liggen echter niet achter de muren. Verder zal de verkeersintensiteit aanmerkelijk toenemen, niet alleen op het Kloosterlaantje maar ook op de Engweg.

Nader (akoestisch) onderzoek is dan ook zeker gewenst. Zie verder hier boven onder 2.9 - Verkeersbewegingen.

3.11 - Milieuzonering.

Op pag. 61 RO wordt vermeld dat er een kwekerij naast de buitenplaats is gevestigd. Aangaande de zonering staat er:

Op basis van jurisprudentie wordt voor boomgaarden / kwekerijen een richtafstand van 50 meter (de zogenaamde spuitzone) aangehouden in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Alleen het bouwhuis is binnen de 50-meter zone gelegen. Deze zone is echter een richtafstand en er dient altijd naar de werkelijke situatie gekeken te worden. In dit geval is tussen het plangebied en de kwekerij een dubbelsteens muur met een hoogte van ruim 2 meter aanwezig. Dit heeft een zodanige belemmerende werking voor de drift van gewasbeschermingsmiddelen dat kan worden gesteld dat de spuitzone geen belemmering vormt voor de uitvoering van het Masterplan.

34

Er wordt zonder deugdelijke onderbouwing gesteld dat de spuitzone geen belemmering vormt door de aanwezigheid van een muur.

Dat deze muur nog niet gerestaureerd is, ondanks de beschikbaarheid van een subsidie die herstel van de complete tuinmuur mogelijk maakt (zie 2.2 - Restauratie monumenten), komt omdat de eigenaar hier gaten in de muur wil maken waartegen bezwaar is gemaakt. Dit leidt ertoe dat de spuitzone wel degelijk een belemmering vormt, nog afgezien van de introductie van mogelijk nieuwe vormen van gewasbescherming. De richtlijn van een afstand van 50 meter dient dan ook wel degelijk gerespecteerd te worden.

3.12 - Eindconclusie RO.

Op pp. 63,65 wordt de finale conclusie getrokken dat er geen beperkingen of belemmeringen zijn om het masterplan van de eigenaar uit te voeren. Dit komt omdat alle stellingen en conclusies in de pagina's daarvoor zijn geschreven om naar deze eindconclusie toe te werken.

Omdat de RO op vele punten onvolledig of in strijd met de feiten is en derhalve slechts van geringe waarde, kan deze eindconclusie buiten beschouwing gelaten worden.

4 - Conclusies wijziging bestemmingsplan.

Teveel is nog onduidelijk, zoals bijvoorbeeld hoe dit bestemmingsplan tot stand is gekomen:

- Het is niet duidelijk wie, college of projectontwikkelaar, voor welk gedeelte het initiatief heeft genomen en wat dit voor de uitwerking betekent.

- Evenzo binnen welk tijdsbestek men de plannen wil realiseren en wat dit voor de omgeving gaat betekenen.

Daar er van de provincie onder de huidige omstandigheden geen kantoorruimte gerealiseerd mag worden op deze locatie is de vraag waarom het college dit wel doet, er zelfs een speciale bestemming "Wonen" voor creëert waarin Maatschappelijke voorzieningen, wonen en kantoren met elkaar gemixt worden, maar desondanks niet zorgt voor de wettelijk vereiste onderbouwing.

Het is volstrekt duidelijk dat de Ruimtelijke Onderbouwing naar de plannen toegeschreven is en slechts dient om de politiek en het publiek te misleiden.

Een financiële onderbouwing waarom het noodzakelijk is een belangrijk deel van de buitenplaats op te offeren om deze in stand te kunnen houden ontbreekt volledig.

Tevens is het volstrekt onduidelijk wat de speciale bestemming "Wonen" betekent voor de rechtszekerheid van alle belanghebbenden.

Bij zoveel versterking geconcentreerd op een zo kleine buitenplaats als Broekbergen kan er niet langer sprake zijn van bescherming van de NNN en is het duidelijk dat "groen" voor "rood" wordt ingeruild.

Dit bestemmingsplan dient rigoureus aangepast te worden indien het college de buitenplaats als buitenplaats in stand wil houden.

Gezien al het bovenstaande, waarbij ik mij door tal van onduidelijkheden het recht voorbehoud later met aanvullingen te komen, verzoek ik u het bestemmingsplan voor Kloosterlaantje 1 goed te bestuderen en mij op de hoogte te houden van het vervolg.

Gemeentelijke reactie

1. *Dat op een groot deel van het landgoed versterking gaat plaatsvinden is onjuist. De gebouwen gaan ook in de nieuwe situatie slechts een beperkt deel van het landgoed beslaan, te weten circa 2400 m². Uit historisch onderzoek blijkt dat zeer waarschijnlijk ook een koetshuis en orangerie aanwezig zijn geweest op het landgoed.*
2. *Er is een onderbouwing geschreven voor kantoorruimte voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In deze onderbouwing is aangetoond dat er behoefte is aan de toevoeging van kantoorruimte in het gebied waar landgoed Broekbergen is gelegen. Tevens is aangetoond dat elders geen onaanvaardbare effecten – leegstand – zullen ontstaan.*
3. *De landgoedeigenaar heeft vooruitlopend op het Masterplan het hoofdhuis en de toren al laten restaureren, omdat hier in de laatste jaren weinig onderhoud was gepleegd. Voor deze restauraties zijn diverse subsidies aangevraagd, echter deze zijn niet afdoende. De nieuwbouw en het gebruik hiervan zal om deze reden voorzien in de overige financiering van de restauratie.*
4. *Een concrete invulling van de restauratieplannen is opgenomen in het masterplan. Ten eerste worden er verschillende waarden uit de tuin behouden, onder andere de zichtassen en de waardevolle bomen. Ten tweede worden er verschillende ingrepen gedaan om de verschillende onderdelen van de historische tuin terug te brengen, onder meer het terugbrengen van de slingervijver en de padenstructuur.*

5. *Het zicht op de nieuwbouwvolumes zal beperkt zijn doordat de buitenplaats omringd wordt door een muur en een groot deel van de buitenplaats bos betreft. Binnen het nieuwe bestemmingsplan wordt de vormgeving, behoudens goot- en bouwhoogte en dakhelling van de nieuwe volumes niet geregeld. De nieuwe volumes moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand.*
6. *Het laatste deel van het Kloosterlaantje is openbare weg. Langs een openbare weg mogen parkeerplaatsen liggen, de openbaarheid verdwijnt daarmee niet. De weg en de nieuwe parkeerplaatsen zijn wel gelegen op gronden die in eigendom zijn van de eigenaar van Broekbergen. Of de camerabewaking wel is toegestaan, valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.*
7. *De door u gehanteerde CROW-norm is niet juist, die geldt voor kantoren met baliefunctie, terwijl dergelijke kantoren niet in dit bestemmingsplan zijn toegestaan. Dat de locatie niet goed bereikbaar is met het openbaar vervoer zit in al verdisconteert in de gehanteerde CROW-norm voor het buitengebied. U miskent ook dat op momenten dat kantoorpersoneel aanwezig is een deel van bewoners niet aanwezig zal zijn (op het werk) en dat hierdoor met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan. De vrees dat het Kloosterlaantje gebruikt gaat worden voor het stallen van auto's is dan ook onterecht.*
8. *De gemeente heeft extern advies ingewonnen om te beoordelen of de ontwikkeling noodzakelijk zijn voor de duurzame instandhouding van het landgoed. Uit de beoordeling blijkt dat met de exploitatieopzet de uitgaven en inkomsten van het landgoed in balans komen na realisatie van de plannen. De plannen leiden dus tot een financieel gezonde exploitatie van het landgoed en maken duurzame instandhouding van het landgoed mogelijk.*
9. *Er is in het voorliggende bestemmingsplan niet meer de bestemming B3 opgenomen, maar de bestemming Wonen.*
10. *Binnen de gemeente hebben wij de in de nota Buitens aangegeven wat de gemeente verstaat onder het begrip landgoed en het begrip buitenplaats. In de nota Buitens zijn de begrippen als volgt gedefinieerd:*
 - *Buitenplaats: een eenheid van een landhuis, soms een kasteel (met zijn grachtenstelsel), zijn tuin of park en bijbehorende bouwwerken.*
 - *Landgoed: dit begrip, dat ook wel gehanteerd wordt in relatie tot het samenstel huis en omringende gronden, omvat een groter terrein, namelijk: de buitenplaats en de daarbij behorende bossen en/of landbouwgronden met de daarbij behorende opstallen.*

Het beleid is zowel van toepassing op buitenplaatsen als landgoederen. Broekbergen bestaat voor het overgrote deel uit een buitenplaats, zijnde de gronden gelegen binnen het onmuurde gedeelte. De gronden erbuiten, waarop bos aanwezig is of die een agrarische bestemming kennen, maken dat ook sprake is van een landgoed. Bij bepaling of er sprake is van een landgoed is de omvang overigens niet bepalend.

11. *In een dubbelbestemming kan omgevingsvergunningsvrij bouwen worden uitgesloten, wat betekent dat alleen vergunning voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken,, geen gebouw zijnde verkregen kan worden als voldaan wordt aan de bouwregels in het bestemmingsplan. Dat betekent dat bouwen van schuurtjes (zijn bijbehorende bouwwerken) alleen mogelijk is ter plaatse van de aanduiding opslag Er is maar 1 aanduiding opslag in het bestemmingsplan opgenomen. Het is dus niet mogelijk om het landgoed vol te bouwen met bijbehorende bouwwerken zoals u stelt.*

12. Het beleid voor functieverandering heeft betrekking op bedrijven en is niet van toepassing op landgoederen en buitenplaatsen. Voor landgoederen en buitenplaatsen kent de gemeente ander beleid over het toestaan van andere functies. Dit beleid is vervat in de nota Buitens.
13. Voor een deel van de Engweg geldt dat deze te zwaar belast is met auto's en dit niet passend is voor een fietsstraat. Dit is echter een bestaand probleem waar de ontwikkelingen op Broekbergen geen verandering in brengen. Uit de zienswijzen blijkt verder dat de problemen worden veroorzaakt door onjuist verkeersgedrag. Automobilisten gaan fietsers inhalen op plekken waar dit niet kan. Hierdoor komen fietsers in het gedrang. Uit het verkeersadvies aangeleverd door initiatiefnemer blijkt dat de fietsstraat ook na toevoeging van de extra verkeersbewegingen van en naaar het landgoed nog steeds een voldoende scoort. Waarbij wordt opgemerkt dat in het verkeersadvies ervan wordt uitgegaan dat alle verkeersbewegingen van en naar het landgoed over het deel van de Engweg gaan, waar de etmaalintensiteit te hoog is. In praktijk zal het autoverkeer echter ook andere routes kiezen, bijvoorbeeld via de Akkerweg of via de Hoge Steeg. Gezien voorgaande zullen de extra verkeersbewegingen op de Engweg niet leiden tot onevenredige verkeershinder.

Beide verkeerskundigen, zowel die van de gemeente als van initiatiefnemer signaleren wel dat de verkeersveiligheid verder onder druk komt te staan. Omdat de gemeente verkeersveiligheid zeer van belang vindt, zal onderzocht gaan worden hoe die verkeersveiligheid op de Engweg verbeterd kan worden. Dit betreft echter een traject dat los staat van dit bestemmingsplan.

14. De ontwikkelingen op het landgoed leiden niet tot een toename van het bebouwde oppervlakte op het landgoed. Van verstening is dan ons inziens dan ook geen sprake.
15. Wij verwijzen naar ons antwoord onder nummer 8.
16. Op grond van de regels kunnen wij het woongebruik van het koetshuis staken als de slingervijver niet wordt aangelegd. Ook is in de met de eigenaar gesloten anterieure overeenkomst een voorwaarde opgenomen die de eigenaar verplicht tot aanleggen van de slingervijver. Als eigenaar dat nalaat, verbeurt de landgoedeigenaar een direct opeisbare boete van 50.000 euro. Dat er geen handvatten zijn om de landgoedeigenaar te bewegen de slingervijver aan te leggen, is gezien voorgaande onjuist.
17. Het bindend juridisch kader bij een bestemmingsplan betreft de regels en de verbeelding. Op die verbeelding en in de regels komt de genoemde zichtlijn verder niet terug. Los hiervan is de kloostermuur een rijksmonument en is voor aanpassing een vergunning op grond van de Erfgoedwet noodzakelijk. Bij toetsen van een dergelijke vergunning wordt gekeken naar de monumentale waarden van het rijksmonument en of dit belang niet te veel wordt geschaad. Een zichtlijn opnemen op een tekening levert geen rechtvaardiging op om deze vergunning af te geven.
18. Wij verwijzen naar ons antwoord onder nummer 3.
19. Het laatste deel van het Kloosterlaantje is openbare weg. Langs een openbare weg mogen parkeerplaatsen liggen, de openbaarheid verdwijnt daarmee niet.
20. Volgens de Nota Buitens op de Heuvelrug is er geen bezwaar tegen een kleinschalige begraafplaats voor eigen gebruik.

21. *De in het 'oude' bestemmingsplan opgenomen regel dat de bestaande gebouwen met 20% uitgebreid mogen worden, is niet overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Dit uitbreidingsrecht komt te vervallen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een geheel nieuw kader voor de ontwikkelingen en kan dus ook toestaan dat gebouwen verspreid over het landgoed komen te staan.*

De landgoedeigenaar wil het gebruik van het landgoed wijzigen om de monumentale panden te kunnen onderhouden. Hierbij is dus geen sprake van een commerciële onderneming, omdat de verkregen gelden gebruikt worden voor het duurzaam instandhouden van de monumentale status van het landgoed.

22. *Het Masterplan voor Broekbergen past binnen de drie rijksdoelen die leidend zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, zoals wel degelijk onderbouwd is de toelichting van het bestemmingsplan.*
23. *Er is geen sprake van een verstedelijking van het buitengebied, gezien het feit dat in de toekomstige situatie het totale bebouwingspercentage niet hoger zal zijn dan het huidige bebouwingspercentage.*
24. *Het Masterplan gaat uit van het behoud van de cultuurhistorische waarden van Broekbergen. Om deze reden past het Masterplan binnen de Nota Belvédère.*
25. *Broekbergen is in de Natuurschoonwet gerangschikt als Landgoed en heeft om deze reden wel degelijk met de NSW te maken. Het Masterplan gaat uit van behoud van de cultuurhistorische waarde van het landgoed en past om deze reden binnen de NSW.*
26. *Er is inmiddels een onderbouwing geschreven voor kantoorruimte voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In deze onderbouwing is aangetoond dat er behoefte is aan de toevoeging van kantoorruimte in het gebied waar landgoed Broekbergen is gelegen. Tevens is aangetoond dat elders geen onaanvaardbare effecten – leegstand – zullen ontstaan. Het voornemen sluit dus wel aan bij het provinciale beleid.*
27. *De landgoedeigenaar wil het gebruik van het landgoed wijzigen om de monumentale panden te kunnen onderhouden. Hierbij is dus geen sprake van een commerciële onderneming, omdat de verkregen gelden gebruikt worden voor het duurzaam instandhouden van de monumentale status van het landgoed. Wij verwijzen volledigheidshalve nog naar ons antwoord onder nr. 8.*
28. *In de toelichting bij voorliggende bestemmingsplan is onderbouwd dat de ontwikkelingen passen bij Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid.*
29. *Het klopt dat hiervoor geen vergunning is afgegeven.*
30. *De omvang van de bouwplannen is niet zodanig groot dat de gehele tuin hieronder zal lijden. In het parkbos wordt niet gebouwd en ook in het deel van de tuin waar nu de watergangen liggen en het eilandje met daarop straks de begraafplaats wordt niet gebouwd.*
31. *Binnen het huidige bestemmingsplan is kantoorruimte op het landgoed niet toegestaan, echter in de voorgenomen wijziging wel. Tevens is wel degelijk een onderbouwing geschreven voor kantoorruimte voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In deze onderbouwing is aangetoond dat er behoefte is aan de toevoeging van kantoorruimte in het gebied waar landgoed Broekbergen is gelegen. Deze onderbouwing is als bijlage bij de toelichting gevoegd.*

32. Kantoren met een baliefunctie zijn niet in dit bestemmingsplan toegestaan, dus de berekening van het aantal parkeerplaatsen is onjuist. Tevens zullen de parkeerplaatsen van de woningen overdag niet allemaal in gebruik zijn, gezien woon-werk verkeer van de bewoners. Deze parkeerplaatsen kunnen dus zowel overdag door de kantoorgebruikers als in de avond en nacht door de bewoners gebruikt worden, waardoor het realiseren van een groot aantal parkeerplaatsen binnen de muren van het landgoed niet noodzakelijk is. Behoud van de historische tuin is niet in het geding.
33. Omdat slechts sprake zal zijn van een geringe toename van het verkeer, zal er ook geen sprake zijn van een grote toename van geluid.
34. Er dient 50 meter te zitten tussen een kwekerij en woningen in verband met de drift van bestrijdingsmiddelen. Tussen de orangerie en de kwekerij zit meer dan 50 meter. Tussen bouwhuis en de kwekerij niet. Er staat echter tussen de kwekerij en het bouwhuis een kloostermuur van circa 2,5 meter hoog. Die muur is voldoende hoog om het bouwhuis af te screenen. Dit deel van de muur blijft staan, er is geen sprake van dat hier een opening in gemaakt wordt. De opening die de eigenaar gaat maken ligt op meer dan 200 meter van de kwekerij.

De eigenaar van de kwekerij heeft aan de gemeente aangegeven dat de boomkwekerij wordt beëindigd, omdat deze niet meer economisch rendabel is. In het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied is dan ook een woonbestemming aan dit perceel toegekend. In de toekomst zal dus ook geen sprake meer zijn van drift.

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan niet aan.

2.11 Zienswijze 11 - Engweg 41A

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen

Zienswijze

Hierbij delen wij onze zienswijze met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nr NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied-ON01 voor "Driebergen Buitengebied" uit PlanMER.

Wij tekenen bezwaar aan tegen het ontwerpbestemmingsplan en de uitwerking van het Masterplan. Onze bezwaren betreffen het verstoren van de rust, toenemend verkeer/verkeers-overlast, oneigenlijke reconstructie, negatieve gevolgen voor flora en fauna en economische schade door verminderde waarde van ons huis:

1. Ingediend plan verstoort de rust van dit gebied:
 - 1.1. Het gebied dat volgens het ingediende masterplan een andere bestemming zou krijgen is/sluit aan op een **stiltegebied**. Het masterplan doet daar afbreuk aan. Een groene gemeente als Utrechtse Heuvelrug zou dit moeten beschermen om het leefgenot en balans in leven/natuurbeleving in stand te houden

1

1.2. Van dit stille gebied genieten vele Driebergse bewoners, wandelaars van het Klompenpad. Ook zij zullen nadeel ondervinden van de voorgenomen bebouwing volgens het Masterplan.

2

1.3. Wij zijn vanuit de stad in Driebergen neergestreken op de Engweg, bewust aan de rand van het dorp, voor de rust, direct vanuit huis wandelend door uitgestrekte akkers en tegenover het bos van Landgoed Dennenburg. Daar genieten we dagelijks van. Indien het Masterplan wordt doorgevoerd zal dit fundamenteel wijzigingen: meer autoverkeer op de Engweg maar ook op het Kloosterlaantje waar we met de hond wandelen en de kinderen op straat spelen en parkeeroverlast.

3

2. Het plan zorgt voor toenemend verkeer/verkeersonverlast op Kloosterlaantje en de Engweg

2.1. Zowel het Kloosterlaantje als de Engweg is niet voor ingericht de hogere intensiteit in verkeer. Enkele jaren geleden is de Engweg ingericht als Fietsstraat. Dit naar aanleiding van een onderzoek dat uitwees dat er bijzonder veel fietsbewegingen op de Engweg zijn. Het college heeft destijds besloten om dit gebied autoluw te maken. Het masterplan staat hier haaks op.

2.2. Meer autobewegingen op de Engweg als gevolg van meer bewoners en werknemers die volgens het Masterplan op Kloosterlaantje 1 zouden komen is onverantwoord en onwenselijk.

4

3. Oneigenlijke reconstructie

3.1. In het Masterplan wordt gesproken over restauratie en reconstructie waar het feitelijk om een commerciële uitbating van Broekbergen gaat. Uitsluitend om economische en financiële redenen van de eigenaar (en de gemeente?) wordt restauratie van het klooster zelf gekoppeld aan het plaatsen van woningen en kantoorruimte. Er wordt aangegeven dat een aantal gebouwen zoals de Orangerie, Koetshuis en Bouwhuis worden teruggebracht terwijl deze er nooit zijn geweest.

5

4. Flora en Fauna wordt negatief beïnvloed

4.1. We horen iedere nacht vleermuizen en uilen die zich hebben genesteld bij het Kloosterlaantje en bij Landgoed Dennenburg. Dit gebied is ook het leefgebied van de pad. Het Masterplan heeft als gevolg dat er meer geluid en verkeer zal zijn in deze leefomgeving wat mogelijk ten gevolge zal hebben dat deze dieren worden verstoord en weg zullen gaan.

4.2. In het gebied staan vele hele oude bomen die kwetsbaar zijn.

6

5. Economische schade

5.1. Dat ons huis niet langer aan de rand van Driebergen, tegen het stiltegebied aanligt en de verkeersintensiteit op de Engweg zal toenemen heeft een negatieve invloed op de waarde en courantheid van ons huis.

Concluderend zijn wij van mening dat het toestaan van de bestemmingswijziging op zichzelf en het Masterplan dat is ingediend negatieve gevolgen hebben voor de directe leefomgeving en het leefgenot van ons op de Engweg 41a. We krijgen sterk de indruk, vanuit de communicatie rondom het Masterplan dat het college van B&W positief staan tegenover de bestemmingswijziging. Dit bevreemd en verontrust ons. Het betreft een uniek gedeelte van Driebergen dat naar onze mening vanuit de commerciële belangen van de eigenaar van Klooster Broekbergen niet te grabbel mag worden gegoooid.

Daarom verzoeken wij u het bestemmingsplan ongewijzigd te handhaven en het Masterplan Broekhuizen niet goed te keuren.

Wij gaan ervan dat u ons persoonlijk op de hoogte houdt van het verloop van het proces per post naar adres Engweg 41a, 3972JC Driebergen-Rijsenburg of per email.

Gemeentelijke reactie

1. *De ontwikkelingen zullen betekenen dat het ten opzichte van de huidige situatie drukker wordt in het gebied. Dit betekent echter niet dat de stilte verdwijnt. Het aangrenzende gebied aan landgoed Broekbergen is namelijk aangewezen als stiltegebied en hierbinnen is het niet toegestaan om ontwikkelingen te laten plaatsvinden. Dit gebied is groot genoeg om de stilte te kunnen blijven ervaren.*
2. *Er komen voldoende parkeerplaatsen op het landgoed om in de parkeerbehoefte te voorzien. Van parkeeroverlast zal dan ook geen sprake zijn.*
3. *Het extra verkeer dat ontstaat door de ontwikkelingen is beperkt en leidt niet tot onevenredige verkeershinder.*

We constateren wel dat het Kloosterlaantje inmiddels drukker is geworden met fietsers en wandelaars uit de nieuwbouwwijk de Lange Dreef, die via het Reepad, de Enweg en het Kloosterlaantje het drukke deel van de Engweg ontwijken. We achten het daarom raadzaam om van het Kloosterlaantje een 30 km/h weg te maken.

Voor een deel van de Engweg geldt dat deze te zwaar belast is met auto's en dit niet passend is voor een fietsstraat. Dit is echter een bestaand probleem waar de ontwikkelingen op Broekbergen geen verandering in brengen. Uit de zienswijzen blijkt verder dat de problemen worden veroorzaakt door onjuist verkeersgedrag. Automobilisten gaan fietsers inhalen op plekken waar dit niet kan. Hierdoor komen fietsers in het gedrang. Uit het verkeersadvies aangeleverd door initiatiefnemer blijkt dat de fietsstraat ook na toevoeging van de extra verkeersbewegingen van en naaar het landgoed nog steeds een voldoende scoort. Waarbij wordt opgemerkt dat in het verkeersadvies ervan wordt uitgegaan dat alle verkeersbewegingen van en naar het landgoed over het deel van de Engweg gaan, waar de etmaalintensiteit te hoog is. In praktijk zal het autoverkeer echter ook andere routes kiezen, bijvoorbeeld via de Akkerweg of via de Hoge Steeg. Gezien voorgaande zullen de extra verkeersbewegingen op de Engweg niet leiden tot onevenredige verkeershinder.

Beide verkeerskundigen, zowel die van de gemeente als van initiatiefnemer signaleren wel dat de verkeersveiligheid verder onder druk komt te staan. Omdat de gemeente verkeersveiligheid zeer van belang vindt, zal onderzocht gaan worden hoe die verkeersveiligheid op de Engweg verbeterd kan worden. Dit betreft echter een traject dat los staat van dit bestemmingsplan.

4. *De eigenaar wil het gebruik van het landgoed wijzigen om de monumentale panden te kunnen onderhouden en in stand te houden. De gemeente heeft een extern deskundige gevraagd om te kijken naar de exploitatieopzet van het landgoed na de ontwikkelingen. Uit het advies van deze deskundige blijkt dat de inkomsten en uitgaven na realisatie van de plannen in balans komen. Van een ontwikkeling die uitgaat van economisch gewin kan gezien voorgaande niet gesproken worden*
5. *Op grond van de Wet natuurbescherming zijn de vaste nest-, rust- en/of verblijfplaatsen van de zogenaamde strikt beschermde soorten beschermd. Behoudens vleermuizen zijn geen vaste nest-, rust- en/of verblijfplaatsen van strikt beschermde diersoorten aangetroffen. Wel wordt het plangebied gebruikt door algemene paddensoorten en uilen die hier jagen. De functionaliteit van*

het plangebied blijft voor deze diersoorten bebouden. Het parkbos en de waterpartijen blijven bebouden. Ook blijft het zomerverblijf voor vleermuizen aanwezig, te weten het voormalig klooster. De ontwikkelingen gaan niet te koste van de bomen. Er worden maatregelen getroffen om de bomen te beschermen tijdens de bouw van de verschillende gebouwen.

6. *De verkeertoeename door de ontwikkelingen op het landgoed zijn beperkt. Voor het overige verandert de ligging van uw woning niet door de ontwikkeling op Broekbergen. Wij merken daarbij op dat uw woning op circa 470 meter van Broekbergen ligt en op circa 600 meter vanaf het stiltegebied.*

Conclusie

Wij delen de zienswijze deels. Het leidt echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.12 zienswijze 12 - Engweg 61-63-65

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen

Zienswijze

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nr NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied-ON01 voor "Driebergen Buitengebied" uit PlanMER.

Bijlage (zie zienswijze 3, red.) bevat onze zienswijze voorzien van een uitgebreide toelichting.

Wij vragen extra aandacht voor de punten C., D. en E. De verkeersveiligheid staat hier op het spel. In de huidige stedenbouwkunde wordt er rekening gehouden met 9 verkeersbewegingen per wooneenheid. Het geen resulteert bij 20 wooneenheden in 20×9 is 180 verkeersbewegingen per dag. Ook bij variant 2, waar sprake is van minder woningen (8) maar daarvoor in de plaats 1500 m2 kantoorfunctie, zal er sprake zijn van toename van de verkeershinder. Deze toename is onacceptabel en de huidige infrastructuur is hiervoor ongeschikt.

Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande, het ontwerpbestemmingsplan niet op de voorgenomen wijze voort te zetten en de uitwerking van het Masterplan aan een heroverweging te onderwerpen op grond van door naar voren gebrachte bezwaren een aandachtspunten.

Wij gaan ga ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en dat u streeft naar een participerende samenwerking met de bewoners van de omgeving Engweg, Gooyerwetering, Hogesteegh en Akkerweg

Gemeentelijke reactie

De zienswijze opgenomen in de bijlage kent een gelijke inhoud als de zienswijze opgenomen onder nr.2 3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord onder die zienswijze.

Conclusie

Wij delen de zienswijze deels. Het leidt echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.13 zienswijze 13 - Prinses Beatrixlaan 18

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg

Landgoed Broekbergen

Zienswijze

De plannen voor het ontwikkelen en exploiteren van wooneenheden en kantoorruimte op het landgoed Broekbergen zijn buiten proportioneel en doen ernstig afbreuk aan de waarde van het landgoed en haar omgeving. Zie de bijlage (hieronder ingevoegd, red.) voor een toelichting.

Bijlage bij zienswijze Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen

De in het bestemmingsplan voorgestelde ontwikkelingsruimte voor het landgoed Broekbergen baart mij zorgen, die ik wil samenvatten als: de maat is hier zoek. Ik begrijp goed dat er een gedegen businessplan zal liggen voor de ontwikkeling en exploitatie van wooneenheden en kantoorruimte op het betreffende landgoed. Een financieel-zakelijke onderbouwing van de haalbaarheid vanuit het perspectief van de eigenaar en exploitant schiet echter tekort om de veel breder gevoelde waarde van het betreffende landgoed met bijbehorende omgeving en toegangswegen in zicht te krijgen. Om daarbij een historisch argument aan te dragen om de planvorming te motiveren en richting te geven, in casu het herstellen van de historische tuin- en landgoedstructuur in rococostijl, is een gotspe. Hier wordt een facade opgetrokken, waarachter een plan schuil gaat dat binnen de context van het landgoed en de directe omgeving uit zijn voegen barst. Het oorspronkelijke Broekbergen kende immers geen 'Koetshuis', 'Oranjerie' en 'Bouwhuis' in omvang en volume zoals hier worden voorgesteld. Integendeel, de rococotuin mag destijds dan weelderig zijn geweest, de oorspronkelijke bewoning van het landgoed was altijd relatief bescheiden: familie met personeel. Dan gaat het in kwantiteit over volstrekt andere grootheden dan 12 tot 20 wooneenheden en 1.500 m² kantoorruimte naast het reeds bestaande huis. Overigens, dat huis Broekbergen zelf was oorspronkelijk véél kleiner dan het later door de Zusters Ursulinen gebouwde klooster. Nee, de historie leert mij iets anders dan de hier voorgestelde planontwikkeling.

1

Behalve dat het landgoed zelf door de bouw van bovengenoemde woningen en kantoren drastisch zal veranderen, zal een en ander ook een dramatisch effect hebben op de directe omgeving. Dat begint reeds met het ruimtelijke beeld van het landgoed zelf, zoals dat vanuit de omgeving wordt ervaren. Daarnaast is niet goed te begrijpen hoe betreffende planontwikkeling in te passen is in de bestaande infrastructuur van toegangswegen. Het Kloosterlaantje mag dan halverwege vorige eeuw ten behoeve van de Ursulinen zijn geasfalteerd (opdat zij in de winter niet door de modder hun boodschappen hoefden te doen), het blijft met nadruk een laantje. En ook de Engweg heeft niet de capaciteit om verkeersstromen te faciliteren die passen bij woonwerkverkeer van een exclusieve kantoor- en villawijk aan één van de meest rustigste randen van ons dorp.

2

3

Ik maak dan ook ernstig bezwaar tegen de voorgestelde omvang van de voorgestelde plannen betreffende het realiseren van wooneenheden en kantoorruimte op het landgoed Broekbergen.

Gemeentelijke reactie

1. *Wij merken op dat het plan uitgaat van een nagenoeg gelijk bebouwd oppervlakte als nu aanwezig is op het landgoed. De plannen resulteren er uiteindelijk in dat circa 1,4 hectare van het landgoed sprake zal zijn van groen. Wij zien dan ook niet in dat sprake is van een ontwikkeling die het landgoed uit zijn voegen doet barsten.*

Tevens merken wij op dat het niet alleen gaat om terugbrengen van een historische tuin, maar ook om herstel en bebouwd van cultuurhistorische waardevolle gebouwen op het landgoed. Uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat mogelijk in het verleden er wel een koetshuis en orangerie op het landgoed aanwezig waren.

Inmiddels is door een extern deskundige geoordeeld dat na uitvoering van de plannen de inkomsten en uitgaven van het landgoed in balans komen. De plannen leiden dus tot een financieel gezonde exploitatie van het landgoed, waarbij instandhouding ervan is verzekerd.

2. *Alleen het bouwhuis valt straks vanuit de omgeving deels te zien. De overige gebouwen worden nagenoeg geheel afgeschermd door bomen en door de muur die het landgoed afschermt. Van grote visuele impact is dan ook geen sprake.*
3. *Het extra verkeer dat de ontwikkeling met zich meebrengt is beperkt en leidt niet tot onevenredige verkeershinder. We constateren wel dat het Kloosterlaantje inmiddels drukker is geworden met fietsers en wandelaars uit de nieuwbouwwijk de Lange Dreef, die via het Reepad, de Engweg en het Kloosterlaantje het drukke deel van de Engweg ontwijken. We achten het daarom raadzaam om van het Kloosterlaantje een 30 km/h weg te maken.*

Voor een deel van de Engweg geldt dat deze te zwaar belast is met auto's en dit niet passend is voor een fietsstraat. Dit is echter een bestaand probleem waar de ontwikkelingen op Broekbergen geen verandering in brengen. Uit de zienswijzen blijkt verder dat de problemen worden veroorzaakt door onjuist verkeersgedrag. Automobilisten gaan fietsers inhalen op plekken waar dit niet kan. Hierdoor komen fietsers in het gedrang. Uit het verkeersadvies aangeleverd door initiatiefnemer blijkt dat de fietsstraat ook na toevoeging van de extra verkeersbewegingen van en naaar het landgoed nog steeds een voldoende scoort. Waarbij wordt opgemerkt dat in het verkeersadvies ervan wordt uitgegaan dat alle verkeersbewegingen van en naar het landgoed over het deel van de Engweg gaan, waar de etmaalintensiteit te hoog is. In praktijk zal het autoverkeer echter ook andere routes kiezen, bijvoorbeeld via de Akkerweg of via de Hoge Steeg. Gezien voorgaande zullen de extra verkeersbewegingen op de Engweg niet leiden tot onevenredige verkeershinder.

Beide verkeerskundigen, zowel die van de gemeente als van initiatiefnemer signaleren wel dat de verkeersveiligheid verder onder druk komt te staan. Omdat de gemeente verkeersveiligheid zeer van belang vindt, zal onderzocht gaan worden hoe die verkeersveiligheid op de Engweg verbeterd kan worden. Dit betreft echter een traject dat los staat van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Wij delen de zienswijze deels. Het leidt echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.14 zienswijze 14 - Engweg 103

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen

Zienswijze

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan met nr. NLIMRO.1581.DBGbuitengebied-ON01 voor “Driebergen Buitengebied” uit PlanMER.

Wij verzoeken u, op grond van deze zienswijze, het ontwerpbestemmingsplan voor Landgoed Broekbergen niet op de voorgenomen wijze voort te zetten en de uitwerking van het Masterplan aan een heroverweging te onderwerpen op grond van de door ons naar voren gebrachte bezwaren en aandachtspunten.

Aangezien wij vanuit ons woonhuis direct uitkijken op het kloostercomplex/landgoed aan de overkant van de Engweg krijgen wij ook direct zicht op zowel de eventuele nieuwbouw van het Bouwhuis en Orangerie als op de glazen wand in de tuinmuur.

Daarnaast huren wij ook een perceel grond tegenover ons huis t.b.v. een moestuin en kijken ook van daaruit rechtstreeks uit op het landgoed en de monumentale tuinmuur.

Ook de enorme toename van de verkeer - en geluidshinder op het nabijgelegen Kloosterlaantje en daardoor ook op de Engweg is een belangrijk motief om bezwaar aan te tekenen tegen deze voorgenomen wijziging van de thans geldende bestemming op landgoed Broekbergen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en dat u streeft naar een participerende samenwerking met de bewoners van de omgeving Engweg, Gooyer Wetering, Hogesteegh en Akkerweg.

(zie zienswijze 3, red.)

Gemeentelijke reactie

De zienswijze opgenomen in de bijlage kent een gelijke inhoud als de zienswijze opgenomen onder nr. 2.3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord onder die zienswijze.

Conclusie

Wij delen de zienswijze deels, maar dit leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.15 zienswijze 15 - Engweg 58

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen

Zienswijze

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning van Broekbergen met nr NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied-ON01.

Ik verzoek u, het ontwerpbestemmingsplan niet op de voorgenomen wijze uit te voeren en de uitwerking van het "Masterplan van de eigenaar" te heroverwegen op grond van mijn naar voren gebrachte bezwaren en aandachtspunten: zie Bijlage (hieronder ingevoegd, red.).

Ik doe dit verzoek omdat ik in mijn woonpositie direct te maken heb met veranderingen in Broekbergen en de toevoerweg na uitvoering van dit "masterplan".

Bovendien wordt één van de mooiste entrees van Driebergen geschaad

De beschrijvingen in het "masterplan" zijn breed te interpreteren. Een nauwkeuriger omschrijving van de doelstellingen van dit plan zijn nodig om te garanderen dat het voormalige Area Pacis en het huidige Broekbergen zijn naam als monument eer blijft aandoen en niet verwordt tot luxe kantuur en woningen.

Ik verzoek u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte te houden .

Bijlage: "Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening

Zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan "Driebergen Buitengebied" / Broekbergen

Op 13 april 2018 is door de gemeente Utrechtse Heuvelrug het ontwerpbestemmingsplan "Driebergen Buitengebied" ter inzage gelegd.

Ik heb hierbij enkele opmerkingen m.b.t. landgoed "Broekbergen", gelegen aan het Kloosterlaantje te Driebergen-Rijsenburg.

1 -Bij de verkoop is bedongen dat Broekbergen een sociale functie dient te behouden.
Het plan voor luxe kantoorruimte valt niet binnen deze sociale bestemming. Er is bovendien al teveel kantoorruimte in Driebergen.

Nota bene een bestaand kantoor (voormalig Recron) in Driebergen wordt aangepast tot woningen voor starters (sociale bestemming)

2 -De toegang tot het kantoorcomplex loopt via de Engweg, deze is kort geleden omgebouwd tot fietsstraat en is hier niet op berekend.

3 - Woningen: 12 tot 20 stuks. Sociale zorg-woningbouw kan binnen de sociale functie passen maar moet dan wel duidelijk als zodanig worden omschreven. Ik heb de indruk dat dit niet de bedoeling is: de nadruk ligt niet op zorg maar op wonen. Ik citeer uit het plan: ""...De maximaal twintig te realiseren woningen zullen meergezinsappartementen en eengezinswoningen in de vrije sector betreffen. Realisatie van sociale woningbouw is niet doelmatig omdat meer rood gerealiseerd zou moeten worden(sociale woningbouw levert immers minder op) ...""

4 - Area Pacis en omringende gebouwen/muur zijn rijksmonument (bijlagen 1,2,3). Het aanzien hiervan en het zicht hierop lijden schade door het voorgestelde plan. Het terrein was voorheen

gedeeltelijk bebouwd met laagbouw. Voor zover niet meer bruikbaar zou deze in het "masterplan" worden vervangen door woningen van 2 verdiepingen op een talud. Deze woningen steken boven de muur uit en worden daarmee gezichtbepalend. De in het masterplan beoogde "besloten sfeer van de religieuze binnentuin" wordt hiermee teniet gedaan. -In het masterplan staat dat een groter gedeelte bebouwd wordt. Het lijkt mij dat de gezichtsbepalende bomen niet voor een kapvergunning in aanmerking mogen komen.

5

- Er is subsidie verleend voor onderhoud en herstel van het hoofdgebouw en de kloostermuur. (een rijksmonument bijlage 1,2 (zie bijlage 3, red.)). Deze muur is al enkele jaren geleden aan de zuidkant gedeeltelijk ingestort en nog steeds niet hersteld. De subsidie is mogelijk gegeven op grond van de huidige bestemming en (vermoedelijk ?) niet op grond van het "masterplan" De muur is een gezichtsbepalend element. Dit aanzicht wordt verstoord door hierachter woningen te bouwen met 2 woonlagen. Dit in tegenstelling tot de vroegere bebouwing die niet boven de muur uitstak.

6

Gemeentelijke reactie

1. *Uit navraag bij de eigenaar blijkt dat tijdens de verkoop niet bedongen is dat het landgoed een sociale bestemming moet behouden. Uit onderzoek van een terzake deskundig adviesbureau blijkt dat wel behoefte bestaat aan kantoren.*
2. *Voor een deel van de Engweg geldt dat deze te zwaar belast is met auto's en dit niet passend is voor een fietsstraat. Dit is echter een bestaand probleem waar de ontwikkelingen op Broekbergen geen verandering in brengen. Uit de zienswijzen blijkt verder dat de problemen worden veroorzaakt door onjuist verkeersgedrag. Automobilisten gaan fietsers inhalen op plekken waar dit niet kan. Hierdoor komen fietsers in het gedrang. Uit het verkeersadvies aangeleverd door initiatiefnemer blijkt dat de fietsstraat ook na toevoeging van de extra verkeersbewegingen van en naaar het landgoed nog steeds een voldoende scoort. Waarbij wordt opgemerkt dat in het verkeersadvies ervan wordt uitgegaan dat alle verkeersbewegingen van en naar het landgoed over het deel van de Engweg gaan, waar de etmaalintensiteit te hoog is. In praktijk zal het autoverkeer echter ook andere routes kiezen, bijvoorbeeld via de Akkerweg of via de Hoge Steeg. Gezien voorgaande zullen de extra verkeersbewegingen op de Engweg niet leiden tot onevenredige verkeershinder.*

Beide verkeerskundigen, zowel die van de gemeente als van initiatiefnemer signaleren wel dat de verkeersveiligheid verder onder druk komt te staan. Omdat de gemeente verkeersveiligheid zeer van belang vindt, zal onderzocht gaan worden hoe die verkeersveiligheid op de Engweg verbeterd kan worden. Dit betreft echter een traject dat los staat van dit bestemmingsplan.

3. *Het klopt dat de nadruk ligt op wonen in algemene zin. Wij willen echter de mogelijkheid om hier ook zorgwoningen te realiseren niet op voorhand uit sluiten. Wij merken op dat zorgwoningen niet per definitie in het sociale segment zitten. Er is ook grote behoefte aan zorgappartementen in het middeldure en dure segment.*
4. *De cultuurhistorische waarde die Broekbergen rijk is worden niet aangetast. De rijksmonumentale gebouwen worden gerestaureerd en in stand gehouden en de historische tuin die vroeger aanwezig was wordt deels teruggebracht. De beslotenheid van de buitenplaats blijft behouden doordat de muur blijft staan.*
5. *Het totale oppervlakte aan gebouwen op de buitenplaats gaat niet navenant toenemen. Het is de bedoeling om bij de bouw alle bomen te behouden.*

6. De herbestemming van het landgoed heeft geen gevolgen voor de subsidie. De muur is inmiddels hersteld.

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan niet aan.

2.16 zienswijze 16 - Engweg 55

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen

Zienswijze

Deze zienswijze is gericht op het onderdeel Restauratie Broekbergen Kloosterlaantje 1 Driebergen.

Uit de toelichting op het ontwerpbesluit bestemmingsplan, inclusief provinciale (structuurvisiebeleid) en landelijke regelgeving volgt dat het te wijzigen bestemmingsplan uitgaat van criteria als:

- "behoud van cultuurhistorische waarden en kenmerken te midden van de natuur van de Utrechtse heuvelrug"
- zorgvuldig ruimtegebruik en daarbij wordt er gestreefd naar ontstening van het buitengebied;
- Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan;
- Het bestemmingsplan gaat uit van het nee, tenzij principe in relatie tot wijzigingen c.q. nieuwe ontwikkelingen.

Bestemmingswijziging op grond van het Masterplan Broekbergen:

Het ontwerp bestemmingsplan omvat de bijlage ruimtelijke onderbouwing Masterplan Broekbergen d.d. 2 maart 2018 (Hierna te noemen: Masterplan). Dit Masterplan omvat een uitgebreide toelichting voor herbestemmingsactiviteiten op de buitenplaats Broekbergen, Kloosterlaantje 1 opgesteld door de private eigenaren.

Concreet komt het plan neer op twee verschillende varianten, waarbij het gaat om de realisatie van:

Variant 1) 20 woningen

Variant 2) 12 wooneenheden en 1500m² kantoorruimte.

Om dit te kunnen realiseren is het nodig om de huidige bestemming Maatschappelijke voorzieningen te wijzigen naar Wonen-B3 en de bestemming "Natuur".

De noodzaak voor deze wijziging zou zijn gelegen in het feit dat het voor de eigenaren niet mogelijk is de buitenplaats rendabel te exploiteren binnen de huidige bestemming en dat op grond van het overgelegde Masterplan er een gebalanceerd plan ligt, waarbij rekening wordt gehouden met alle maatschappelijke lokale belangen. Dit zou dienen te resulteren tot voorgestelde bestemmingswijziging.

Huidige situatie

Uit de historische informatie is af te leiden dat Broekbergen reeds een lange historie kent van activiteiten binnen het domein van welzijn. Daarmee samenhangende is er sprake van aan zorg gerelateerde bewoning. Broekbergen bevindt zich in het buitengebied van Driebergen en vormt samen met de belendende percelen, waaronder landgoed Dennenburg een overgangsgebied van het dorp Driebergen naar het buitengebied waar een combinatie wordt aangetroffen van agrarisch gebied gecombineerd met natuur- en stiltegebied.

Aan de andere zijde van landgoed Dennenburg is enige jaren geleden de woonwijk Groene tuinen ontwikkeld waarbij gedurende de planvorming ook de benodigde aandacht is geweest voor de inrichting van een ecologische zone naast de woonwijk welke overloopt in landgoed Dennenburg en op deze wijze een duidelijke natuurlijke barrière vormt tussen de woonkern van Driebergen en het buitengebied.

Aan de zijde van Broekbergen vormt het Kloosterlaantje een landelijk ingericht gebied met percelen waarop activiteiten plaatshebben welke zijn gerelateerd aan het buitengebied (agrarisch, paardensport en tuinderijen etc). Dit gebied heeft dus heel duidelijk niet het karakter van woon- en werkgebied, zoals dit wel wordt aangetroffen binnen de dorpskern van Driebergen. Het Kloosterlaantje als zodanig heeft een landelijk karakter en omvat alleen lokaal verkeer gericht op de agrarische activiteiten, danwel de recreatieve activiteiten welke in dit gebied op de grens van de woonkern Driebergen plaatshebben.

Beoordeling bestemmingswijziging en bijbehorend Masterplan Broekbergen

Ondanks het feit dat Broekbergen gelegen is nabij de woonkern Driebergen is dit perceel gesitueerd in het buitengebied en dient de boogde planontwikkeling als zodanig te worden beoordeeld. Daarbij geldt het in het ontwerp bestemmingsplan benoemde principe, **nee-tenzij**

Met andere woorden het uitgangspunt is dat er geen wijziging van bestemming kan plaatshebben, tenzij er aantoonbare redenen zijn dat het niet mogelijk is om binnen de bestaande bestemming het landgoed op een redelijke wijze in stand te houden. Hiervoor hebben de eigenaren het masterplan Broekbergen ingediend, om aan te tonen dat de voorgenomen bestemmingswijziging inclusief planvorming noodzakelijk is. Uit de landelijke regelgeving volgt dat er stapsgewijs dient te worden beoordeeld, via een geladderde beoordelingsmethodiek, of het belang van bestemmingswijziging is aangetoond en of minder ingrijpende wijzigingen niet meer voor de hand liggen.

In het bestemmingsplan wordt specifiek voor Broekbergen een specifieke woonbestemming geïntroduceerd, te weten de categorie wonen B3 en natuur. Tevens staat er benoemd dat het gaat om het realiseren van maximaal 20 (zorg) wooneenheden, danwel 12 (zorg) wooneenheden in combinatie met maximaal 1500m² kantoorruimte. Dit wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing en gedeeltelijke via sloop van bestaande bebouwing en het weer realiseren van nieuwe bebouwing.

Het is op zich te begrijpen dat de huidige eigenaren invulling willen geven aan een situatie dat het financieel haalbaar is om Broekbergen in stand te houden en te behouden. Echter dient er sprake te zijn van een zorgvuldige afweging van de maatschappelijke belangen. Hieronder treft u mijn bezwaren bij het opgesteld ontwerp:

- I. Het plan omvat een wijziging van bestemming, te weten die van Maatschappelijke voorzieningen, naar een nieuwe categorie wonen B3. Het begrip wonen B3 wordt

specifiek toegekend aan de locatie Broekbergen, echter is binnen het ontwerp Bestemmingsplan niet voorzien in een nadere toelichting of definitie. In hoeverre wijkt de bestemming B3 af van een reguliere woonbestemming en in hoeverre gelden hier aanvullende regels? In het bestemmingsplan wordt gesproken van (zorg) woningen tussen haakjes dus, hierbij zou de aandachtige lezer kunnen denken aan een nadere verwijzing naar de oude bestemming van Maatschappelijke voorzieningen. Het zou wel in lijn zijn met het geldende principe van nee, tenzij om een binding te zoeken naar de reeds historisch bestaande bestemming.

Mijns inziens is de bestemming B3 te ruim geformuleerd en zijn er geen nadere voorschriften meegegeven om ook daadwerkelijk zorg te dragen dat de ontwikkeling op Broekbergen meer zou aansluiten bij de bestaande bestemming. Dit vormt een duidelijke omissie in het ontwerp bestemmingsplan. Ik zie dit ook niet terug in het Masterplan Broekbergen, welke juist spreekt van twee opties, te weten het realiseren van 20 woningen of een combinatie van 12 woningen met kantoorruimte.

Ik adviseer de Raad om dit punt te (laten) herzien, zodat er sprake is van een herbestemming welke beter aansluit bij de bestaande situatie en minder impact heeft op de directe omgeving.

- 2 II. Het Masterplan voorziet in maximaal 20 zelfstandige wooneenheden, echter het Masterplan bevat geen concrete aantallen ten aanzien van het maximaal aantal te verwachten bewoners c.q. gezinseenheden. Dit is ook niet in de nadere voorschriften van de bestemming B3 opgenomen. Indien er bijvoorbeeld sprake is van meerdere gezinnen die een zelfstandig huishouden voeren dan heeft dit een veel grotere impact op de directe omgeving, dan wanneer sprake zou zijn van zorggerelateerde woningen, welke vaak kleinere huishoudens zullen bevatten.

Ik adviseer de Raad om nadere voorschriften te verbinden aan het aantal bewoners dat op het gebied Broekbergen kan worden gehuisvest. Dit aantal zal in bepaalde gevallen met 20 wooneenheden groot kunnen zijn en daarmee een te grote impact hebben op de directe omgeving. Het plan heeft veel aspecten van een 'kleine woonwijk' in het buitengebied.

- 3 III. Het bestemmingsplan geeft ook de mogelijkheid tot het realiseren van 1500m² kantoorruimte en dan in combinatie met 12 wooneenheden. Het is mij onduidelijk waarom ervoor wordt gekozen om deze optie toe te staan. Immers het omliggende plangebied heeft de bestemming agrarisch, of daaraan gerelateerde bestemmingen. Binnen de dorpskern van Driebergen is reeds veel gebied met de bestemming kantoorruimte voorhanden. Het is ook historisch gezien geen logische locatie om te voorzien in commerciële kantoorruimte, anders dan een kleine kantoorruimte gelieerd aan bijvoorbeeld een maatschappelijke bestemming.

Ik adviseer de Raad om niet in te stemmen met de optie van kantoorruimte en deze niet op te nemen in de bestemming van Broekbergen en het ontwerp hierop te (laten) herzien.

- IV. Het Masterplan omvat geen duidelijk impactanalyse, ten aanzien van de druk welke de

4

herbestemming heeft op de directe omgeving. Dit is wel een uitgangspunt in de bestaande regelgeving. Zo kan een uitvoerige woonbestemming veel gevolgen hebben voor het bijna direct aangrenzende agrarisch bedrijf waar ook een paardenhouderij is gevestigd. Hier wordt niet op ingegaan. Tevens is er directe impact op de aangrenzende natuur. In het Masterplan wordt geschermd met gedane analyses, echter het gaat veel meer om de principiële vraag of deze herbestemming op deze locatie gepast is.

Ik adviseer de Raad deze gevolgen nader te (laten) inventariseren en mee te nemen in de nadere besluitvorming.

5

- V. Een zeer essentieel punt is de verkeersimpact. Het huidige Kloosterlaantje heeft het karakter van bestemmingsverkeer en wordt gebruikt door de lokale aanwonende, bezoeker en recreatief door vele omwonenden. Het Kloosterlaantje sluit gelijk aan op de Engweg, welke is aangemerkt als 30km zone. Door de komst van 20 woningen, danwel een combinatie van wonen en werken is de verwachting dat er veel extra verkeer en parkeerproblemen kunnen gaan ontstaan op het Kloosterlaantje. Het bestemmingsplan danwel Masterplan zeggen hier niets over. Op dit moment geldt er op het Kloosterlaantje een snelheid van 60 km/h.

Ik verwacht bij de realisatie van deze bestemming zeer serieuze verkeersprobleem, toename van geluid en het ontstaan van gevaarlijke situaties. In het Masterplan danwel het bestemmingsplan is hier op geen enkele wijze aandacht aan besteed.

6

- VI. Het verkeersaanbod op de Engweg is op dit moment al een punt van aandacht en een doorlopend punt van zorg van haar bewoners. Op een grote toename van verkeer uit het Kloosterlaantje is de Engweg niet ingericht en kan gevaarzettende situaties gaan opleveren, met mogelijke risico aansprakelijkheid voor de gemeente (wegbeheerder) als gevolg.

Ik adviseer de Raad om nadere wijzigingsvoorstellen te doen op de voorgestelde bestemmingswijziging welke minder verkeersimpact tot gevolg hebben. Tevens is het van belang dat de snelheid op het Kloosterlaantje wordt aangepast naar 30 km/h en dat de weg daarop wordt ingericht. Dit is iets wat eigenlijk op dit moment al zou dienen te worden aangepakt.

7

- VII. Er is onvoldoende duidelijkheid waarom er specifiek voor Broekbergen een aparte categorie wonen B3 wordt geïntroduceerd. Het heeft nu schijn van een niet transparante wijziging, waardoor regulier wonen voor een grote groepen mensen mogelijk wordt gemaakt. In hoeverre is er ook gekeken naar een reguliere woonbestemming van bijvoorbeeld twee tot vier grotere particuliere woningen, waardoor de druk op het gebied en omgeving vele malen kleiner zou zijn. Het bestemmingsplan bevat wel duidelijke voorschriften waaronder een agrarisch bedrijf eventueel kan worden omgezet naar een woonbestemming. Hierdoor wordt tegengegaan dat er ongewenste wildgroei van woonbestemming ontstaat in het buitengebied. Voor de herbestemming Maatschappelijke voorzieningen is geen bestaande procedures met weloverwogen kaders. Tevens is er kans op precedenter werking.

8

- VIII. Broekbergen grenst direct aan een combinatie van agrarisch/ natuurgebied. De impact van bewoning in dit gebied is onvoldoende onderzocht.

Resumerend

Het is begrijpelijk dat de eigenaren van Broekbergen ruimte willen en zoeken binnen het bestemmingsplan om het landgoed te kunnen behouden en enigszins vernieuwen voor de toekomst. De ontwikkelingsplannen als zodanig kunnen een meerwaarde creëren, echter het aantal wooneenheden, danwel een combinatie van wooneenheden met kantoorruimte heeft een zeer grote impact op de directe omgeving en is niet passend binnen de bestemming van het buitengebied. Tevens lijkt er onvoldoende invulling te zijn gegeven aan het nee tenzij principe.

De feitelijke wijziging naar een nieuw regime wonen B3 omvat geen duidelijke voorschriften en is niet goed te plaatsen binnen de kaders van de bestaande opbouw van het bestemmingsplan buitengebied.

Er zou veel aan gelegen zijn om het aantal bewoners te reduceren en niet toe te staan dat er feitelijk een 'kleine woonwijk' in het buitengebied wordt gerealiseerd. Aansluiting zoeken naar analogie bij bijvoorbeeld de voorschriften van het omzetten van een agrarische bestemming naar woonbestemming waarbij er 1 of meerdere privéwoningen kunnen worden gerealiseerd binnen het plan Broekbergen ligt meer voor de hand en zou ook aansluiten bij het karakter van een landgoed. De toename van het verkeer en drukte op de directe omgeving is een zeer onderschat punt.

Ik adviseer U raadsleden om niet in te stemmen met het voorgelegde voorontwerp bestemmingsplan ten aanzien van het plan Broekbergen, danwel de geuite bezwaren en voorgestelde wijzigingen in uw besluitvorming te betrekken.

Natuurlijk ben ik bereid tot nadere toelichting of overleg. Ik behoud mij alle rechten voor tot nadere (gerechtelijke) stappen in het kader van bezwaar en beroep.

Gemeentelijke reactie

- 1. Er is in het voorliggende bestemmingsplan niet meer de bestemming B3 opgenomen, maar de bestemming Wonen.*
- 2. In het plan is opgenomen dat woningen zijn toegestaan. Volgens de regels is een woning een gebouw of gedeelte van een gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, dat is bedoeld en dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. De gemiddelde omvang van huishoudens bedroeg in 2018 in Nederland 2,2 personen. In totaal zullen er dus naar verwachting 44 personen op Broekbergen aanwezig zijn, indien 20 woningen worden gerealiseerd. Wij achten dit niet een heel groot aantal personen, zeker gezien de omvang van het landgoed van circa 2,1 hectare. De impact op de omgeving zal ons inziens dan ook meevallen. Wij wijzen er daarbij nog op dat de buitenplaats grotendeels ommuurd is en eventuele hinder veroorzaakt door bewoners voor de omgeving hierdoor wordt beperkt. Wij zien dan ook geen redenen om het aantal personen dat op Broekbergen mag wonen voor te schrijven.*
- 3. Er is door een deskundig bureau onderzoek gedaan naar de behoefte aan kantoren. Uit dat onderzoek, wat bij het bestemmingsplan is gevoegd blijkt dat er behoefte is aan kantoren. De eigenaar wil het gebruik van Broekbergen wijzigen om de monumentale panden te kunnen onderhouden. Hierbij is dus*

geen sprake van een commerciële onderneming en economisch gewin, omdat de verkregen gelden gebruikt worden voor het duurzaam instandhouden van de monumentale status van het landgoed.

- 4. De afstand tussen de meest nabijgelegen veehouderij en de nieuwe woningen is voldoende om te voorkomen dat het veehouderij wordt beperkt in de bedrijfsvoering. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de impact van de ontwikkelingen op de natuur. Daaruit blijkt dat de ontwikkelingen geen nadelige effecten voor de natuur opleveren. Tevens is de impact op de natuur laag, omdat er geen grootschalige bebouwing wordt ontwikkeld, het bebouwingspercentage van het landgoed zal niet stijgen. Ook wordt de historische tuin hersteld.*
- 5. Het extra verkeer dat ontstaat door de ontwikkelingen op de buitenplaats is beperkt en leidt niet tot onevenredige verkeershinder. We constateren wel dat het Kloosterlaantje inmiddels drukker is geworden met fietsers en wandelaars uit de nieuwbouwwijk de Lange Dreef, die via het Reepad, de Engweg en het Kloosterlaantje het drukke deel van de Engweg ontwijken. We achten het daarom raadzaam om van het Kloosterlaantje een 30 km/h weg te maken.*

Voor een deel van de Engweg geldt dat deze te zwaar belast is met auto's en dit niet passend is voor een fietsstraat. Dit is echter een bestaand probleem waar de ontwikkelingen op Broekbergen geen verandering in brengen. Uit de zienswijzen blijkt verder dat de problemen worden veroorzaakt door onjuist verkeersgedrag. Automobilisten gaan fietsers inhalen op plekken waar dit niet kan. Hierdoor komen fietsers in het gedrang. Uit het verkeersadvies aangeleverd door initiatiefnemer blijkt dat de fietsstraat ook na toevoeging van de extra verkeersbewegingen van en naaar het landgoed nog steeds een voldoende scoort. Waarbij wordt opgemerkt dat in het verkeersadvies ervan wordt uitgegaan dat alle verkeersbewegingen van en naar het landgoed over het deel van de Engweg gaan, waar de etmaalintensiteit te hoog is. In praktijk zal het autoverkeer echter ook andere routes kiezen, bijvoorbeeld via de Akkerweg of via de Hoge Steeg. Gezien voorgaande zullen de extra verkeersbewegingen op de Engweg niet leiden tot onevenredige verkeershinder.

Beide verkeerskundigen, zowel die van de gemeente als van initiatiefnemer signaleren wel dat de verkeersveiligheid verder onder druk komt te staan. Omdat de gemeente verkeersveiligheid zeer van belang vindt, zal onderzocht gaan worden hoe die verkeersveiligheid op de Engweg verbeterd kan worden. Dit betreft echter een traject dat los staat van dit bestemmingsplan.

- 6. Wij verwijzen naar ons antwoord onder punt 5. Een herinrichting van het Kloosterlaantje is niet noodzakelijk. Het Kloosterlaantje een smalle weg, waardoor automobilisten al gedwongen worden op het Kloosterlaantje langzaam te rijden. De verkeersintensiteit kan niet worden toegeschreven aan de plannen van de eigenaar van Broekbergen. Tevens is de verkeerssnelheid op het Kloosterlaantje geen onderdeel van dit bestemmingsplan.*
- 7. Er is in het voorliggende bestemmingsplan niet meer de bestemming B3 opgenomen, maar de bestemming Wonen. Het betreft een specifieke woonbestemming voor het landgoed, mede vanwege het bijzondere karakter van het landgoed. Wij verwachten ook geen precedentwerking, omdat we binnen onze gemeente geen gelijke gevallen kennen. Het gaat hier om een bestaand landgoed die is opgenomen in de Nota Buitens met een brede maatschappelijke bestemming. Ook zijn er op Broekbergen een voormalig klooster, een kloostermuur en kerktoren aanwezig.*

8. *Er is wel degelijk onderzoek gedaan naar de impact van de plannen op de natuur. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat geen aantasting te verwachten is van de aanwezige natuurwaarden.*

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

2.17 zienswijze 17 - Kloosterlaantje 1A, Driebergen-Rijsenburg

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen

Zienswijze

Namens ..., wonende Kloosterlaantje 1-A te Driebergen-Rijsenburg, (hierna; ...) vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Op 13 april 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (hierna; college) besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen buitengebied' (hierna; bestemmingsplan) ter inzage te leggen. Identificatienummer ontwerpbestemmingsplan is NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied-ON01.

Hierbij ontvangt u namens ... zijn zienswijze op dit bestemmingsplan. Deze zienswijze heeft specifiek betrekking op het perceel Kloosterlaantje 1 te Driebergen-Rijsenburg.

Belanghebbende

... is eigenaar en woonachtig op het naastgelegen perceel Kloosterlaantje 1-A te Driebergen-Rijsenburg en als zodanig belanghebbende.

Inleiding

Allereerst merk ik op dat het voorontwerpbestemmingsplan 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.

Ik wil hierbij uitdrukkelijk mijn ongenoegen uitspreken dat de omwonenden door het college bij deze voorgestelde bestemmingsplanwijzigingen op geen enkele wijze zijn betrokken. Dit getuigt niet van een goed bestuur, zelfs van onbehoorlijk bestuur. Nu het ontwerpbestemmingsplan op deze wijze ter inzage is gelegd ben ik genoodzaakt u een zeer uitgebreide zienswijze toe te sturen. Voorzover noodzakelijk zullen de (voorgenomen) bestemmingsplanwijzigingen met alle middelen worden bestreden.

De zienswijze verwoord in deze brief heeft betrekking op het perceel Kloosterlaantje 1 te Driebergen-Rijsenburg. Op dit perceel is een kloostercomplex gevestigd met de naam 'Area Pacis'. Ook wordt wel 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/burnoutcentrum. Hierna is het kloostercomplex in 2008 verkocht aan de huidige eigenaar, ... (hierna;). 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. Hiervoor verwijs ik ook naar de uitspraak van de Raad van State van 29 augustus 2012, ECU/N L/RVS/BX5980.

Eind 2007/begin 2008 is het kloostercomplex gekocht door ... met de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen", op dat moment in gebruik als herstellingsoord/burnoutcentrum en met fors achterstallig onderhoud. Op basis van deze bestemming, het feitelijk gebruik en onderhoudstoestand is de koopsom voor ... 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 In de periode heeft ... het hoofdhuis met een kanjersubsidie van ruim € 552.000 gerestaureerd. Verder is de klokkentoren met een subsidie van ruim € 73.000 gerestaureerd. Verder is ..., naar eigen zeggen, 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 geschreven 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 ..., althans ik heb het niet aangetroffen, waarin verzocht wordt om in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wijzigingen op te nemen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en/of het voorontwerpbestemmingsplan. Ik ga ervan uit 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.

Van de zijde van het college bevinden zich geen stukken bij de ter inzage gelegde stukken, althans heb ik ze 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.

Nu de ter inzage gelegde stukken onvolledig zijn om tot gedegen reactie te komen beperk ik mij op dit moment tot een zienswijze die algemeen van aard is. Ik behoud hierom nadrukkelijk het recht om op een later tijdstip mijn zienswijze aan te vullen en nader toe te lichten.

Uit de wel ter inzage gelegde stukken maak ik op dat het college de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan voorstelt;

- Het perceel krijgt de bestemming “Landgoed en buitenplaats”¹⁷;
- Er worden twee verschillende varianten voorgesteld¹⁸, 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 betreffen¹⁹;
- 1.500 m2 kantoorruimte is bestemd om verhuurt te worden als (luxe) kantoorruimte²⁰;
- In de kloostertuin zijn drie (3) nieuwe bouwvlakken ingetekend voor nieuwbouw met de werknamen “koetshuis”, “oranjerie” en “bouwhuis”²¹
- In de planregels is in artikel 17 de bestemming “B3” opgenomen. Binnen deze bestemming heeft de eigenaar de keuze tussen woningen of kantoren.

Hieronder puntsgewijze mijn zienswijzen.

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 u van mening zijn dat het toch de bestemming “Landgoed en buitenplaats” moet krijgen dan merk ik op dat dit strijdig is met uw beleid zoals verwoord in uw “Beleidskader Nieuwe Landgoederen” omdat niet voldaan wordt aan de toetsingscriteria.

Keuze herbestemming

¹⁷ Volgens plankaart

¹⁸ Pagina 23 van de Ruimtelijke onderbouwing

¹⁹ Pagina 46 van de Ruimtelijke onderbouwing

²⁰ Pagina 9 van de Ruimtelijke onderbouwing

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

2

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 naar mijn mening 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. 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.

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/burnoutcentrum en met heel veel achterstallig onderhoud. Deze bestemming, het gebruik en het achterstallig onderhoud heeft geleid tot een hiermee in overeenstemming zijnde (lage) aankoop prijs door Den Boon. Het achterstallig onderhoud is inmiddels met forse subsidies uitgevoerd. Voor financieel rendement is herbestemming naar “wonen” en/of “kantoor” niet noodzakelijk.

3

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 initiatief voor een dergelijke exploitatie heeft ondernomen is voor rekening van de eigenaar.

4

In diverse procedures bij de rechtbank en ook de Raad van State heeft de eigenaar en ook het college veelvuldig beweerd dat het hoofdhuis bestemd was om te gaan gebruiken als woonhuis voor één (1) familie, familiehuus. De kapelzaal zal tegen kostprijs ter beschikking worden gesteld aan de inwoners van Driebergen voor concerten, kerkdiensten, dagbesteding, therapie e.d. Ook de nieuwbouw zal, 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.

5

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 kantoorruimte is geen sprake meer van het zoeken naar financiële mogelijkheden om het complex en de cultuurhistorische

waarde hiervan te behouden. Er 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 is sprake van ontwikkeling en vervolgens verhuur en exploitatie van commercieel vastgoed in de vorm van luxe kantoorruimte.

Samenvattend ben ik van mening dat de financiële noodzaak voor herbestemming niet noodzakelijk is. De voorgestelde herbestemming zorgt voor een enorme en niet acceptabele inbreuk op de cultuurhistorische waarden van het complex.

Kloostertuin

... geeft aan dat de tuin uniek is. Ik merk op 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, orangerie en bouwhuis bouwen. Op het terrein heeft nooit een koetshuis, orangerie of bouwhuis gestaan. Rekening houdend met toegangswegen, parkeerplaatsen en 'leefomgeving' voor de bewoners/gebruikers van het hoofdhuys, kapel, koetshuis, orangerie 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 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.

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

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 naar kantoorruimte in de luxe sector. Ook hiervoor geldt dat er sprake is van veel leegstand van de 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)

9

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.

Afstand naastgelegen kwekerij

10

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

11

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. Ik verwijs hiervoor ook naar 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, naar mijn mening, ingetekend worden als openbare weg.

Parkeerplaatsen

12

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

13

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over het verplaatsen van de bijzondere begraafplaats. Ik merk op dat deze begraafplaats in 2003 is opgeheven waarbij de overledenen zijn herbegraven op de RK-begraafplaats elders in Driebergen-Rijsenburg. Van verplaatsing kan dan geen sprake zijn. Uit respect wijd ik hier verder geen woorden aan.

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 huurwoningen en luxe kantoorruimten worden gerealiseerd waar geen 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 in deze zienswijze alle aspecten volledig te verwoorden. Veel is onduidelijk en verder ontbreken de afwegingen en motiveringen voor de (her)bestemming. Hierom behoud ik mij het recht voor om op een later tijdstip deze zienswijze aan te vullen.

Ik ben uiteraard altijd bereid om deze zienswijze toe te lichten en ben beschikbaar voor nader overleg.

Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van het verdere vervolg van de voorbereiding van de plannen en de uiteindelijk plannen.

Bijgevoegd is een schriftelijke machtiging. Ik verzoek u om correspondentie naar mijn adres te sturen.

Gemeentelijke reactie

- 1. De dubbelbestemming Waarde Landgoed – Buitenplaats voorziet in de bescherming van de cultuurhistorische waarden die de buitenplaats Broekbergen rijk is. Die bestemming wordt gegeven aan bestaande landgoederen die zijn opgenomen in de Nota Buitens. Er is geen strijd met het beleid omtrent nieuwe landgoederen, omdat geen sprake is van de ontwikkeling van een nieuw landgoed.*
- 2. De eigenaar wenst enige mate van flexibiliteit in de bestemming en wenst zowel wonen als kantoor mogelijk te maken. De kantoorfunctie blijft trouwens beperkt tot bestaande gebouwen en beperkt tot 1500 m². Wij zien geen reden om niet mee te werken met die flexibiliteit, het verzekert namelijk dat de bestemming toekomstbestendig is en mocht in de toekomst er minder vraag zijn naar woningen of minder vraag zijn naar kantoren dan is niet wederom een planlogische procedure noodzakelijk. De eigenaar heeft daarbij beide varianten onderzocht en uit onderzoek blijkt dat beide varianten tot een goede ruimtelijke ordening leiden. Beide functies en de nieuwe gebouwen die daarbij horen worden met respect voor de cultuurhistorische waarden en het omliggende landschap ingepast en leveren verder geen onevenredige hinder voor de omgeving op.*

3. *Er is advies gevraagd aan een onafhankelijke rentmeester om te beoordelen of de nieuwe economische dragers op het landgoed noodzakelijk zijn voor het herstel van het landgoed en de instandhouding ervan. Uit het advies van de rentmeester blijkt dat na realisatie van de nieuwe economische dragers de uitgaven en inkomsten van het landgoed in balans komen. Daarmee staat vast dat de nieuwe economische dragers noodzakelijk zijn om het landgoed te behouden. Wij merken op dat subsidies slechts deels voorzien in de noodzakelijke financiële middelen om een landgoed en de cultuurhistorische waarde die het vertegenwoordigt in stand te houden. Hetzelfde geldt voor de financiële voordelen die een landgoedeigenaar heeft op grond van de Natuurschoonwet 1928. Ten tweede constateren wij dat de eigenaar afgelopen jaren wel getracht heeft om Broekbergen te herontwikkelen en in het hoofdhuis woningen te ontwikkelen.*
4. *Het klopt dat de oorspronkelijke plannen van de eigenaar waren om de kapelzaal een culturele functie te geven en hierin evenementen, zoals concerten te organiseren. Een dergelijke functie kent echter een te grote verkeersaantrekkende werking en vinden wij niet passend op deze locatie.*
5. *Wij verwijzen naar het advies van de door ons ingeschakelde rentmeester. Wij merken op dat alle rijksmonumenten worden opgeknapt, het parkbos wordt behouden en delen van de historische tuin worden hersteld. Wij zien dan ook niet in hoe de ontwikkelingen leiden tot een niet acceptabele inbreuk op de cultuurhistorische waarden van het landgoed.*
6. *De historische tuin gaat uiteindelijk bestaan uit de slingervijver en andere waterpartijen, oevers, het eilandje en het parkbos. De totale oppervlakte van dat alles bedraagt netto circa 1,4 hectare. Wij begrijpen de stelling, dat geen sprake zal zijn van een historische tuin, in het licht van het voorgaande niet.*
7. *De eigenaar maakt geen gebruik van het uitbreidingsrecht van 20%. De bestaande oppervlakte van de gebouwen bedraagt circa 2400 m². In de nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte van gebouwen ook circa 2400 m². Het uitbreidingsrecht heeft betrekking op het oppervlakte en niet op de inhoud. Het klopt dat het volume van de carres kleiner is dan straks het volume van de nieuwbouw. Wij merken wel op dat op basis van de algemene regels uit het geldende bestemmingsplan het recht bestond om gebouwen met een bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 9 meter neer te zetten. Die rechten worden ook beperkt in dit nieuwe bestemmingsplan.*
8. *Uit onderzoek van de STEC-groep blijkt dat zowel behoefte is aan woningen als aan kantoorruimte. De onderzoeken zijn bij het bestemmingsplan gevoegd. Het klopt dat wij zeer restrictief omgaan met het bouwen van nieuwe gebouwen buiten de rode contouren. Dit beleid geldt echter niet voor landgoederen. Voor landgoederen geldt specifiek beleid, namelijk de nota Buitens.*
9. *De begrenzing van de NNN vloeit voort uit de PRV. In de PRV is alleen het parkbos als NNN aangewezen. Die begrenzing komt ons niet onlogisch voor, nog daargelaten dat wij als gemeente niet gaan over die begrenzing. De herbestemming is juist positief voor de NNN, omdat in tegenstelling tot het 'oude' bestemmingsplan dit nieuwe bestemmingsplan een beschermingsregime bevat voor het NNN en ook gronden buiten NNN de bestemming natuur krijgen. Dat laatste was niet het geval in het 'oude' bestemmingsplan.*

Uit ecologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een significante aantasting van NNN. De gebouwen komen daarbij niet in de NNN te staan. Alleen een klein deel van de toegangsweg naar de orangerie en het bouwhuis en zes parkeerplaatsen naast deze toegangsweg liggen in de NNN. In de

bestaande situatie is hier ook al sprake van een weg en wordt hier langs geparkeerd. Er is sprake van bestaand gebruik.

Ook blijkt uit een quickscan naar beschermde soorten, behoudens vleermuizen er geen vaste nest, rust en/of verblijfplaatsen van strikt beschermde dieren of planten op het landgoed voor te komen. Uit aanvullende onderzoek naar de vleermuizen blijkt dat het voormalige klooster als zomerverblijf wordt gebruikt.

10. *Er dient 50 meter te zitten tussen een kwekerij en woningen in verband met de drift van bestrijdingsmiddelen. Tussen de orangerie en de kwekerij zit meer dan 50 meter. Tussen bouwhuis en de kwekerij niet. Er staat echter tussen de kwekerij en het bouwhuis een kloostermuur van circa 2,5 meter hoog. Die muur is voldoende hoog om het bouwhuis af te schermen.*

De eigenaar van de kwekerij heeft aan de gemeente aangegeven dat de boomkwekerij wordt beëindigd, omdat deze niet meer economisch rendabel is. In het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied is dan ook een woonbestemming aan dit perceel toegekend.

11. *Binnen de bestemming 'Natuur' zijn halfverharde wegen toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn per abuis geen (openbare) wegen toegelaten. Wij passen dit aan in het de regels van het bestemmingsplan. De openbaarheid van het Kloosterlaantje en het Broekbergerpad wijzigt door vaststelling op grond van dit bestemmingsplan niet. Die openbaarheid leent het laantje en het pad aan het al geruime tijd in gebruik zijn als openbare weg.*
12. *Uit door de landgoedeigenaar overgelegde stukken blijkt dat de bedoelde parkeerplaatsen in 1996 zijn vergund. Los daarvan betreft het hier bestaand gebruik en zien wij geen redenen om dit gebruik niet te bestendigen in dit bestemmingsplan. Bij het berekenen van noodzakelijke parkeerplaatsen wordt altijd rekening gehouden met bezoekers. Dat deel van de parkeerplaatsen dient openbaar te zijn.*
13. *In de stukken wordt gesproken over een locatie nog herkenbaar als begraafplaats. Een dergelijke plek wordt teruggebracht op het eiland in de slingervijver. Het wordt een familiebegraafplaats voor de eigenaar. Wij zien geen redenen om niet in te stemmen met een dergelijk gebruik, dat vaker voorkomt op landgoederen.*

Conclusie

Wij delen de zienswijze deels en passen het bestemmingsplan als volgt aan:

- Wij nemen in de regels op dat binnen de bestemming 'Wonen' dat wegen zijn toegestaan en binnen de bestemming 'Agrarisch met waarde' dat onverharde en halfverharde wegen zijn toegestaan.*

2.18 zienswijze 18 - Gooyer Wetering 5

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebruergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen

Zienswijze

Ik heb het plan ingezien en ben enthousiast over het feit dat de historische luister van het landgoed wordt hersteld, o.a. door herstel van de inrichting van de tuin en het slopen van later bijgebouwde bijgebouwen. Ik heb vanuit mijn woning zicht op het landgoed. Als het plan is uitgevoerd blijft voor mij het over-all-beeld groen en daar ben ik blij mee. Ook krijg ik meer zicht op het hoofdhuis. Ook dat waardeer ik. Ik hoop wel dat de architectuur van het bouwhuis dat gaat grenzen aan de kloostermuur, qua architectuur passend zal zijn bij het historische karakter van het hoofdhuis.

Bezorgd ben ik over de toename van de verkeersdruk op de Engweg. In de ter inzage liggende stukken lees ik daar niets over. Ik verzoek u dan ook nader onderzoek te doen m.b.t. de te verwachten toename van de verkeersdruk en de daarmee gepaard gaande toenemende onveiligheid voor fietsers op deze fietsstraat en op basis daarvan maatregelen te nemen de verkeersveiligheid voor fietsers te waarborgen.

Gemeentelijke reactie

Voor een deel van de Engweg geldt dat deze te zwaar belast is met auto's en dit niet passend is voor een fietsstraat. Dit is echter een bestaand probleem waar de ontwikkelingen op Broekbergen geen verandering in brengen. Uit de zienswijzen blijkt verder dat de problemen worden veroorzaakt door onjuist verkeersgedrag. Automobilisten gaan fietsers inhalen op plekken waar dit niet kan. Hierdoor komen fietsers in het gedrang. Uit het verkeersadvies aangeleverd door initiatiefnemer blijkt dat de fietsstraat ook na toevoeging van de extra verkeersbewegingen van en naaar het landgoed nog steeds een voldoende scoort. Waarbij wordt opgemerkt dat in het verkeersadvies ervan wordt uitgegaan dat alle verkeersbewegingen van en naar het landgoed over het deel van de Engweg gaan, waar de etmaalintensiteit te hoog is. In praktijk zal het autoverkeer echter ook andere routes kiezen, bijvoorbeeld via de Akkerweg of via de Hoge Steeg. Gezien voorgaande zullen de extra verkeersbewegingen op de Engweg niet leiden tot onevenredige verkeershinder.

Beide verkeerskundigen, zowel die van de gemeente als van initiatiefnemer signaleren wel dat de verkeersveiligheid verder onder druk komt te staan. Omdat de gemeente verkeersveiligheid zeer van belang vindt, zal onderzocht gaan worden hoe die verkeersveiligheid op de Engweg verbeterd kan worden. Dit betreft echter een traject dat los staat van dit bestemmingsplan

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

2.19 Zienswijze 19 - Engweg 47

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen

Zienswijze

Op de website van de gemeente is het ontwerp-bestemmingsplan "Driebergen Buitengebied" (12-04-2018) bekendgemaakt. Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. Nieuwbouw op locatie Kloosterlaantje 1

In de regels voor het bestemmingsplan is het volgende aangegeven over nieuwbouw op Kloosterlaantje 1: *In totaal worden op het landgoed 20 (zorg)woningen mogelijk gemaakt, deels in de monumentale of cultuurhistorische gebouwen en deels in een aantal verspreid over het landgoed te bouwen nieuwe gebouwen. Die nieuwe gebouwen komen in de op te knappen historische tuin van het landgoed te staan.*

Het verbaast mij dat de nieuwbouw in de historische tuin van het landgoed wordt gesitueerd omdat:

- 1 - een groot deel van de historische tuin onderdeel is van het Natuur Netwerk Nederland en de bebouwing in of direct langs dit gebied een storende factor voor de ecologische hoofdstructuur betekent. In paragraaf 5.1 wordt uitvoering ingegaan op het effect van het plan op de natuur. Er wordt aangegeven dat de bijgevoegde onderbouwing beperkt invloed heeft op de natuurwaarde omdat de carré bebouwing komt te vervallen. Deze bebouwing ligt echter niet in de historische tuin. En permanente bewoning betekent altijd licht en geluid.
- 2 - de bebouwing het noodzakelijk maakt dat een aparte autoroute door de historische tuin aangelegd wordt om de woningen te ontsluiten. Dit lijkt niet mij niet wenselijk in een historische tuin.

3 Als alternatief voor de locatie van de nieuwbouw kan ik mij voorstellen dat expliciet wordt opgenomen dat de nieuwbouw nabij of binnen het bestaande bouwblok wordt gerealiseerd, zodat de historische tuin een echte tuin wordt met ruimte voor natuur. Daarbij kan ik mij voorstellen dat de tuin opengesteld wordt voor publiek. Dit biedt tevens mogelijkheden om het landgoed te laten rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928 zodat gebruik gemaakt kan worden van fiscale tegemoetkomingen. Deze wet is speciaal bedoeld om een landgoed makkelijker in stand te kunnen houden (lees: een financieel voordeel voor de huidige eigenaar van het landgoed).

2. Maximaal 1.500m2 Kantoorbestemming als alternatief op locatie Kloosterlaantje 1

In het voorliggend bestemmingsplan wordt aangegeven dat medewerking wordt verleend aan het wijzigen van de bestemming van Kloosterlaantje 1 naar 'Wonen – B3' en de bestemming "Natuur". Daarnaast wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat gebruik als kantoor mogelijk is als alternatieve invulling (waarbij minder woningen zijn toegestaan).

4 De ruimtelijke onderbouwing voor de kantoorfunctie is niet aanwezig. Ik lees dat voor de kantoorbestemming vooral onderzoek is gedaan naar de beleidsmogelijkheden van de gemeente en provincie. Wat volgens de onderzoekers maximaal 1.500m2 is. Dat er ook daadwerkelijk behoefte is aan een kantoorfunctie op deze locatie lijkt mij sterk. De locatie is zeer beperkt bereikbaar en niet zichtbaar. Daarnaast worden in Driebergen bestaande kantoren omgebouwd naar woningen omdat dat er te weinig behoefte is aan kantoren. Het lijkt mij waardevol om kantoorfuncties binnen de gemeente te concentreren rond hoofdwegen en niet op moeilijk te bereiken en rustig gelegen gedeelten die ontsloten worden via woonwijken. Daarnaast zal de kantoorfunctie de parkeerbehoefte en verkeersdrukte laten toenemen, ver boven de huidige situatie wat de huidige Engweg als fietsstraat alleen maar gevaarlijker en drukker maakt. Zeer ongewenst wat mij betreft.

3. Woonbestemming op locatie Kloosterlaantje 1

In het bijgevoegde plan voor de locatie Kloosterlaantje 1 wordt aangegeven dat er maximaal 20 woningen worden gerealiseerd in de vorm van meergezinsappartementen en

eengezinswoningen in de vrije huursector. Specifiek wordt het volgende aangegeven over sociale woningen: *“Realisatie van sociale woningen is niet doelmatig, omdat meer rood gerealiseerd zou moeten worden (sociale woningbouw levert immers minder op) of een verdere compartimente- ring van het hoofdhuis plaats zou vinden.”*

De argumentatie om geen sociale huurwoningen te realiseren lijkt slecht financieel van aard. En sluit niet aan bij de behoefte van de gemeente om ook de behoefte aan sociale huurwoningen in te vullen. Daarnaast staat in de Woonvisie 2013 dat er focus ligt op:

- het inzetten op doorstroming in de voorraad sociale woningen (huur en koop);
- meer betaalbare huur- en koopwoningen (ver)bouwen of beschikbaar stellen voor het middensegment;
- de inkomensgroepen van € 34.085,- tot € 50.000,- (de ‘scheefwoners’);
- levensloopbestendig wonen en wonen in combinatie met welzijn en/of zorg bevorderen in alle dorpen;
- klimaatbewust en duurzaam (ver)bouwen stimuleren.

5 Het plan voor Kloosterlaantje 1 lijkt vooral te zijn toegeschreven aan dure huurwoningen. Of dit zo is, en of dat gewenst is, lees ik niet in de documenten. Ik adviseer de gemeente om in het bestemmingsplan duidelijk op te nemen dat de woningen moeten passen in de focus van de gemeente waarbij de woningsegmentering, die voor alle nieuwbouw plannen wordt gevraagd, wordt toegepast. Ik zie niet waarom bij dit plan hiervan moet worden afgeweken.

4. Toename verkeersdrukke op Kloosterlaantje door bestemmingswijziging Kloosterlaantje 1

6 Het bestemmingsplan laat momenteel een invulling als maatschappelijke functie toe. In de onderbouwing van de bestemmingswijziging van Kloosterlaantje 1 naar wonen (en kantoor) wordt geconcludeerd dat ‘geen van de varianten zal voor meer verkeer zorgen dan in de huidige situatie al mogelijk is.’ Hierbij wordt voor de huidige situatie de gemiddelde verkeersdrukke van een ziekenhuis gehanteerd uit de CROW-publicatie 317. Een ziekenhuis lijkt mij totaal niet vergelijkbaar met de invulling van de huidige maatschappelijke functie van de locatie, te weten een al jaren grotendeels ongebruikt klooster.

7 Vergeleken met de huidige situatie zal de verkeersdrukke zeker toenemen op het Kloosterlaantje. Dit zal de huidige drukke en problemen op de Engweg niet ten goede komen en tevens biedt het Kloosterlaantje te weinig ruimte voor meer autoverkeer gecombineerd met de momenteel wandelende mensen, naar school fietsende ouders met jonge kinderen, paarden van de manege en huidige verkeer naar de manege. Een aanpassing van het straatpatroon op deze verschillende verkeersfuncties lijkt essentieel om gevaarlijke situaties te voorkomen op het Kloosterlaantje en de Engweg.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan “Driebergen Buitengebied”. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door voor locatie Kloosterlaantje 1 de volgende zaken aan te passen: 1) geen nieuwbouw in de historische tuin wordt toegestaan, 2) de bestemming kantoor niet op te nemen, 3) bij de woonbestemming expliciet randvoorwaarde voor de woningen op te nemen conform de gemeentelijke woonvisie, zoals aantal betaalbare huurwoningen voor middeninkomens 4) het aantal parkeerplaatsen te beperken en het kloosterlaantje veiliger te maken voor voetgangers.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Gemeentelijke reactie

1. Slechts een beperkt deel van het landgoed maakt onderdeel uit van Natuur Netwerk Nederland, namelijk het nog aanwezige bosgedeelte. Er wordt bij de ontwikkeling verder zorgvuldig omgesprongen met NNN. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen binnen NNN plaats. Ook vinden bepaalde ontwikkelingen, zoals een menagerie in de NNN, geen doorgang omdat de provincie hier het niet mee eens was.
2. Ter plaatse van Broekbergen is ooit sprake geweest van een historische tuin. Die tuin is echter niet meer aanwezig. Er zijn nog slechts elementen van die tuin aanwezig. Door het verwijderen van de carrés kan de slingervijver, één van de vroegere elementen, weer worden teruggebracht. Dat zien wij als een positieve ontwikkeling, die opweegt tegen de negatieve gevolgen die de doorsnijding van de tuin door een weg naar het bouwhuis oplevert. Wij merken daarbij op dat een deel van deze weg in de bestaande situatie er ook al is, de weg alleen onverhard mag en de hoeveelheid verkeer die van deze weg gebruik maakt zeer gering zal zijn.
3. Het bouwen van de nieuwbouwwolumes in het bouwvlak of nabij het bouwvlak zou ook kunnen. Het levert ook geen volledig herstel van de historisch tuin op, omdat dat de slingervijver dan niet teruggebracht kan worden. Los hiervan, het is de eigenaar die bepaalt hoe hij het landgoed wenst te ontwikkelen. Wij toetsen of bij die plannen sprake is van goede ruimtelijke ordening en of de plannen passen binnen het ruimtelijk beleid. Dit is het geval. Broekbergen valt al onder de Natuurschoonwet 1928..
4. Uit behoefteonderzoek blijkt dat nog behoefte bestaat aan extra vierkante meter kantoor binnen de Utrechtse Heuvelrug. Van een slecht bereikbare locatie is ook geen sprake. De locatie ligt daarbij op 8 minuten rijden van de A12 en op circa 15 minuten fietsen van het station Driebergen - Zeist. Op circa 15 minuten lopen ligt een bushalte aan de Hoofdstraat. Op het landgoed komen voldoende parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte te voorzien. Het extra verkeer van en naar het landgoed is van beperkte aard en die beperkte verkeerstoename leidt niet tot onevenredige verkeershinder. De vrees dat er onvoldoende parkeerplaatsen komen en dus door kantoorpersoneel in de berm wordt geparkeerd is onterecht.
5. De woonvisie van de gemeente is niet van toepassing op landgoederen. Het gemeentelijke beleid voor landgoederen is erop gericht die landgoederen en de cultuurhistorisch waarde die zij vertegenwoordigen voor toekomstige generaties te behouden. Om die waarden te behouden zijn vaak nieuwe economische dragers op een landgoed noodzakelijk, zoals woningbouw. Omdat met sociale woningbouw minder inkomsten vallen te genereren resulteert dit in grote aantallen woningen en grotere bouwwolumes. Dat achten wij op landgoederen juist niet wenselijk, omdat daarmee ook de cultuurhistorische waarden van het landgoed in gedrang komen.
6. Bij het bepalen of de ontwikkelingen leiden tot extra verkeer dan al mogelijk is op grond van het bestemmingsplan, wordt de feitelijke situatie (een leegstaand klooster) buiten beschouwing gelaten en wordt alleen gekeken naar wat al mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan.
7. Het extra verkeer dat ontstaat door de ontwikkelingen op de buitenplaats is beperkt en leidt niet tot onevenredige verkeershinder. We constateren wel dat het Kloosterlaantje inmiddels drukker is geworden met fietsers en wandelaars uit de nieuwbouwwijk de Lange Dreef, die via het Reepad, de Enweg en het Kloosterlaantje het drukke deel van de Engweg ontwijken. We achten het daarom raadzaam om van het Kloosterlaantje een 30 km/h weg te maken.

Voor een deel van de Engweg geldt dat deze te zwaar belast is met auto's en dit niet passend is voor een fietsstraat. Dit is echter een bestaand probleem waar de ontwikkelingen op Broekbergen geen verandering in brengen. Uit de zienswijzen blijkt verder dat de problemen worden veroorzaakt door onjuist verkeersgedrag. Automobilisten gaan fietsers inhalen op plekken waar dit niet kan. Hierdoor komen fietsers in het gedrang. Uit het verkeersadvies aangeleverd door initiatiefnemer blijkt dat de

fietsstraat ook na toevoeging van de extra verkeersbewegingen van en naaar het landgoed nog steeds een voldoende scoort. Waarbij wordt opgemerkt dat in het verkeersadvies ervan wordt uitgegaan dat alle verkeersbewegingen van en naar het landgoed over het deel van de Engweg gaan, waar de etmaalintensiteit te hoog is. In praktijk zal het autoverkeer echter ook andere routes kiezen, bijvoorbeeld via de Akkerweg of via de Hoge Steeg. Gezien voorgaande zullen de extra verkeersbewegingen op de Engweg niet leiden tot onevenredige verkeershinder.

Beide verkeerskundigen, zowel die van de gemeente als van initiatiefnemer signaleren wel dat de verkeersveiligheid verder onder druk komt te staan. Omdat de gemeente verkeersveiligheid zeer van belang vindt, zal onderzocht gaan worden hoe die verkeersveiligheid op de Engweg verbeterd kan worden. Dit betreft echter een traject dat los staat van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan niet aan.

2.20 zienswijze 20 - Engweg 42

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen

Zienswijze

hierbij zend ik u mijn zienswijze met betrekking tot het Ontwerp Bestemmingsplan Driebergen Buitengebied. Met name richt ik mij op de grote bouwplannen van mijn naaste buurman, de eigenaar van Broekbergen op Kloosterlaantje 1.

1 - Verkeersbewegingen.

In hoofdstuk 4.4 van het Ontwerp Bestemmingsplan Driebergen Buitengebied schrijft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (hierna: het college):

Functieverandering

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van functieverandering bij niet-agrarische bedrijven, ofwel een ander soort (horeca) bedrijf heeft tot doel van geval tot geval te kunnen beoordelen of en in hoeverre hieraan meegewerkt kan worden. Als algemene randvoorwaarden gelden hierbij:

- De omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd, bijvoorbeeld uit het oogpunt van geurhindercontouren;*
- Geen toename aan bebouwing;*
- Geen toename van de verkeersaantrekkende werking.*

Hier is sprake van een vergelijkbare functieverandering.

Op 4 respectievelijk 17 maart 2011 hebben bewoners van de Engweg bezwaar gemaakt tegen de toen verleende bouwvergunning voor het hoofdgebouw van Broekbergen, onder meer vanwege de verwachte toename in verkeersbewegingen.

In haar verweerschrift voor de commissie bezwaarschriften stelde het college destijds (pag. 3, punt 2):

De verkeersbewegingen waarvoor gevreesd wordt, treden volgens bezwaarden op omdat de aanvrager een appartementencomplex wil realiseren op het perceel Kloosterlaantje 1. Om een appartementencomplex te realiseren op dit terrein moet eerst een bestemmingsplanwijziging worden doorgevoerd om dit mogelijk te maken. Eerst dan treden pas de door bezwaarden verwachte verkeersbewegingen op.

1

Nu het college dus zelf verwacht dat er sprake zal zijn van een toename in verkeersbewegingen en deze toename nog veel groter zal zijn dan de bewoners van de Engweg reeds vreesden in 2011 is een nader onderzoek hierna noodzakelijk, mede omdat de Engweg inmiddels versmald is en een fietsweg is geworden.

2 - Geluidhinder.

Op pagina 59 van de Ruimtelijke Onderbouwing (hierna: RO) wordt aangaande mogelijke geluidshinder vermeld:

De te realiseren woningen liggen binnen de zone van deze weg en er dient formeel akoestisch onderzoek plaats te vinden. Gelet op het feit dat de te realiseren woningen achter de kloostermuur worden gerealiseerd en dat het een weg betreft met een zeer geringe verkeersintensiteit kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.

2

De bestaande woningen langs het Kloosterlaantje liggen echter niet achter de muren. Verder zal de verkeersintensiteit aanmerkelijk toenemen, niet alleen op het Kloosterlaantje maar ook op de Engweg. Nader (akoestisch) onderzoek is dan ook zeker gewenst.

3 - Benodigde parkeerplaatsen.

3

Op pagina 57 RO wordt vermeld dat er 34 parkeerplaatsen buiten de tuilmuren beschikbaar zijn, waaronder 10 parkeerplaatsen bij de kapelzaal. Deze laatste 10 parkeerplaatsen mogen echter niet meegerekend worden nu de Raad van State heeft bepaald dat ook dit gedeelte van het Kloosterlaantje een openbare weg is in de zin van de Wegenwet (ECLI:NL:RVS:2013:1063). Daarbij komt dat de berekening alleen is gebaseerd op kantoorruimtes zonder baliefunctie. Bij kantoren met baliefunctie gaat de CROW-norm omhoog naar 3,8 parkeerplaatsen per 100 m². Dit betekent volgens de CROW-norm dat er maximaal bij kantoorruimte zonder baliefunctie op werkdagen $2,8 \times 15 = 42$ en bij kantoorruimte met baliefunctie op de werkdagen $3,8 \times 15 = 57$ parkeerplaatsen benodigd zijn. De parkeerplaatsen voor de woningen zijn dan nog niet eens meegeteld, zodat er een groot aantal plaatsen binnen de tuilmuren gerealiseerd moeten worden. Daarvoor zullen de tuinen opgeofferd moeten worden want binnen de NNN zone mogen deze niet gerealiseerd worden.

4

Verder moet worden opgemerkt dat de CROW-norm is gebaseerd op gemiddelden voor het buitengebied. In het geval van het Kloosterlaantje kunnen de kantoorlocaties niet met het openbaar vervoer bereikt worden; de dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op de hoofdstraat bij het IVA gebouw. Dit leidt er ongetwijfeld toe dat er aanzienlijk meer parkeerplaatsen nodig zullen zijn, die niet binnen de muren gerealiseerd kunnen worden.

Dit zal leiden tot grote verkeersoverlast op het smalle Kloosterlaantje. De in bedrijf zijnde boerderij op Engweg 42, direct naast het te realiseren complex, wordt regelmatig door grote vrachtwagens bezocht die daar hun lading moeten lossen dan wel laden. Als de medewerkers

van de kantoren in de buurt van de boerderij in de bermen gaan parkeren zal dit grote ongemakken gaan veroorzaken en komt de verkeersveiligheid in het gedrang.

4 - Verstedelijking.

5

Door de zo grootschalige bouw dreigt het gevaar van verstedelijking, waarbij in het uiterste geval de grens van de bebouwde kom de boerderij op Engweg 42 zal naderen. Nu ligt de grens van geurcirkels op 50 m, wat geen probleem is, doch op het moment dat Kloosterlaantje 1 tot de bebouwde kom gaat behoren wordt niet langer aan geldende norm van 100 m minimale afstand voldaan.

Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van de ontwikkelingen en uw besluiten.

Gemeentelijke reactie

1. *Voor een deel van de Engweg geldt dat deze te zwaar belast is met auto's en dit niet passend is voor een fietsstraat. Dit is echter een bestaand probleem waar de ontwikkelingen op Broekbergen geen verandering in brengen. Uit de zienswijzen blijkt verder dat de problemen worden veroorzaakt door onjuist verkeersgedrag. Automobilisten gaan fietsers inhalen op plekken waar dit niet kan. Hierdoor komen fietsers in het gedrang. Uit het verkeersadvies aangeleverd door initiatiefnemer blijkt dat de fietsstraat ook na toevoeging van de extra verkeersbewegingen van en naaar het landgoed nog steeds een voldoende scoort. Waarbij wordt opgemerkt dat in het verkeersadvies ervan wordt uitgegaan dat alle verkeersbewegingen van en naar het landgoed over het deel van de Engweg gaan, waar de etmaalintensiteit te hoog is. In praktijk zal het autoverkeer echter ook andere routes kiezen, bijvoorbeeld via de Akkerweg of via de Hoge Steeg. Gezien voorgaande zullen de extra verkeersbewegingen op de Engweg niet leiden tot onevenredige verkeershinder.*

Beide verkeerskundigen, zowel die van de gemeente als van initiatiefnemer signaleren wel dat de verkeersveiligheid verder onder druk komt te staan. Omdat de gemeente verkeersveiligheid zeer van belang vindt, zal onderzocht gaan worden hoe die verkeersveiligheid op de Engweg verbeterd kan worden. Dit betreft echter een traject dat los staat van dit bestemmingsplan.

2. *Het verkeer neemt vanwege de ontwikkeling niet noemenswaardig toe, van een noemenswaardig toename van geluidhinder vanwege dit verkeer zal dan ook geen sprake zijn. Los van voorgaande zijn wij voornemens om op het Kloosterlaantje een 30 km/h regime in te stellen, waardoor de geluidsbelasting van woningen in de buurt van het Kloosterlaantje afneemt.*
3. *Het feit dat het Kloosterlaantje de status openbare weg heeft, betekent niet dat langs die weg geen parkeerplaatsen aangelegd mogen worden. De aanleg van die parkeerplaatsen betekent ook niet dat de functionaliteit van de weg in het gevaar komt. De 10 parkeerplaatsen kunnen dus wel meegerekend worden bij het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan is al opgenomen dat bij kantoor geen sprake mag zijn van baliefunctie. Dit valt af te leiden uit de definitie in artikel 1 van het bestemmingsplan, die als volgt luidt: het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, niet zijnde een congres- en vergaderaccommodatie.*
4. *Wij constateren wel dat een congres- en vergaderaccommodatie mogelijk is. Dergelijke functies trekken ook veel verkeer aan. Wij passen op dit punt de definitie dan ook aan, in de zin dat geen congres- en vergaderaccommodaties mogelijk zijn. Het feit dat het buitengebied minder goed bereikbaar is met het*

openbaar vervoer is verdisconteerd in de CROW-kengetallen. De vrees dat er onvoldoende parkeerplaatsen komen en er door kantoorpersoneel in de berm wordt geparkeerd is onterecht.

5. *De ontwikkeling van de plannen zal niet leiden tot verschuiving van de bebouwde kom grens in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. Blijkens jurisprudentie wordt de bebouwde kom bepaald aan de hand van de feitelijke situatie en dient er sprake te zijn van een gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. Daarbij zal ook na de ontwikkeling van Broekbergen geen sprake zijn. Het landgoed ligt in overwegend agrarisch gebied en de in de omgeving gelegen bebouwing en daarbij behorende tuinen liggen niet direct aan elkaar. Tussen de bebouwing liggen stukken weiland, landbouwgrond en natuurgronden.*

Conclusie

Wij delen de zienswijze deels en passen het bestemmingsplan aan. Artikel 1.55 komt als volgt te luiden: het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, niet zijnde een congres- en vergaderaccommodatie.

2.21 zienswijze 21 – Landgoed Dennenburg

Betreft

Kloosterlaantje 1 & Engweg 34-36, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen & Landgoed Dennenburg

Zienswijze

Namens cliënt, ..., wonende aan de Engweg 34-36 te Driebergen-Rijsenburg ("**Landgoed Dennenburg**"), te dezer zake woonplaats kiezende te mijnen kantore aan het Weena 800 (postbus 1110, 3000 BC) te Rotterdam, dien ik hierbij een zienswijze in over het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen ("**Ontwerpbestemmingsplan**"). Het Ontwerpbestemmingsplan is online te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl, identificatie: NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied- ON-01, en derhalve niet als afschrift aan deze zienswijze gehecht. Wel is een screenshot van het Ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op voornoemde website zichtbaar is, aan deze zienswijze gehecht (**bijlage 1** (niet bijgevoegd, red.)). Het Ontwerpbestemmingsplan ligt volgens de openbare bekendmaking van 13 april 2018 tot en met 24 mei 2018 ter inzage, zodat deze zienswijze tijdig is ingediend.

... kan zich met een aantal onderdelen van het Ontwerpbestemmingsplan niet verenigen. Het betreft op hoofdlijnen:

- a. de voorgenomen planologische beperkingen en wijzigingen ter plaatse van Landgoed Dennenburg; en
- b. de voorgenomen planologische wijzigingen en uitbreidingen ter plaatse van Buitenplaats 'Broekbergen' gelegen aan het Kloosterlaantje 1 ("**Broekbergen**").

Hierna licht ik de bezwaren van ... nader toe.

I. INLEIDING

1. ... is bewoner en eigenaar van het Landgoed Dennenburg dat grenst aan de percelen die deel uitmaken van Broekbergen; daarmee is ... belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2 Awb (ABRvS 27 maart 2002, AB 2002, 189).
2. ... heeft Landgoed Dennenburg aangekocht en in zijn oude glorie hersteld; enerzijds vanwege de rust en de natuurwaarden in de omgeving, maar anderzijds gelet op de bestaande ruime horecabestemming, zodat de omvangrijke investering van tijd en kosten in Landgoed Dennenburg ook rendabel zou kunnen zijn. En gelet op de passie en het vak van ... (hotelier/directeur-eigenaar van de Bastion Hotel Groep) en het feit dat Landgoed Dennenburg de vestigingsplaats is van verschillende horecaondernemingen, is het voortzetten van de bestaande horecabestemming voor ... cruciaal. ... heeft er dan ook belang bij dat de rust en natuurwaarden op, en in de nabije omgeving van, het Landgoed Dennenburg behouden blijven.
3. Om deze reden heeft ... zich daarom ook in het verleden succesvol verzet tegen bepaalde ontwikkelingen in aangrenzende bestemmingsplannen (zoals bestemmingsplannen "Lange Dreef" en bestemmingplan "Engweg 38a") die een té vergaande invloed hadden op de rust en natuurwaarden in het buitengebied in het algemeen, en de nabije omgeving van Landgoed Dennenburg in het bijzonder.
4. Het verbaasde daarom ... dat nu - nota bene in het bestemmingsplan inzake het rustige en groene buitengebied zélf - ineens een planologische ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die een aanzienlijke hoeveelheid woningen en kantoorruimte toestaat met alle ruimtelijke gevolgen van dien. ... is van mening dat - gelet op de rechterlijke uitkomst van de eerdere procedures én de talrijke rapporten op het gebied van beschermde flora- en fauna in het gebied - toch voldoende duidelijk moet zijn dat ontwikkelingen die zorgen voor een *toename* van het verkeer, licht, geluid etc. niet door de omgevingsrechtelijke beugel zullen kunnen.
5. Hierbij speelt in het bijzonder dat de geplande ontwikkelingen inzake Broekbergen - in vervolg op de woonwijk De Groene Tuinen *ten noorden* van het Landgoed Dennenburg, met ook de ontwikkelingen inzake de Engweg 38a/b *ten westen* van Landgoed Dennenburg in het vooruitzicht - maken dat het Landgoed Dennenburg nu ook *aan de zuidkant* als het ware wordt ingebouwd - daar aan de *oostkant* van Landgoed Dennenburg ook al bebouwing aanwezig is. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.
6. Nu de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling in het buitengebied op bovendien geen enkele manier is gemotiveerd in het Ontwerpbestemmingplan, kan dit niet opwegen tegen negatieve gevolgen voor Landgoed Dennenburg.

II. VOORAFGAAND

7. Graag benadruk ik dat ... alert is op ontwikkelingen die van (negatieve) invloed kunnen zijn op Landgoed Dennenburg in het algemeen en op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Driebergen in het bijzonder, omdat dit bestemmingsplan tevens dient ter bescherming van Landgoed Dennenburg en de activiteiten die daar sinds jaren bestemd zijn.
8. Om deze reden heeft ... al in een vroeg stadium, uitgebreid gereageerd op de voorgenomen ontwikkelingen door reeds op 4 november 2015 een omvangrijke zienswijze in te dienen over het Voorontwerpbestemmingsplan (**bijlage 2** (bijlage 4, red.)). In deze zienswijze heeft ...

gedetailleerd gereageerd op de voorgenomen wijzigingen ter plekke van Landgoed Dennenburg, m.b.t. de onderwerpen:

- a. (horeca)bestemming hoofdgebouw;
- b. (woon)bestemming koetshuis en boerderij;
- c. (woon)bestemming orangerie en boomgaardgebouw;
- d. (woon)bestemming houthok met functieaanduiding 'opslag';
- e. bestemming (als dienstgebouw) van de kas, de moestuinmuur en tuinschuur;
- f. (woon)bestemming tuinmanswoning;
- g. bebouwingscontouren en bestemmingplanvakken.

N.B. Daar de ontwikkelingen inzake Broekbergen pas in het Ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, kan ... daar middels deze zienswijze pas nu voor het eerst op reageren (zie par. V).

9. ...' eerdere én huidige zienswijze met betrekking tot de hiervoor genoemde onderwerpen is in de basis simpel: **bestaand gebruik behouden en op een enkel punt in overeenstemming brengen met het oorspronkelijk gebruik** gelet op aanwijzing van Landgoed Dennenburg (én Broekbergen) als rijksmonument met hoge ensemblewaarde.

III. ZIENSWIJZE INZAKE LANDGOED DENNENBURG

Voortzetten bestaande (horeca)bestemming hoofdgebouw

10. Krachtens het vigerende bestemmingsplan "Driebergen Buitengebied" geldt voor het hoofdgebouw (zie voor situering van de genoemde gebouwen **bijlage 3** die aan deze zienswijze is gehecht (bijlage 5, red.)) op Landgoed Dennenburg, onder meer, voor 50% van de vloeroppervlakte van dit gebouw de bestemming 'horeca' (zie de plankaart en artikel 9 van het vigerende bestemmingsplan).
11. 'Horeca' is in artikel 1 van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan gedefinieerd als:

"35. Horeca: het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en maaltijden, overwegend voor gebruik ter plaatse en/of voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening."
12. Ik benadruk hierbij dat deze vigerende horecabestemming niet is beperkt tot een bepaalde categorie van activiteiten.
13. Volgens de toelichting op het vigerende bestemmingsplan mag de aanwezige horeca ook worden voortgezet. Deze activiteiten bestaan ten minste uit de verzorging van kleine én grote bruiloften en partijen. De toelichting luidt, voor zover relevant, als volgt:

"De reeds jarenlang aanwezige horeca functie in het hoofdgebouw wordt positief bestemd maar gemaximaliseerd tot 50% van de vloeroppervlakte." (blz. 78 Toelichting bij Bestemmingsplan Driebergen Buitengebied)
14. Voormelde horeca is in het vigerende bestemmingsplan niet nader omschreven of gecategoriseerd.
15. Het Voorontwerpbestemmingsplan beperkte de bestemming horeca tot horeca t/m categorie 1 (lichte horeca), zie artikel 15.1 aanhef en onder c van de Regels van het Voorontwerpbestemmingsplan. Dat was een zeer omvangrijke beperking van de activiteiten

ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en ... ging er in de zienswijze op het Voorontwerpbestemmingsplan van uit dat dit een onbedoelde inperking was.

16. Ook de 'Nota Inspraak' geeft duidelijk aan dat het niet de bedoeling is van uw Raad om het bestaande toegestane gebruik in te perken, maar dat bestaande rechten behouden blijven:
"Uitgangspunt bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' is dat bestaande rechten gehandhaafd blijven."

In andere woorden, wat was toegestaan, blijft toegestaan. Aldus uw Raad.

17. Het verbaast ... echter dat ook in het Ontwerpbestemmingsplan dat de bestemming toch wordt beperkt, namelijk t/m categorie 2 (middelzware horeca), zie artikel 15.1 aanhef en onder c van de Regels van het Ontwerpbestemmingsplan. Deze inperking wordt noch in de toelichting, noch in de 'Nota Inspraak' gemotiveerd.
18. Naast het gegeven dat dit zou leiden tot een forse claim om planschade, is een inperking van de mogelijkheden ter plaatse van het hoofdgebouw redelijkerwijs onaanvaardbaar. ... wil - net als uw Raad dus - de bestemde activiteiten behouden; daarom dient de horecabestemming op Landgoed Dennenburg zoals die geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan te worden gehandhaafd. Er is geen enkele reden om de toegestane horeca nu ineens weg te bestemmen.
19. Voor zover de reactie in de 'Nota Inspraak' zo begrepen moet worden dat uw Raad van oordeel is dat de voorgestelde categorie 3 ook in het vigerende bestemmingsplan niet zou zijn toegestaan, en daarom ook in het Ontwerpbestemmingsplan niet is overgenomen, dien ik te benadrukken dat deze lezing onjuist is.
20. Zoals in de zienswijze op het Voorontwerpbestemmingsplan reeds aangegeven, kent zowel het vigerend bestemmingsplan als het Ontwerpbestemmingsplan een vergelijkbare omschrijving / definitie van het begrip horeca. Anders dan het Ontwerpbestemmingsplan kent het vigerend bestemmingsplan geen nadere onderverdeling, verwijzing of beperking tot categorieën. In andere woorden: waar in het huidige bestemmingsplan horeca is toegestaan, is alle horeca toegestaan. Nu thans alle horeca is toegestaan, is in de toekomst slechts een deel van de horeca toestaan een inperking van de gebruiksmogelijkheden.
21. Gegeven het vak van ..., hotelier, directeur/eigenaar van de Bastion Hotelgroep, is de bestaande horecabestemming op deze locatie onmisbaar. Deze horecabestemming was voor ... bovendien een belangrijk motief voor de aankoop, het in oorspronkelijke staat herstellen en het in stand houden van Landgoed Dennenburg, waarin ... veel heeft geïnvesteerd (tijd, geld, etc.). Landgoed Dennenburg is tevens hoofdvestiging van verschillende horecaondernemingen, die regelmatig bruiloften, feesten en partijen organiseren.
22. De toelichting bij het Voorontwerpbestemmingsplan bevat geen motivering om de horecabestemming van Landgoed Dennenburg te beperken. Deze wijziging van de bestemming zou in strijd komen met het recht. ... verzoekt u daarom het hoofdgebouw, naast de andere bestemmingen, tot horeca tot en met categorie 3 te bestemmen.
23. ... heeft niet eerder vernomen dat uw Raad dergelijke plannen heeft en gaat er dan ook van uit dat dit wordt rechtgezet in het nieuwe bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat, gelet

op de voorgestelde categorisering in het Ontwerpbestemmingsplan, het hoofdgebouw wordt bestemd tot categorie 3 horeca conform de staat van horeca-activiteiten (onderkomen en dienstverlening voor bruiloften en partijen).

Bestemming koetshuis en boerderij

24. ... begrijpt dat in het Ontwerpbestemmingsplan tegemoet gekomen wordt aan hetgeen daarover naar voren in gebracht in de zienswijze over het Voorontwerpbestemmingsplan inzake het koetshuis en de boerderij (zie bijlage 3 (bijlage 5, red.)). Wel merkt ... op dat met de wijziging van de bestemming de specifieke maximum bebouwingspercentages zijn weggevallen. Voor de boerderij maakt dit geen verschil met betrekking tot het percentage in de planregels (50%) Bij het Koetshuis zorgt dit ervoor dat het maximum bebouwingspercentage vermindert van 55% -> 50%. ... verzoekt deze omissie te herstellen en aan te sluiten bij de huidige verbouwingspercentages.

Na meting van onze deskundige, de heer W. van Riezen, is dit 70% bij het koetshuis en 55% bij de boerderij.

Voorts is in het koetshuis thans ook stalling (van auto's) toegestaan. Dat wordt in de voorgestelde bestemming niet toegestaan, maar dit zou met een aanduiding kunnen worden opgelost. ... verzoekt deze omissie te herstellen.

Bestemming orangerie en boomgaardgebouw

25. De orangerie en het boomgaardgebouw (zie bijlage 3 (bijlage 5, red.)) zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'dienstgebouw'. Volgens het voorontwerpbestemmingsplan verkrijgen deze panden de bestemming 'opslag'. In de toelichting bij het Voorontwerpbestemmingsplan werd op geen enkele wijze gemotiveerd waarom de bestemming voor deze panden moet worden gewijzigd.

Derhalve verzocht ... de orangerie en het boomgaardgebouw – een bijgebouw in het landgoed - te bestemmen tot 'wonen -BI'. Daardoor wordt de huidige functie voortgezet. Dit wordt in het Ontwerpbestemmingsplan niet gehonoreerd.

26. Uit de Nota Inspraak begrijpt ... dat u voor een dergelijke bestemmingswijziging verwijst naar het volgende:

"Voor het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen-BI' verwijzen wij wederom naar de Nota Buitens. Deze is vertaald in dit bestemmingsplan. In de nota is aangegeven dat flexibiliteit voor wat de bestemming op buitenplaatsen gewenst is, maar met de uitdrukkelijke voorwaarde dat een andere functie bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarde en hier geen afbreuk aan doet. Daarom zijn in deze nota en in het bestemmingsplan voorwaarden vermeld waaronder medewerking kan worden verleend aan het wijzigen van de bestemming. Deze voorwaarden zijn te vinden in artikel 35 van de regels. Dit betekent dat de in de regels genoemde zaken aangetoond moeten worden om te kunnen beoordelen of de orangerie en tuinschuur/boomgaardgebouw tot een wijziging van de bestemming in 'Wonen-BI' kan leiden."

27. In de eerste plaats vermoed ik dat waar u verwijst naar artikel 35 van de regels, artikel 36 van de regels is bedoeld, daar dat artikel gaat over de wijzigingsregels. En hoewel artikel 36.1.1 inderdaad gaat over de wijzigingsbevoegdheid naar wonen, worden bij dat artikel geen 'voorwaarden' of 'criteria' genoemd - zoals in de Nota Zienswijze wordt aangegeven - om voor een dergelijke wijziging in aanmerking te komen. ... verzoekt u daarom om

nadere uitleg in deze, zodat hij desgewenst kan aantonen dat de oranjerie en boomgaardgebouw hiervoor in aanmerking komen en dat dus niet gewacht hoeft te worden op de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

28. Het lijkt er echter op dat het enige criterium dat kan worden gevonden het criterium uit de Nota Buitens is, dat luidt: *"dat andere functie bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarde en hier geen afbreuk aan doet."* Daaraan wordt voldaan.

In het monumentenregister wordt over de oranjerie met boomgaardgebouw immers het volgende vermeld:

"ORANJERIE MET KAS: citaat uit het monumentenregister, onderdeel 6 van de aanwijzing van Landgoed Dennenburg als Rijksmonument (monumentnummer 530560, complexnummer 509757):

"Even ten noordwesten van het landhuis bij de moestuin gesitueerde in rode baksteen hoog opgetrokken oranjerie op rechthoekige grondslag onder zadeldak met een flauwe dakhelling. De gevel wordt aan de voorzijde en zijkanten afgesloten door een kroonlijst van iets naar voren springende rijen baksteen in kopsen strekverband, waartussen een rij verspringende met de zijden naar voren geplaatste staande baksteen. Aan de linkerzijde de aangebouwde ijzeren kas met bakstenen achterwand, die tevens de scheiding vormt tussen de kas en het erachter gebouwde stookhok. Het ensemble van oranjerie en kas, dat staat op een iets uitzwenkend bakstenen plint, werd in de tijd van de bouw van het landhuis in het laatste decennium van de 19de eeuw opgetrokken. In de voor(ZO-)zijde van de oranjerie drie hoge tot de grond toe doorlopende dubbele meerruitsdeuren met ijzeren bovenlicht met spaakroeden. De linkerzijde van de oranjerie is blind, in de achtermuur in het midden een deur. De kas heeft een bakstenen borstwering en twee schuine dakolakken met roeden van ijzerwerk. Aan de achterzijde het in rode baksteen opgetrokken stookhok onderflairw lessenaarsdak met aan achter (ZW-) zijde de toegangsdeur met aan weerszijden een venster. Voorts aan de kopse zijde van het hok een venster.

Waardering

De ORANJERIE MET KAS zijn in cultuurhistorisch opzicht van algemeen belang:

-vanwege de ouderdom;

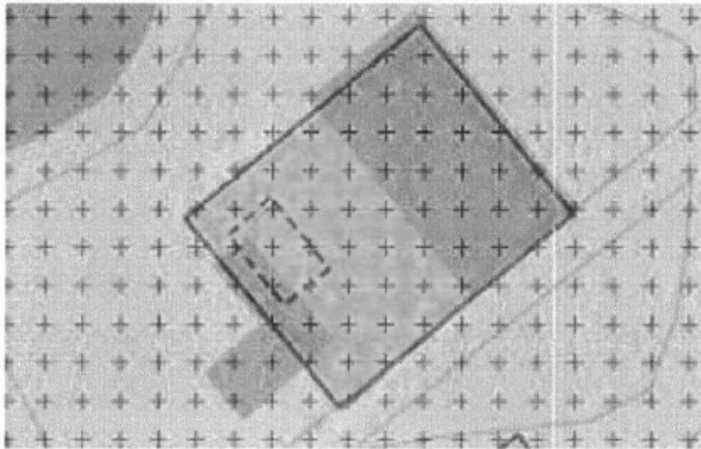
-vanwege de hoge ensemblewaarde."

29. Gelet op de hoge ensemblewaarde en de wijze waarop een oranjerie van oudsher wordt gebruikt - als verblijfsonderdeel van het hoofdgebouw in de wintermaanden - ziet ... niet waarom deze twee onderdelen van Landgoed Dennenburg, anders dan ook het hoofdgebouw, koetshuis en de boerderij, niet dezelfde bestemming zouden kunnen krijgen.
30. Derhalve verzoekt ... de oranjerie en het boomgaardgebouw – een deel van het landgoed - te bestemmen tot 'wonen -BI'.

Bestemming houthok met functieaanduiding 'opslag'

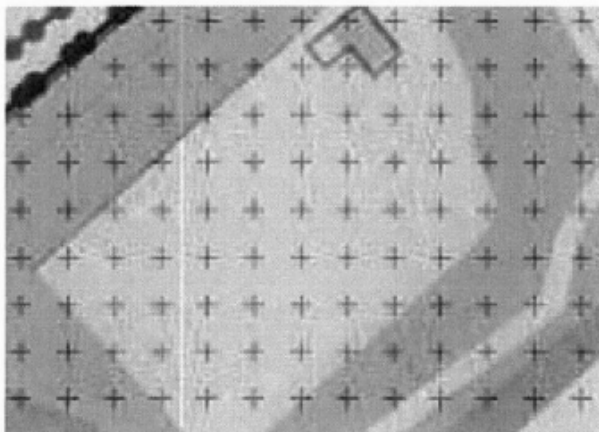
31. Het houthok (zie **bijlage 3** (bijlage 5, red.)) was niet (duidelijk) in het bestemmingsplan opgenomen. In de zienswijze op het Voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat dit pand dient als opslag en derhalve kan worden bestemd tot 'wonen - B 1' met de functie 'opslag'. Uit de Nota Inspraak en het Ontwerpbestemmingsplan blijkt dat dit punt is gehonoreerd.

32. Onduidelijk blijft of het bestaande houthok echter op de juiste wijze is ingetekend op de plankaart. Een en ander lijkt niet goed te overlappen:



Bestemming van de kas met functieaanduiding 'opslag', de moestuinmuur en tuinschuur

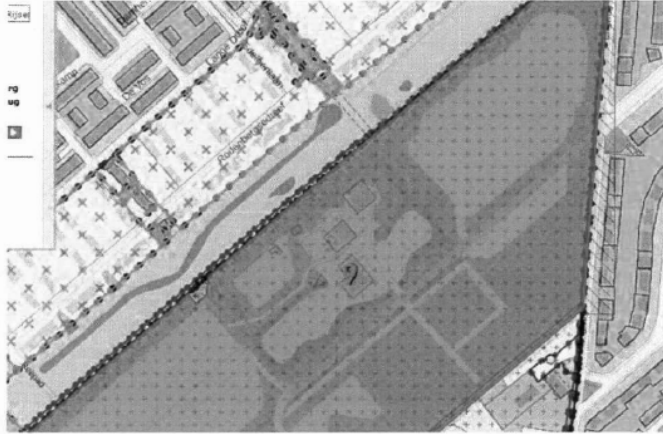
33. De kas (zie **bijlage 3** (bijlage 5, red.)) - bijgebouw - was niet (duidelijk) in het bestemmingsplan opgenomen. In de zienswijze op het Voorontwerpbestemmingsplan is verzocht dit bijgebouw conform haar bestemming als dienstgebouw in het bestemmingsplan op te nemen. Uit de Nota Inspraak en het Ontwerpbestemmingsplan blijkt dat dit punt is gehonoreerd.
34. Wel valt op dat de tuinschuur (die al was ingetekend in het voorontwerpbestemmingsplan) en de kas als één geheel zijn ingetekend. Verzocht wordt dit als twee aparte vlakken in te tekenen (zoals ook verbeeld in **bijlage 3** (bijlage 5, red.)), zodat dat recht doet aan de werkelijke situatie.
35. Daarnaast valt op dat nog steeds onduidelijkheid bestaat over de juiste aanduiding van de moestuinmuur. Hoewel op de verbeelding wél een rode lijn is ingetekend ter plaatse van de moestuinmuur lijkt de functieaanduiding binnen de bestemming 'natuur' ter plaatse van de tuinmuur te ontbreken. Verzocht wordt de moestuinmuur als zodanig aan te wijzen.



(Woon)bestemming tuinmanswoning;

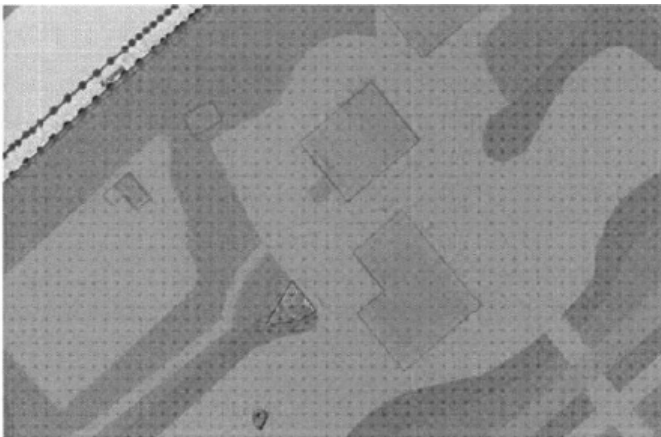
36. Het voortzetten van de bestemming van de tuinmanswoning (zie **bijlage 3** (bijlage 5, red.)) in het Voorontwerpbestemmingsplan als 'wonen - B 1' is correct en blijft gehandhaafd.

37. Wel valt op dat de Functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - buitenplaatsen' is weggefallen ten opzicht van het Voorontwerpbestemmingsplan. ... neemt aan dat dit per abuis is geschied, daar de rest van Landgoed Dennenburg wel een dergelijke aanduiding kent:



Bebouwingscontouren en bestemmingsplanvlakken.

38. ... gaat er vanuit dat de bebouwingscontouren en de bestemmingsplanvlakken de huidige bestaande bebouwing volgen. Dit blijkt nog niet eenduidig uit de plankaart bij het Ontwerpbestemmingsplan, hoewel in de Nota Inspraak is aangegeven dat de huidige bouwvlakken zijn overgenomen. Indien de gebouwen niet correct op de plankaart zijn weergegeven, verzoekt ... u de plankaart hierop aan te passen. Hetzelfde geldt voor het opnemen van de werkelijke bebouwingspercentages. Nameting leert 80%-hoofdgebouw, 55%-boerderij, 70%-koetshuis. In het bijzonder vraagt ... u nader uitleg te geven waarom er een driehoek, in afwijking van de rest van Landgoed Dennenburg niet de bestemming "Waarde - ecologie" kent.



IV. ZIENSWIJZE INZAKE 'BROEKBERGEN'

39. Het tweede onderdeel van deze zienswijze betreft het voormalige landgoed Broekbergen waar in 1910 het kloostercomplex Area Pacis op is gerealiseerd en tot eindjaren '90 heeft bestaan.
40. De essentie van het gebouwencomplex en de onbebouwde tuin is in het vigerende bestemmingsplan vastgelegd. Het complex heeft in het vigerende bestemmingsplan de

bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" en als doeleindenomschrijving "wonen, gezondheidszorg, therapie, tijdelijk nachtverblijf". Het complex is aangewezen tot Rijksmonument. Het complex grenst enerzijds aan het Landgoed Dennenburg en is verder gelegen binnen het Agrarisch gebied met Landschaps- en Natuurwaarden (ALN).

41. De planologische mogelijkheden op het perceel liggen niet vast, maar worden ingedeeld in twee uiteenlopende varianten:
- 100% bewoning, waarbij twintig woningen (grote appartementen en eengezinswoningen) mogelijk worden gemaakt; of
 - een gemixte woon-kantoorbestemming met daarin 12 woningen en 1.500 m² kantoor.

Wat betreft de bebouwing worden in ieder geval drie nieuwe bouwvlakken ingetekend voor nieuwbouw in de kloostertuin met de werknamen "koetshuis", "oranjerie" en "bouwhuis". Voor de volledigheid: een koetshuis of oranjerie hebben zich nooit op het perceel bevonden.

42. ... kan zich niet verenigen met dit onderdeel van het bestemmingsplan gelet op een aantal argumenten:
- een onjuiste, althans een onzorgvuldige, procedure;
 - geen goede ruimtelijke ordening door de voorgestelde wijzigingen: onder andere wegens strijd met de doelstellingen van het bestemmingsplan zelf en het provinciaal beleid, ontoelaatbare verstoring van de natuurwaarden en het niet kunnen voldoen aan de toets van het landschappelijk-cultuurhistorisch kader;
 - ontbreken deugdelijke motivering en belangenafweging.

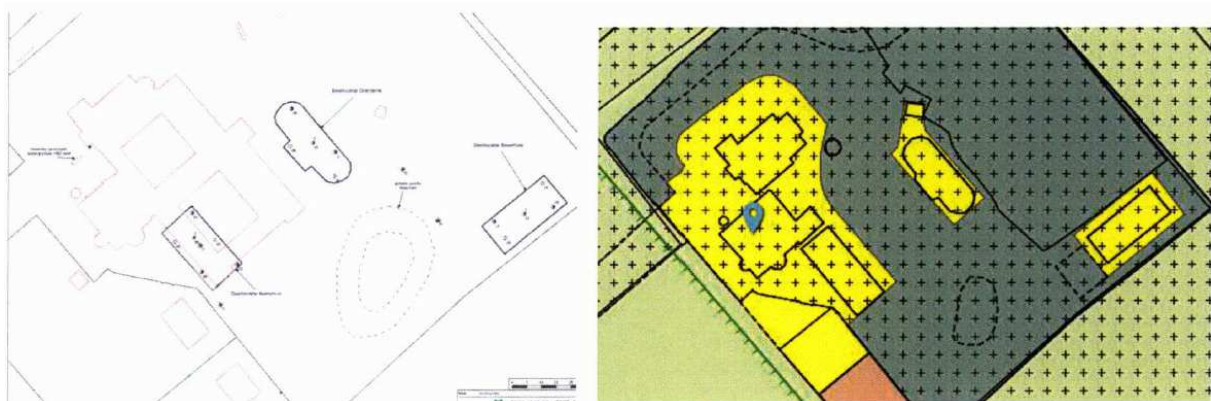
Onjuiste, althans onzorgvuldige procedure

43. Zoals gezegd verbaast het ... dat ineens na 3 jaar een planologische ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die een aanzienlijke hoeveelheid woningen en/of kantoorruimte in het buitengebied toestaat met alle ruimtelijke gevolgen van dien (zie ook hierna). De bestemming van "maatschappelijke voorziening" wijzigt immers naar een perceel met 20 woningen in de vrije sector of 12 woningen in de vrije sector en 1.500 m² kantoorruimte.
44. Het gaat hier vanwege het kwetsbare en landschappelijk belangrijke gebied om een majeure afwijking van het eerder gepubliceerde Voorontwerpbestemmingsplan. Daar past een nieuwe specifieke overlegronde met belanghebbenden bij, alsmede een extra overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij is een analogie te maken met wat de toelichting stelt als procedure over nieuwe landgoederen:

"Daarnaast spelen er ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de landschappelijke betekenis op gebiedsniveau. Concreet kan het gaan om verzoeken en aanvragen met betrekking tot ontwikkeling van nieuwe landgoederen verspreid in het buitengebied. De aanleg van een nieuwe buitenplaats of landgoed heeft grote gevolgen voor het landschapsbeeld. Het is daarom gewenst verzoeken en aanvragen, in een separate procedure, te kunnen toetsen aan een landschappelijk-cultuurhistorisch kader, dat inzicht geeft in de gewenste verschijningsvorm per deelgebied. Een afzonderlijke bestemmingplanherziening is in dat verband de aangewezen weg."

Geen goede ruimtelijke ordening

45. In afwijking van het vigerende bestemmingsplan wordt in het nu voorliggende Ontwerpbestemmingsplan woonbebouwing buiten de eerder bepaalde bouwgrenzen, en dus binnen de landschappelijke natuurzone, toegestaan. Daarnaast worden de gebruiksmogelijkheden gewijzigd / verruimd. De onderbouwing van het bestemmingsplan dient de maximale mogelijkheden te onderbouwen. In dit geval dienen dus de ruimtelijke gevolgen van beide varianten te zijn onderzocht en onderbouwd. Een dergelijk aanpassing is alleen mogelijk indien deze de toetst van de goede ruimtelijk ordening doorstaat. Dit is naar de mening van ... niet het geval.
46. In onderstaande afbeeldingen is de bestaande bebouwing te zien (rode contour) en in zwart de nieuw geprojecteerde bebouwing. In de verbeelding (uitsnede rechts) bij het Ontwerpbestemmingsplan zijn die twee nieuwe volumes vastgelegd. In het vigerende



bestemmingsplan vormde de rode contour de bebouwingsgrens.

47. Zowel het vigerende als het Voorontwerpbestemmingsplan en het nu ter inzage liggende Ontwerpbestemmingsplan zijn duidelijk over nieuwe mogelijkheden voor woonbebouwing:

5

"In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik en het streven naar ontstening van het buitengebied is het dan ook ongewenst in het buitengebied mogelijkheden te scheppen voor de nieuwbouw van burger- en niet-agrarische bedrijfswoningen. In het bestemmingsplan wordt daarom niet ingezet op nieuw op te richten burger- en niet -agrarische bedrijfswoningen, tenzij in kader van Ruimte voor Ruimte."

Voor de volledigheid: Ruimte voor Ruimte is hier niet aan de orde en evenmin gaat het hier om gemeentelijke criteria behorend bij een nieuw landgoed. De geplande wijzigingen zijn dus zelfs strijdig met het doel van het bestemmingsplan zelf.

6

48. Ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016) geeft duidelijke kaders om geen nieuwe bebouwing toe te staan. Slechts bij uitzondering en met een zorgvuldige procedure kunnen nieuwe landgoederen mogelijk worden gemaakt. Bij de nu beoogde ontwikkeling gaat het echter om reeds bestaande bebouwing waar die regeling niet voor bedoeld is. Ook de landschappelijke context biedt geen enkele aanleiding om nieuwe bebouwing mogelijk te maken of bestaande bebouwing anders te groeperen. De conclusie is hier dat het vigerend beleid geen aanknopingspunten biedt voor het bouwen van woningen buiten de huidige bouwcontouren.

7 49. Dus ten onrechte wordt bij de in de bijlage opgenomen ruimtelijke onderbouwing de indruk gewekt dat de toename van de bebouwing beperkt blijft. Dat is wellicht in absolute zin het geval, maar de essentie is dat er twee flinke gebouwen buiten het bouwvlak van de natuurlijke tuin worden gerealiseerd. Die ruimtelijke impact is te groot en heeft ook een negatief effect op de natuurwaarden.

8 50. De huidige bebouwing en open ruimte van het landgoed Broekbergen maken onderdeel uit van de historische context van het gebied. Zij vormt een ensemble met Landgoed Dennenburg en het landelijke gebied. De toevoeging van de woonbebouwing buiten de huidige bebouwingscontouren tasten de open relatie met Landgoed Dennenburg aan en doen afbreuk aan de structuur van een beperkte lintbebouwing. Er wordt een nieuw naar binnen gekeerd ensemble gecreëerd dat niet past in de historische context. Een zorgvuldige analyse van het effect op de historische waarde van het gebied ontbreekt, evenals een onderbouwde conclusie dat een dergelijke ontwikkeling hierin past.

9 51. Daarnaast gaat een ontwikkeling naar 20 woonhuizen of 12 woonhuizen en kantoren gepaard met een forse toename van o.a. verkeersbewegingen, geluid (van zowel het verkeer als ook van de activiteiten op het terrein Broekbergen zelf), en licht (van zowel het verkeer als ook van de activiteiten en gebouwen op het terrein van Broekbergen zelf), ten opzichte van de huidige bestemming van Broekbergen. Deze toename heeft een negatief effect op het woongenot op de omliggende woonhuizen, waaronder Landgoed Dennenburg.

10 52. Tot slot acht ... het in strijd met een goede ruimtelijke ordening om een dergelijke ontwikkeling toe te staan op de grens met een stiltegebied:



Aantasting natuurwaarden

11 53. Het onderzoek naar de natuurwaarden en de effecten op beschermde soorten is deels niet compleet en deels niet correct uitgevoerd. Uit de eerste analyse van Els & Linde B.V., natuurdeskundigen die ook in het verleden onderzoek hebben gedaan naar de natuur in het gebied in het kader van de besluitvorming inzake de woonwijk De Groene Tuinen, blijkt onder andere dat verschillende (beschermde) soorten niet, of niet in de juiste periode, of met onvoldoende inspanning, zijn onderzocht. Bijvoorbeeld de eekhoorn heeft de voortplantingstijd in januari-februari, waardoor het niet vreemd is als in mei geen voortplanting wordt geconstateerd. Voor het onderzoek zijn evenmin de juiste uitgangspunten gehanteerd (zo wordt bijvoorbeeld gesproken over de Flora- en faunawet). Duidelijk is in ieder geval voor Els & Linde B.V. dat voor het onderzoek niet de juiste inspanning is verricht zoals vereist is op basis van de verschillende kennisdocumenten en de wet- en regelgeving. Inzicht in de effecten van verkeer, geluid en stikstofdepositie ontbreekt bijvoorbeeld volledig. Dit terwijl een ontwikkeling naar 20 woonhuizen of 12 woonhuizen en kantoren gepaard gaat met een forse toename van o.a. verkeersbewegingen, geluid en licht (van zowel het verkeer als ook van de activiteiten en gebouwen op het terrein van Broekbergen zelf), ten opzichte van de huidige bestemming van Broekbergen. Deze toename

heeft een negatief effect op de natuurwaarden van en beschermde dieren op het omliggende gebied, waaronder Landgoed Dennenburg. Deze ontwikkeling past daarom niet in het gebied.

12

54. Ook de mitigerende maatregelen tonen volgens Els & Linde B.V. een gebrek aan kennis. Groene verlichting wordt hier als vleermuisvriendelijke gepresenteerd, terwijl bekend is dat juist groene verlichting schadelijk is voor vleermuizen. Ook opvallend acht Els & Linde B.V. dat veelvuldig wordt gesproken over EHS terwijl dat systeem al jaren terug is vervallen en als Natuurnetwerk Nederland bekend staat.

55. Tot slot, de melding dat 'simpel' de ruimte van de gesloopte gebouwen, dan ingericht als tuin, als toevoeging aan het netwerk de aantasting kan compenseren doet geen recht aan wet- en regelgeving. (Op bladzijde 27 wordt wel een aanvullend onderzoek gemeld naar de effecten - maar dit onderzoek ontbreekt in de stukken.)

56. Al met al voldoet het onderzoek naar het effect op de natuurwaarden niet aan de vereisten die de wet- en regelgeving daaraan stelt. Pas op basis van een gedegen, actueel, en volledig uitgevoerd onderzoek kan een conclusie getrokken worden of, en zo ja onder welke omstandigheden, een dergelijke ontwikkeling op dit punt past in een goede ruimtelijke ordening.

Onzorgvuldig plan, althans onvoldoende gemotiveerd

57. ... is van mening dat in het bijzonder dit deel van de (totstandkoming van) dit Ontwerpbestemmingsplan niet, althans onvoldoende is gemotiveerd.

13

58. In de eerste plaats getuigt de gang van zaken niet van een zorgvuldige voorbereiding die je van uw gemeente in deze zou mogen verwachten. Immers, pas 3 jaar na het ter inzage leggen van het Voorontwerpbestemmingsplan, wordt een Ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd – zonder tussendoor de belanghebbenden over de voortgang te informeren. Het feit dat de planologische ontwikkelingen inzake Broekbergen pas in dit stadium ter inzage worden gelegd, terwijl (gelet op de impact op de omgeving en de eerdere procedures daaromtrent) duidelijk mocht zijn dat omwonenden een dergelijke ontwikkeling onacceptabel zouden vinden, maakt de situatie nog schrijnender. Ook het feit dat uw gemeente op de hoogte is van de bijzondere beschermde flora- en fauna in het gebied (uw gemeente is immers houder van een ontheffing onder de Flora- en faunawet (oud) voor het verstoren van dieren in dat gebied) en de talrijke rapporten die daaromtrent zijn uitgewisseld, maakt dat het niet opnemen van deze aspecten in de ruimtelijke onderbouwing onzorgvuldig is.

14

15

59. De plantoelichting wekt bij de toelichting de indruk dat het slechts om een bestemmingswijziging gaat. Er wordt gesproken over een alternatieve invulling en gebruik van de bebouwing. Over de nieuwbouw wordt niets anders vermeld dan deze buiten bouwcontouren zal worden gerealiseerd. Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid wordt verwezen naar de in de toelichting als bijlage opgenomen ruimtelijke onderbouwing die de landgoedeigenaar heeft laten opstellen. Deze ruimtelijke onderbouwing kiest als vertrekpunt het toevoegen van woningen buiten de huidige compacte bebouwingscontour en onderzoekt vervolgens of 'de gevolgen wellicht meevallen'. De kernvraag welke ruimtelijke grondslag voor deze ingreep ten grondslag ligt wordt niet beantwoord, evenmin wordt voldoende op de samenhang met haar omgeving ingegaan.

16

60. Zo blijkt nergens uit de stukken inzake Broekbergen waarom is besloten om (ambtshalve) tot een bestemmingsplanwijzing over te gaan. Ook wordt nergens gesproken over de planologische noodzaak tot een bestemmingsplanwijziging en daarmee samenhangen de verschillende (alternatieve) bestemmingen; zo is onduidelijk waarom een ontwikkeling die past binnen de bestemming 'maatschappelijk' niet mogelijk zou zijn. Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing geen toets aangelegd met betrekking tot landelijke wet- en regelgeving en provinciaal en gemeentelijk beleid. Tot slot beperkt het onderzoek inzake de natuurwaarden zich tot het perceel van Broekbergen zelf, in plaats van eveneens te kijken naar de impact op de omliggende natuurgebieden. Het enkele ontbreken van dergelijk cruciale informatie maakt dat het Ontwerpbestemmingsplan en de ontwikkelingen daarin zich niet verdragen met een goede ruimtelijke ordening.

17

61. Niet alleen zijn omwonenden bij deze voorgestelde bestemmingsplanwijzigingen op geen enkele wijze betrokken, zoals hiervoor genoemd, maar ook heeft er geen enkele belangenafweging plaatsgevonden tussen het belang van de eigenaar / ontwikkelaar van Broekbergen en de belangen van de omwonenden, het buitengebied, en Landgoed Dennenburg in het bijzonder; althans dit is op geen enkele wijze in het Ontwerpbestemmingsplan gemotiveerd.

62. Aangezien op zo veel punten van Broekbergen strijdigheid en onduidelijkheid bestaat, behoudt ... zich het recht voor om - voor zover nog nodig - nader in te gaan op de belangenafweging tussen de herontwikkeling van Broekbergen tot woonwijk en de belangen die in deze zienswijze reeds naar voren zijn gebracht.

V. ONTWERPBESTEMMINGSPLAN STRIJDT MET BEGINSELEN VAN BEHOORLIJK BESTUUR

63. ... is van mening dat de (totstandkoming van) dit Ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met de beginselen van behoorlijk bestuur.

64. In de eerste plaats getuigt de gang van zaken met betrekking tot Broekbergen niet van een zorgvuldige voorbereiding die je van uw gemeente in deze zou mogen verwachten. Immers, pas 3 jaar na het ter inzage leggen van het Voorontwerpbestemmingsplan, wordt een Ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd - zonder tussendoor de belanghebbenden over de voortgang te informeren.

65. Daarnaast valt het op dat de ruimtelijke onderbouwing op meerdere punten, onvolledig, verouderd, of onzorgvuldig is gebeurd. Ik verwijs met name naar hetgeen is gezegd in de zienswijze over Broekbergen.

18

66. Ook valt het ... op dat het ongemotiveerd en ongefundeerd enerzijds beperken van het gebruik van de gronden op Landgoed Dennenburg, terwijl tegelijkertijd een omvangrijke planologische verruiming ter plaatse van Broekbergen wordt mogelijk gemaakt neigt naar willekeur. Bestaand gebruik behouden en uitbreidingen met milieu-impact beperkten tot het uiterst noodzakelijke, lijkt een logischere keuze.

67. Samenhangend met het bovenstaande en ook het eerder genoemde in de zienswijze op het Voorontwerpbestemmingsplan, is het Ontwerpbestemmingsplan op velerlei punten

onvoldoende gemotiveerd. Hierbij volsta ik door te verwijzen naar het inperken van de gebruiksmogelijkheden van het Hoofdgebouw van Landgoed Dennenburg in één alinea van de Nota Inspraak en op geen enkele wijze refereren aan de impact op de omliggende flora- en fauna met betrekking tot Broekbergen.

68. Tot slot kan het Ontwerpbestemmingsplan niet onverkort worden aangenomen, daar het niet getuigt van enige belangenafweging tussen de belangen van omwonenden, het buitengebied in het algemeen en Landgoed Dennenburg in bijzonder.

CONCLUSIE

Om voornoemde redenen kan het Ontwerpbestemmingsplan niet onverkort worden aangenomen. ... verzoekt u het Ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft Landgoed Dennenburg conform deze zienswijze aan te passen en voor wat betreft Broekbergen uw goedkeuring aan dit bestemmingplan te onthouden.

Ik verzoek u mij de ontvangst van deze zienswijze te bevestigen en mij op de hoogte te houden van het verdere verloop. Uiteraard is ... bereid tot nadere toelichting en onderbouwing van de gronden waar nodig.

Bijlage 4: Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied Bijlage 5: Situering genoemde gebouwen

Gemeentelijke reactie

1. Wij merken op dat uit het (omgevings)onderzoek, o.a. naar beschermde flora en fauna, dat door de eigenaar is uitgevoerd blijkt dat wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn voor ons geen redenen om te twijfelen aan de juistheid van deze rapporten.
2. De ontwikkeling heeft tot gevolg dat het bebouwd oppervlakte nagenoeg gelijk zal blijven. Onduidelijk is dan ook waarom gezien voorgaande sprake zou zijn van het inbouwen van het landgoed Dennenburg.
3. De noodzaak van de ontwikkelingen op Broekbergen zijn gelegen in de instandhouding van landgoed en de cultuurhistorische waarden die het landgoed rijk is.
4. Eenieder heeft de kans gehad om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan door een zienswijze in te dienen. De wettelijke voorgeschreven procedure is daarmee gevolgd. Er is bovendien voor gekozen om nieuw onderzoek wat is uitgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen voor te leggen aan degenen die zienswijzen hebben ingediend. Ook is de eigenaar gedurende het gehele proces bereid geweest in gesprek te gaan met indieners van zienswijzen en zijn er meerder inloopmiddagen geweest op Broekbergen, waar met de eigenaar en de gemeente gesproken kon worden over de ontwikkelingen. De vooroverlegpartners hebben apart, los van het eerder vooroverleg wat gevoerd is over het voorontwerpbestemmingsplan, hun mening kunnen geven over de ontwikkeling op het landgoed en wijze van bestemming. Er is dus sprake geweest van vooroverleg.
5. De ontwikkelingen zijn niet strijdig met de aangehaalde algemene beleidslijn voor het landelijk gebied. Die beleidslijn is in onderhavig geval niet van toepassing, omdat sprake is van een landgoed, waarop niet economische dragers worden ontwikkeld om dit landgoed in stand te kunnen houden. Dit is in overeenstemming met ons beleid voor landgoederen geformuleerd in de Nota buitens op de heuvelrug.
6. U haalt onterecht de beleidslijn van de Provincie voor nieuwe landgoederen aan. Die beleidslijn is verder niet van toepassing, omdat het hier niet gaat om een nieuw landgoed. De ontwikkelingen op het landgoed tasten het omliggende landschap ook niet aan. Dat landschap wat bestaat uit open landelijk gebied, blijft open.

7. *Uit onderzoek blijkt dat er geen significante negatieve effecten zijn op natuurwaarden. De gebouwen komen ook niet in een natuurlijke tuin te staan, de ooit op het landgoed aanwezige tuin is er niet meer. Er zijn slechts elementen van die tuin nog aanwezig. Onderdeel van het plan is juist het herstel van een deel van de tuin.*
8. *De buitenplaats is volledig omringd door een kloostermuur en vormt geen ensemble met landgoed Dennenburg. Er is vanwege de muur al sprake van een naar binnen gekeerd ensemble en van lintbebouwing is geenszins sprake. Ook de open relatie met landgoed Dennenburg kunnen wij gegeven voorgaande context niet plaatsen. De cultuurhistorische waarden die de buitenplaats rijk is worden door de ontwikkeling juist behouden.*
9. *De afstand van het Kloosterlaantje, waarover het verkeer zich zal afwikkelen, tot de woningen op landgoed Dennenburg is aanzienlijk (minimaal 170 meter). Ook is tussen de woningen op het landgoed Dennenburg en het Kloosterlaantje sprake van bos. De extra verkeerbewegingen die de ontwikkelingen op het landgoed met zich meebrengen zullen hierdoor geen extra overlast in de vorm van geluid en licht opleveren ter plaatse van de woningen.*
10. *De provinciale regels over het stiltegebied zijn alleen ter plaatse van de aanduiding stiltegebied van toepassing. Het landgoed ligt, met uitzondering van een aantal parkeerplaatsen behorend tot het landgoed, niet binnen deze aanduiding. De regels omtrent het stiltegebied zijn dan ook niet van toepassing.*
11. *Inmiddels zijn verschillende nieuwe onderzoeken gedaan naar de aanwezige natuurwaarden en de gevolgen die de ontwikkeling op die natuurwaarden heeft. In de nieuwe onderzoeken is rekening gehouden met de door u gemaakte opmerkingen. De conclusies naar aanleiding van het aanvullend onderzoek zijn als volgt:*
 - *Uit een aeriusberekening blijkt dat het plan geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten in Natura 2000-gebieden heeft;*
 - *Uit het doorlopen van de NNN-wijzer blijkt dat het project niet leidt tot significant negatieve effecten op het NNN;*
 - *Er geen negatieve effecten op beschermde soorten aanwezig zijn, mits bepaalde maatregelen genomen worden, zoals geen bouwwerkzaamheden tijdens het broedseizoen van vogels.*
12. *Daar waar in het onderzoek EHS staat wordt NNN bedoeld. Wij zien geen redenen waarom dit zou leiden tot een onjuist rapport. NNN is slechts een nieuwe naam voor de EHS.*
13. *Wij betreuren ook dat tussen voorontwerpbestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan een lange periode heeft gezeten. Omdat de plannen tijdens voorontwerpbestemmingsplan voor het landgoed Broekbergen nog niet voldoende concreet waren, konden wij deze nog niet meenemen. Bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, waren de plannen wel voldoende concreet en ruimtelijk aanvaardbaar en hebben wij op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling de plannen meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.*

Belanghebbenden die een inspraakreactie hebben ingediend zijn, in tegenstelling tot hetgeen u aangeeft, per brief op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. In de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is duidelijk aangegeven dat de ontwikkeling op het landgoed Broekbergen in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Wij achten deze procedure niet onzorgvuldig en wijzen er op dat we de wettelijk verplichte voorbereidingsprocedure hebben gevolgd.

14. *Er is inmiddels uitvoerig onderzoek gedaan naar de natuurwaarden op het landgoed en de gevolgen die de ontwikkeling heeft voor deze natuurwaarden. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen significant nadelige gevolgen zijn voor de natuurwaarden. Voor zover er tijdens ontwerpfase al sprake was van een onzorgvuldigheid dan is deze inmiddels niet meer aanwezig.*

15. *Uit de onderbouwing blijkt duidelijk dat de landgoedeigenaar de aanwezige monumenten op het landgoed wil restaureren en delen van de verdwenen historische tuin wil terugbrengen. Om dit te bewerkstelligen zijn 'nieuwe economische dragers' noodzakelijk. Dit betreft de ruimtelijke grondslag voor deze ingreep.*
16. *Wij toetsen slechts of de door landgoed eigenaar gewenste ontwikkeling voldoet aan het provinciale en gemeentelijke beleid en of er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Binnen het wettelijke systeem bestaat geen mogelijkheid om af te dwingen dat de landgoedeigenaar de maatschappelijke bestemming behoudt. Wij merken overigens op dat behoud van de huidige maatschappelijke bestemming veel nadeliger kan uitpakken voor de natuur, het landschap en de cultuurhistorische waarden. Die maatschappelijke bestemming regelt namelijk niet dat deze waarden worden beschermd. De huidige brede maatschappelijke bestemming, maakt allerlei vormen van gebruik mogelijk die een veel grotere verkeersaantrekkende werking kennen en mogelijk nopen tot de aanleg van veel meer parkeerplaatsen op het landgoed.*
17. *Omwonenden hebben kunnen reageren tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien heeft de landgoedeigenaar meerdere malen het landgoed opengesteld voor de omgeving, waarbij eenieder in gesprek kon met de landgoedeigenaar en de inhoudelijk deskundigen. Ook de gemeente was aanwezig om vragen te beantwoorden.*

De belangen van omwonenden en landgoed Denneburg worden niet onevenredig geschaad door de ontwikkelingen op het landgoed. De ontwikkeling levert geen onevenredige hinder (bv. geluid, verkeer, licht) op voor de omgeving. Ook is geen sprake van een onevenredige beperking van het uitzicht. Wij merken daarbij op dat de nieuwe volumes komen te staan binnen de muren van het landgoed en grotendeels van de omgeving zijn afgeschermd. Aan de andere kant bestaan grote belangen bij de landgoedeigenaar bij de ontwikkeling, zodat hij zijn landgoed in stand kan houden en een groot algemeen belang in de vorm van behoud van de cultuurhistorische waarde die landgoed rijk is. Ook heeft de gemeente belang bij de woningen die op het landgoed worden gerealiseerd, gezien de behoefte aan woningen die binnen de gemeente bestaat.

18. *Van willekeur is geen sprake. Elke eigenaar van een landgoed genoemd in de Nota buitens heeft de mogelijkheid om nieuwe economische dragers op het landgoed te realiseren, mits maar gemotiveerd wordt dat deze nieuwe economische dragers noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het landgoed, de ontwikkeling past binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente en provincie en sprake is van goede ruimtelijke ordening.*

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

3. zienswijzen op aanvullende stukken

3.1 zienswijze 1 - Stichting Milieuzorg Zeist

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij brief van 30 januari 2019 heeft de gemeente aan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. te kennen gegeven de ruimtelijke ontwikkelingen zoals deze voor het landgoed Broekbergen zijn voorgenomen op verzoek van de eigenaar uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen'

zijn gehaald en dat daarvoor dus een zelfstandige bestemmingsplanprocedure zal worden gevoerd. Mede op basis van de zienswijzen die ten tijde ter inzage legging van het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' op de daarin opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen zijn ingebracht heeft de eigenaar een aantal aanvullende onderzoeken laten uitvoeren. In de door de gemeente op 31 januari 2019 gestuurde brief wordt dan aan diegenen die eerder een zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid geboden daar een reactie op te geven. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. maakt gaarne van de geboden gelegenheid gebruik in aanvullende zin op de gegeven rapporten een reactie te geven. Eerst zal nog kort op het planproces worden ingegaan, waarna een reactie op de nadere onderzoeksrapporten zal worden gegeven. Afgesloten zal worden met een conclusie.

1. Planproces

Eerlijk gezegd had het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. al verbaasd dat de ruimtelijke ontwikkelingen zoals deze door de eigenaar van het landgoed Broekbergen waren voorzien in een keer in het: 'Ontwerp-Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' waren opgenomen, ook al aangezien het niet om zomaar een ontwikkeling gaat. Daardoor bestaat inderdaad de kans dat aan de gegeven ontwikkeling onvoldoende aandacht kan worden gegeven, ook gezien de waarden die daarmee in het geding kunnen zijn. Daarbij komt ook dat het plan niet meteen al tijdens de ter inzage legging van het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' was meegenomen, maar pas bij de ter inzage legging van het 'Ontwerp-bestemmingsplan', hetgeen velen kan hebben verrast.

1

Alhoewel de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er dus op zich positief tegenover staat dat t.b.v. de ruimtelijke ontwikkeling zoals de eigenaar voor het landgoed Broekbergen voor ogen staat uit het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' is gehaald, vraagt zij zich wel af waarom dan niet meteen ook gewoon een geheel nieuwe bestemmingsplanprocedure is opgestart, zodat iedere belanghebbende die in eerste instantie was verrast door de opname van het plan in het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' daar alsnog een zienswijze op kan indienen.

In ieder geval ziet de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. het weer wel als positief dat diegenen die eerder in kader van het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' een zienswijze op de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen voor het landgoed Broekbergen hebben ingediend, alsnog in de gelegenheid worden gesteld een aanvullende reactie op de n.a.v. de eerder ingediende zienswijzen uitgevoerde nadere onderzoeken te geven. Nadrukkelijk wordt aangegeven dat de reactie zoals deze thans op de aanvullende onderzoeken wordt gegeven als een aanvullende reactie op de eerder als zodanig door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ingediende zienswijze dient te worden beschouwd, uiteraard voor zover toen van de juiste uitgangspunten is uitgegaan.

Zoals ook in de begeleidende brief van de gemeente van 30 januari 2019 aangegeven is door de eigenaar op zaterdag 02 februari j.l. een 'open huis' op het landgoed gehouden, waarbij belangstellenden kennis konden nemen van zowel het landgoed als de plannen. Laat het duidelijk zijn, ook gezien de open wijze waarop de informatie werd gepresenteerd, dat dat bijzonder is gewaardeerd. Wat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. toen nogmaals duidelijk werd is dat het om een bijzonder landgoed op een bijzondere plek gaat met ook een lange (en afwisselende) historie die ook mede heeft bepaald hoe het landgoed eruit ziet zoals het er thans uit ziet, met dus ook diverse tijdslagen (zie in deze ook het rapport: 'Ontwikkelingsvisie en waardestelling Buitenplaats Broekbergen (Architectenburo Verlaan et al., 2009)'). Niet op de laatste plaats trok daarbij de lofzang zoals deze ooit door de bekende (grafdichter H. K. Poot op

het landgoed Broekbergen is uitgebracht de aandacht en waaruit de glorie van deze parel van de Stichtse Lustwarande (SLW) in elke dichtertelijke regel tot uiting komt.

2. Inhoudelijke reactie op de rapporten

Eerder is dus door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in het kader van haar zienswijze op het 'Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' een reactie gegeven op de ruimtelijke ontwikkelingen zoals deze in het betreffende bestemmingsplan voor het landgoed werden mogelijk gemaakt (zie ook de: 'Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' en dan in het bijzonder hoofdstuk 2.2.2.3: 'Wonen' en dan onder het hoofdje: 'Kloosterlaantje 1/Landgoed Broekbergen'). Hieronder zal dus in aanvullende zin op elk van de aanvullende onderzoeken die de eigenaar heeft laten uitvoeren n.a.v. de zienswijzen zoals deze op het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' zijn ingebracht m.b.t. de daarin voor het landgoed Broekbergen opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen een afzonderlijke reactie worden gegeven, dus achtereenvolgens op:

Marktverkenning Ladder Kantoorruimte;

- Notitie actualisatie ecologische onderzoek;
- Visualisaties effecten op landschap Bouwhuis;
- Memo verkeerssituatie Engweg

Meer in algemene zin wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. m.b.t. gegeven nadere onderzoeken nog wel opmerken dat ten tijde van de ter inzage van het: 'Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen' er m.b.t. de voor het landgoed Broekbergen voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen de optie voor een tweetal scenario's werd opgehouden, namelijk een optie bestaande uit de realisatie van 20 wooneenheden (Scenario 1) én een optie voor de realisatie van 12 wooneenheden en 1.500 m² kantoor (Scenario 2). Zoals nu uit de diverse nadere onderzoeken naar voren komt is kennelijk de uiteindelijke keuze gevallen op 'Scenario 2', dus de bouw van 12 (i.p.v. 20) woningen én 1.500 m² aan kantoorruimte. Maar het zou o.i. dus wel goed zijn als het Scenario waarvoor nu is gekozen dan ook echt expliciet zou worden aangegeven, aangezien dat o.i. voor de toetsing van de plannen aan relevante (wettelijke) beleidskaders wel degelijk relevant moet worden geacht.

2

2.1 Marktverkenning Ladder Kantoorontwikkeling

Mede n.a.v. de eerder in het kader van het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' m.b.t. tot de ruimtelijke ontwikkeling op het landgoed Broekbergen ingebrachte zienswijzen heeft de eigenaar dus met name t.b.v. voorgenomen kantoorontwikkeling alsnog door de Stec-groep een zogenaamde Laddertoets laten uitvoeren, dus overeenkomstig het in het Barro t.a.v. de: 'Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling' bepaalde.

Laddertoets woningbouw

Voor zover dat uit de bestaande jurisprudentie valt af te leiden dient bij bouwplannen vanaf 11 woningen de zogenaamde 'Laddertoets' te worden uitgevoerd, dus een toets aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking'.

Nu is voor het landgoed Broekbergen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Maarschappelijke voorzieningen' van kracht (zie in deze ook de 'Planvoorschriften Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen (gemeente Driebergen-

Rijnsburg, 2004)', Art. 13: 'Maatschappelijke voorzieningen'). Daarbij staat in de doeleindenomschrijving voor het landgoed Broekbergen, dus onder de aanduiding 'M5', aangegeven dat de bestemming is gericht op: 'Wonen, gezondheidszorg, therapie, tijdelijk nachtverblijf. Vooralsnog wordt er door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. vanuit gegaan dat het hierbij om wonen in relatie tot de zorg gaat, dus niet om zelfstandige wooneenheden, zij het dat dat niet nader in de doeleindenomschrijving en ook niet in de begripsbepalingen is omschreven (zie in deze overigens ook de Uitspraken van de Rechtbank en Raad van State i.h.k. van de procedure om het Hoofdhuis te verbouwen tot familiehuis).

Uitgaande van het voorstaande gaat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er dan ook vanuit dat ook bij de realisatie van 12 (i.p.v. 20) wooneenheden, ook al worden er daarvan dan overeenkomstig 'Scenario 2' 2 appartementen/wooneenheden in het hoofdhuis gerealiseerd, een 'Laddertoets' dient te worden uitgevoerd.

3 Zoals ook in de zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. reeds aangegeven kan daarbij o.i. wat betreft 'Stap 1' uit de Ladder, dus het aantonen van de (regionale) behoefte aan in het voorkomende geval dus 12 woningen, niet zomaar worden volstaan met het verwijzen naar gegeven Woonvisie waarnaar in de: 'Ruimtelijke onderbouwing landgoed Broekbergen (BugelHajema, 2018)' dan wordt verwezen (zie in deze ook de 'Ruimtelijke onderbouwing landgoed Broekbergen (BugelHajema, 2018)', Hoofdstuk 3.1.1 'Structuurvisie infrastructuur en ruimte' en dan onder het hoofdje: 'Ladder voor duurzame verstedelijking', pag. 31-33).

4 Daarnaast is het o.i. wat betreft 'Stap 2' uit de Ladder gewoon zo dat i.t.t. hetgeen daartoe in de 'Laddertoets Kantoorontwikkeling' wordt aangegeven de buitenplaats Broekbergen niet als 'bestaand stedelijk gebied' kan worden aangemerkt. Weliswaar komt er bebouwing in het gebied voor, maar deze is gebonden aan de er voorkomende buitenplaatsen/landgoederen (in het voorkomende geval dus de buitenplaats Broekbergen en het landgoed Dennenburg) en ook een aantal agrarische bedrijven, dat allen in een ruime groene setting/omgeving, hetgeen nu juist kenmerkend is voor het buitenstedelijk/landelijk gebied, in het voorkomende geval dus van de kern Driebergen (zie in deze overigens ook hetgeen daartoe in het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen', Hoofdstuk 3.1.1. 'SVIR' m.b.t. de 'Laddertoets' voor de buitenplaats Broekbergen is aangegeven). Daarbij moet dan tevens van belang worden geacht dat het gebied buiten de zogenaamde 'rode contour' uit de PRS/PRV (herijking) is gelegen, ook al is dat overeenkomstig bestaande jurisprudentie dan niet van doorslaggevende aard. Gezien de ligging buiten het 'bestaand stedelijk gebied' zal dus ook moeten worden aangetoond, voor zover de behoefte aan 12 woningen dan in voldoende mate is onderbouwd, of die 12 woningen ook niet in het 'bestaand stedelijke gebied' kunnen worden gebouwd.

Laddertoets kantoorontwikkeling

Dan de door de Stec-groep uitgevoerde: 'Laddertoets Kantoorontwikkeling'. Wat daarbij opvalt is dat men m.b.t. 'Stap 1' van de 'Ladder', dus het aantonen van de behoefte aan 1.500 m2 kantoorruimte, dan zondermeer tot de conclusie komt dat zowel in kwantitatieve, als ook in kwalitatieve zin, dat laatste ook gezien de bijzondere plek, de behoefte ruimschoots zou zijn aangetoond, waarbij dan van de behoefte en voorraad in de komende 10 jaar wordt uitgegaan, zodat door gegeven ontwikkeling er elders geen kantoorruimte leeg zal komen te staan (zie wat dat betreft met name ook de: 'Laddertoets Kantoorruimte (BugelHajema, 2018)' de gegeven overzichtstabel 1: 'Behoeftematrix kantoorruimte buitenplaats Broekbergen', p. 11).

5

Wat hierbij dan wel meteen opvalt dat men m.b.t. berekening van het aanbod daar maar zomaar de zogenaamde 'frictieleegstand' aftrekt, waardoor het aanbod veel lager uitvalt dan het werkelijke aanbod, namelijk 21.600 m² i.p.v. 46.000 m². Verder dat men kennelijk bij de berekening van de plancapaciteit maar even de beschikbare capaciteit op de locatie Huis ter Heide buiten beschouwing laat en over de plancapaciteit locatie Stationsgebied Driebergen Zeist maar helemaal niets naar voren brengt. Verder wordt wel geconstateerd dat op zogenaamde 'informele locaties' binnen de gegeven 'Marktregio' 15.900 m² aan kantoorruimte wordt aangeboden, evenals dat er thans circa 6% daarvan leeg zou staan, dus (wederom) uitgaande van 5% 'frictieleegstand' er dan sprake zou zijn van een overaanbod van ca. 1.600 m² bvo. Dus hoe men dan kan concluderen dat de behoefte overduidelijk is aangetoond, blijft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. eerlijk gezegd toch onduidelijk. Laat het dus duidelijk zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. grote twijfels bij de gegeven overigens strikt rekenkundige exercitie.

Daar komt bij dat nog vrij recent door de provincie Utrecht, mede op basis van door de Stec-Groep in die zin uitgevoerde berekeningen en bijbehorende analyses, het: 'Inpassingsplan Kantoren (Provincie Utrecht, 2018)' is vastgesteld, teneinde tot een aanzienlijke reductie van de plancapaciteit voor kantoren te komen, juist ook gezien de enorme leegstand en daarmee dus ook overcapaciteit aan kantoorruimte binnen de provincie Utrecht (ongeveer 2.5. miljoen m² bvo).

6

Verder is eveneens vrij recent de: 'Monitor Kantorenmarkt (Stec-groep 2018)' uitgebracht, waaruit dan naar voren komt dat er binnen de provincie Utrecht, ondanks dus de almaar voortgaande transitie van kantoorruimte naar andere functies, zoals dus o.a. wonen, nog steeds een relatief grote leegstand is, namelijk 16 %), hetgeen nog steeds veel hoger is dan de zogenaamde leegstandfrictie van 5%. Bovendien valt uit de gegeven: 'Monitor kantoorruimte' af te leiden dat met name in de gemeente Utrechtse Heuvelrug die op zich t.o.v. veel andere gemeenten een relatief geringe leegstand kende, de leegstand zelfs van 2014 tot 2017 juist is toegenomen van 5% naar meer dan 10% (zie in deze ook de 'Monitor Kantorenmarkt (Stec-groep, 2018)', de betreffende fig. op pag. 6). Voorts wordt geconstateerd dat er dus vanwege de economische groei wel meer vraag naar kantoorruimte is en ook de oplevering toeneemt, maar dat dat voornamelijk binnen de grotere kernen als Utrecht en Amersfoort is en dus juist niet binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug en ook niet binnen de 'Marktregio' waarvan in het thans uitgevoerde onderzoek wordt uitgegaan. Dat het in die zin dus de vraag is waar vanuit dat grotere perspectief in een keer de behoefte vandaan komt die nu in een keer uit het t.b.v. kantoorontwikkeling op het Landgoed Broekbergen door de Stec-groep uitgevoerde Laddertoets naar voren zou komen (zie overigens ook de vraagtekens die hiervoor m.b.t. gegeven Laddertoets zelf naar voren zijn gebracht).

7

Daarnaast geldt o.i. wat betreft 'Stap 2' uit de Ladder net als hiervoor reeds m.b.t. de 'Laddertoets woningbouw' aangegeven, dat het hier o.i. wel degelijk om een locatie buiten het 'bestaand stedelijk gebied' gaat, zodat voorts dient te worden aangetoond dat in de behoefte ook niet eerst binnen 'bestaand stedelijk gebied' kan worden voorzien. Nu staat er dus kennelijk binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug nog een aanzienlijk oppervlakte aan kantoren leeg (zie wederom de 'Monitor Kantorenmarkt (Stec-groep 2018)'), evenals overigens ook in het gebied dat in het onderhavige onderzoek dan als de 'Marktregio' wordt

genomen, dus binnen de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Bunnik en Zeist, ook ter plaatse van hetgeen dan wel als 'bestaand stedelijk gebied' kan worden aangeduid. Daarnaast is er o.i. dus ook nog voldoende plancapaciteit, niet alleen op de locatie Huis ter Heide, maar eveneens op de locatie Stationsgebied Driebergen Zeist. Dus moet o.i. de gegeven ontwikkeling voor zover de behoefte al in voldoende mate zou zijn aangetoond, hetgeen dus wordt betwist, in ieder geval strijdig worden geacht met het overeenkomstig 'Stap 2' in de Ladder bepaalde.

2.2 Notitie actualisatie ecologisch onderzoek

In haar zienswijze op het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied' is door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. reeds een reactie gegeven op de conclusies zoals deze in het rapport "Natuurwaarden buitenplaats Broekbergen (BEC, 2016)' naar voren zijn gebracht. Thans heeft er dus een actualisatie van dat rapport plaatsgevonden, ook al aangezien sinds het eerdere natuuronderzoek uit 2016 niet langer de FFW van kracht is, maar de Wet natuurbescherming (zie wat betreft de actualisatie dus het rapport: 'Actualisatie Ecologie Broekbergen (BugelHajema, 2018)'). Bij die 'Actualisatie' gaat het dan feitelijk om een zogenaamde 'Quickscan', dus literatuuronderzoeken en een aanvullende veldonderzoek, zij het dat daarbij wel gebruik is gemaakt van de gegevens zoals deze uit het reeds in 2016 door BEC uitgevoerde onderzoek: 'Natuurwaarden buitenplaats Broekbergen' naar voren zijn gekomen, evenals ook die uit de in 2017 door IDDS uitgevoerde 'Bomeneffectanalyse Kloosterlaantje 1 Driebergen'.

Wat m.b.t. de betreffende 'Actualisatie' meteen als eerste opvalt dat kennelijk t.o.v. het eerdere 'Natuuronderzoek' uit 2016 het gedeelte van het landgoedpark alwaar dan het zogenaamde 'Bouwhuis' is geprojecteerd, dus het gedeelte alwaar vroeger de moestuin van het landgoed was, niet langer deel uitmaakt van de EHS, thans NNN. Dat gedeelte is er kennelijk voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft kunnen nagaan ten tijde van de herijking van de PRS/PRV 2016 alsnog uitgehaald, kennelijk om de in het Masterplan opgenomen bouw van het 'Bouwhuis' alsnog mogelijk te maken²². Indien dat daadwerkelijk om die reden is gedaan heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar wel grote bedenkingen bij, juist ook aangezien ook aan een moestuin, maar bijvoorbeeld ook aan het grasland dat er thans voorkomt, mits uiteraard ecologisch beheerd, wel degelijk ook een bepaalde ecologische betekenis²³ kan worden toegekend, naast dus wat betreft de historische moestuin ook een bepaalde cultuurhistorische waarde.

Hoe dat ook zij, overeenkomstig de: 'PRS/PRV (Herijking 2016)' wordt aan de gemeenten gevraagd bij ruimtelijke ontwikkelingen óók indien zij in de nabijheid van het NNN zijn geprojecteerd nadrukkelijk rekening te houden.

In het rapport van Bügel-Hajema van oktober 2018 worden dan op basis van de uitgevoerde quickscan de effecten op de natuur in beeld gebracht, zowel de mogelijke effecten op Natura

²² Voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft begrepen heeft de eigenaar indertijd op basis van de in het Masterplan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen aan de provincie Utrecht verzocht de gehele buitenplaats Broekbergen uit EHS/NNN te halen, maar heeft de provincie er uiteindelijk gezien aanwezige natuurwaarden besloten alleen het gedeelte van de moestuin er uit te halen, zij het dat de Staten er verdeeld over was of ook de moestuin wel uit de EHS/het NNN moest worden gehaald.

²³ Voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft begrepen heeft de eigenaar indertijd op basis van de in het Masterplan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen aan de provincie Utrecht verzocht de gehele buitenplaats Broekbergen uit EHS/NNN te halen, maar heeft de provincie er uiteindelijk gezien aanwezige natuurwaarden besloten alleen het gedeelte van de moestuin er uit te halen, zij het dat de Staten er verdeeld over was of ook de moestuin wel uit de EHS/het NNN moest worden gehaald.

2000-gebieden, op beschermde soorten, als ook op het NNN. Daarbij wordt dan geconcludeerd dat er zowel t.a.v. Natura 2000-gebieden, als ook m.b.t. beschermde soorten en het NNN er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. In onderstaande zal voor zover daar aanleiding toe is bij de als zodanig in het rapport onderscheiden toetsingskaders worden stilgestaan, evenals de overige effecten op de natuur, althans voor zover daar in het rapport niet nader bij wordt stilgestaan, maar die o.i. wel bij de uiteindelijk (politieke) afweging van betekenis moeten worden geacht.

2.2.1 Effecten op Natura 200-gebieden

Teneinde dan de eventuele effecten op zogenaamde Natura 2000-gebieden te kunnen bepalen is dan allereerst een inschatting gemaakt van stikstof-productie die op basis van de gegeven ruimtelijke ontwikkeling kan worden verwacht, o.a. vanwege de extra mobiliteit die met het initiatief gepaard gaat. Uit de in die zin met Aerius uitgevoerde berekeningen komt dan naar voren dat van het initiatief geen significant negatieve effecten op in de (wijde) omgeving voorkomende Natura 2000 gebieden zijn te verwachten (zie voor de gegeven berekeningen ook het rapport: Actualisatie ecologie buitenplaats Broekbergen (BugelHajema, 2018)', Bijlage 1: Aerius berekening'). Op zich kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op basis gegeven berekeningen, ook al is er over de PAS dus veel te doen (zie in deze o.a. het Arrest' van het Europese Hof van 07 november 2018), de gegeven conclusie onderschrijven.

2.2.2 Effecten op beschermde soorten

Wat betreft beschermde soorten heeft er een actualisatie plaatsgevonden, waarbij het zoals ook in voorgaande al aangegeven feitelijk om een 'Quickscan' gaat, dus literatuuronderzoek (zoals o.a. controleren waarnemingen op de zogenaamde 'quickscanhulp' van het NDFF als op www.waarneming.nl), evenals een veldbezoek op 03 september 2018, dus buiten het broedseizoen. Daarnaast heeft men gebruik gemaakt van de gegevens uit het in die zin eerder uitgevoerde: 'Natuuronderzoek buitenplaats Broekbergen (BEC, 2016)' (zie in deze ook het: 'Natuuronderzoek buitenplaats Broekbergen (BEC, 2016)', Hoofdstuk 4: Toetsing aan Flora en Faunawet').

In de uitgevoerde 'Actualisatie' wordt dan aangegeven dat het gebied wel deel uitmaakt van het foerageergebied van diverse beschermde soorten, zoals diverse vleermuissoorten (met name de gewone dwergvleermuis en ook de rosse vleermuis), de boommarter en ook de eekhoorn, evenals de havik, maar dat deze soorten binnen het gebied m.u.v. de gewone dwergvleermuis, geen vaste verblijfplaatsen kennen en het wat de eekhoorn betreft alleen om een potentieel nest zou gaan, waarbij dan wordt gerefereerd aan de diverse ecologische onderzoeken zoals deze in 2016 hebben plaatsgevonden.

Voor wat betreft de vleermuizen wordt dan aangegeven dat negatieve effecten op het foerageergebied kunnen worden voorkomen door bij de verlichting van 'gerichte lichtarmaturen' gebruik te maken. Voorts dat de negatieve effecten op het foerageergebied van de overige beschermde soorten die mogelijk van het gebied gebruik maken zodanig beperkt zijn dat daarvan geen significant negatief effect uitgaat, ook al aangezien er elders voldoende foerageergebied aanwezig is.

Nu gaat het hier wel om hoogopgaand bos, bestaande uit voornamelijk inheemse boomsoorten van eik en beuk, zij het met een enkele uitheemse boomsoort (vergelijk ook bossamenstelling aangrenzende landgoed Dennenburg dat samen met de buitenplaats

Broekbergen gedurende bepaalde periode in het verleden een landgoed vormde), dat ook reeds een aanzienlijke leeftijd heeft (vergelijk ook de ouderdom buitenplaats Broekbergen die terug gaat tot de 15^e eeuw)²⁴, waardoor het gebied in potentie dus wel degelijk ook geschikt moet worden geacht als verblijfplaats voor diverse beschermde soorten, zoals dus voor o.a. diverse soorten vleermuizen (naast de rosse vleermuis ook de grootoorvleermuis en ruige dwergvleermuis), de boommarter, de eekhoorn, maar ook voor vogels met jaarrond beschermde nesten (zoals dus o.a. havik), tenminste als het parkbos een oase van rust blijft, hetgeen dus met de thans voorgenomen ontwikkeling totaal zal gaan veranderen.

Verder moet het gebied wel degelijk behalve voor padden en kikkers ook geschikt worden geacht voor de ringslang, die gewoon daar waar de vijver onder de tuinmuur van buiten naar binnen doorloopt in het gebied kan komen. Dus ook die soort kan o.i. hier niet bij voorbaat worden uitgesloten.

9

Alhoewel dus in de uitgevoerde 'Actualisatie' wordt aangegeven dat van de plannen geen significant negatieve effecten op aanwezige beschermde soorten zullen uitgaan, kunnen deze o.i. toch niet geheel worden uitgesloten. Niet alleen door de beoogde nieuwbouw van met name de Oranjerie en ook het Bouwhuis, die toch tot een bepaalde verstoring van licht en geluid zullen leiden, die naar verwachting ook niet geheel is te voorkomen, evenals van de (nieuwe) toegangsweg, maar ook door met name het veel intensievere gebruik van het landgoed dat met de beoogde ontwikkeling gepaard zal gaan. Daardoor zal het gebied voor (bepaalde) (beschermde) diersoorten dus naar verwachting niet alleen veel minder geschikt worden als foerageergebied, maar ook om zich er te vestigen.

2.2.3 Effecten op het NNN

Vervolgens worden op basis van de gegeven 'Actualisatie', hetgeen dus feitelijk een 'Quickscan' is, de effecten op het NNN in kaart gebracht, waarbij dus wordt aangegeven dat alle ontwikkelingen buiten het NNN zullen plaatsvinden, ook al aangezien de voormalige moestuin alwaar het Bouwhuis is geprojecteerd dus bij de herijking 2016 van de PRS/PRV uit het NNN is gehaald.

Wat betreft de toetsing aan het: 'Nee, tenzij-beginsel' zoals dat overeenkomstig de: 'PRS/PRV (Herijking 2016)' voor het NNN van kracht is, wordt dan de zogenaamde 'EHSwijzer' van de provincie Utrecht gevolgd. Daarbij worden dan de 6 toetsingscriteria toegepast die daarbij overeenkomstig de 'PRS/PRV (Herijking 2016)' dienen te worden aangehouden. Hieronder zal achtereenvolgens op hetgeen in de 'Actualisatie' m.b.t. gegeven toetsingscriteria naar voren is gebracht een reactie worden gegeven, althans voor zover daar aanleiding toe is.

1. Bestaande en potentiële waarde van het ecosysteem, inclusief vereiste omgevingsfactoren als donkerte, bodem, water en milieu.

1, a *Wat verandert er aan huidige beheertype, inclusief oude boskernen, dus bestaande waarden?*

²⁴ Zie wat betreft met name respectabele leeftijd van de bomen zoals deze op de buitenplaats voorkomen o.a. ook het rapport: 'Ontwikkelingsvisie en waardestelling Buitenplaats Broekbergen (Architectenburo Verdaan et al., 2009)', de figuren op de pag. 36, 37 en 49, evenals de soortensamenstelling de fig. op pag. 48.

Aangegeven wordt dat het plangebied in het: 'Natuurbeheerplan 2016' is aangemerkt met het natuurdoeltype: 'Droog bos met productie' en dat het projectgebied op de signaleringskaarten van de provincie Utrecht is ingedeeld in Categorie A, dus een deel van het NNN met een relatief lage natuurwaarde. Ook zou het gebied geen deel uitmaken van een 'Oude boskern'.

Nu kan het zijn dat een gebied in de Natuurbeheerplannen van de provincie Utrecht is aangeduid met het doeltype: 'Droog bos met productie', maar dat zegt o.i. vaak eerder iets over de eigendomspositie dan ook de natuurwaarde die op een bepaalde plek aanwezig is. Wat betreft het landgoed Broekbergen komt daar naar verwachting wel degelijk een oude bosgroeiplaats en ook oud (dus monumentaal) bos voor, ook al aangezien het deel dat deel uitmaakt van het NNN al lange tijd bos is, ook gezien de ouderdom van het landgoed die dus teruggaat tot de 15e eeuw (zie in deze dus ook de diverse kaarten zoals deze daartoe met name in het rapport: 'Ontwikkelingsvisie en waardestelling Buitenplaats Broekbergen (Architectenburo Verdaan et al., 2009)' zijn opgenomen en waarnaar reeds in voetnoot 2 is verwezen).

Verder bestaat het bos dus, zoals ook hiervoor reeds aangegeven, voornamelijk uit ter plaatse thuishorend zogenaamd eiken-beukenbos (*Quercus-fagetum*), zij het hier en daar in het verleden zoals overigens op veel buitenplaatsen toegepast, al dan niet op beeldbepalende plekken, een enkele uitheemse boomsoort is aangeplant (vergelijk overigens ook het op het aangrenzende landgoed Dennenburg voorkomende bostype). Zowel gezien de ouderdom van de hier voorkomende bosgroeiplaats/het bos, evenals het voorkomen van het op de buitenplaats Broekbergen voor de betreffende locatie karakteristieke eiken-beukenbos, moet aan het hier voorkomende bos dus o.i. wel degelijk een relatief hoge ecologische (en overigens ook cultuurhistorische) betekenis worden toegekend.

10 Bezien we dan het voorliggende initiatief dan moet worden geconstateerd dat zowel de Oranjerie en ook het Bouwhuis beiden gewoon pal tegen de grens van het parkbos/het NNN zijn geprojecteerd, evenals ook de toegangsweg naar de beide gebouwen die in ieder geval deels door het NNN loopt.

Wat betreft de directe effecten op de aanwezige (monumentale) bomen wordt dan verwezen naar de door IDDS in 2017 uitgevoerde 'Bomen Effect Analyse (BEA)' en waaruit dan naar voren zou komt dat een aantasting van aanwezige bomen zou kunnen worden voorkomen indien de werkzaamheden worden uitgevoerd met in acht name van de in het advies in die zin aangegeven maatregelen.

Nu is het dus wel zo dat uit de zienswijze zoals deze door de eigenaar van het landgoed op het 'Ontwerp-bestemmingsplan Driebergen' is ingebracht naar voren komt dat ook al zou het Bouwhuis dan geen directe bedreiging vormen voor de rij monumentale beuken zoals die in de nabijheid van het Bouwhuis voorkomt het toch zijn voorkeur zou hebben het bouwvlak met 3 m te verleggen door het te integreren in de tuinmuur (zie in deze ook de 'Zienswijze eigenaar Landgoed Beukbergen', d.d. 12 juni 2018). Wat betref een eventuele directe aantasting van het NNN is dat wellicht positief, maar dat zal dus wel ook negatieve effecten op de monumentale tuinmuur met zich meebrengen, evenals zullen de uitstralingseffecten op de omgeving dan nog navenant groter worden dan wanneer de tuinmuur gewoon in stand wordt gelaten (zie overigens ook hierna onder hoofdstuk 2.3: Visualisaties effecten op

11

landschap bouwhuis')²⁵.

1 .b *Wat verandert aan de mogelijkheid het gewenste beheertype te bereiken, dus potentiële waarden?*

12 Aangeven wordt dat er niets verandert wat betreft de gewenste beheertypen, aangezien er door het onderhavige initiatief geen directe aantasting van het NNN zal plaatsvinden, maar dat zal o.i. dus zoals hieronder onder 1.c aangegeven wel het geval zijn t.g.v. de met het plan gepaard gaande wijziging van de omgevingsfactoren, zoals dus van de donkerte en ook het geluid, maar ook met name ook van de rust/stilte door het veel intensievere gebruik.

1 .c *Wat verandert er aan de omgevingsfactoren die de actuele en potentiële systemen vragen?*

13 Naast dus mogelijk toch bepaalde directe effecten, zoals van het Bouwhuis op aanwezige monumentale bomen en ook van de toegangsweg, kunnen met name (indirecte) effecten op het NNN door verstoring door licht en geluid die van de betreffende gebouwen uit zullen gaan, evenals van het gebruik van de toegangsweg, o.i. niet tot nauwelijks worden voorkomen. Bovendien zal het plan als geheel naar verwachting dus tot een sterk toegenomen gebruik van het landgoed (inclusief het parkbos) leiden, althans t.o.v. de huidige situatie, aangezien er een relatief groot aantal gezinnen zal komen te wonen, evenals ook 1.500 m² aan kantoorruimte mogelijk wordt gemaakt met dus een relatief groot aantal werknemers die het landgoed voor hun lunchwandeling, etc., zullen gaan gebruiken. Daarnaast is o.i. niet uitgesloten, zeker als er kelders onder de betreffende gebouwen zullen worden gebouwd, dat door de daarmee gepaard gaande grondwaterstanddaling er negatieve effecten op de op het landgoed aanwezige (monumentale) bomen en afhankelijk van de grondwaterstroming op de in het gebied (in beginsel) aanwezige kwel zullen ontstaan. Weliswaar wordt aangegeven dat er dan indien noodzakelijk retourbemaling zal worden toegepast, maar onduidelijk blijft toch hoe daaraan dan vorm wordt gegeven.

2. Robuustheid en aaneengeslotenheid van de EHS/NNN

Zoals ook hiervoor reeds aangegeven maakte de buitenplaats Broekbergen ooit gedurende een bepaalde periode deel uit van het landgoed Dennenburg, waarmee het een eenheid vormde. Alhoewel er dan wel een Koetshuis, Oranjerie en ook Bouwhuis zullen worden gebouwd op plekken die voorheen onbebouwd waren, althans grotendeels, is het wel zo dat daardoor de robuustheid en aaneengeslotenheid van de EHS/het NNN niet direct zullen worden aangetast, aangezien de nieuwe gebouwen hetzij aan de zijde van reeds bestaande bebouwing zijn geprojecteerd, hetzij ter hoogte van de tuinmuur aan oostzijde van het landgoed.

14 Aan de andere kant is het dus wel zo dat door de (indirecte) effecten door verstoring door licht en geluid die van met name de nieuwe gebouwen, evenals de (nieuwe) toegangsweg op het landgoed én ook het naar verwachting veel intensievere gebruik van het landgoed, het gebied uiteindelijk voor bepaalde (beschermde) soorten veel minder geschikt zal worden, niet alleen om er te foerageren, maar ook om zich er te vestigen, dus zal o.i. door gegeven ontwikkeling toch in een bepaalde mate de robuustheid en aaneengeslotenheid van de EHS/het NNN worden aangetast.

²⁵ Overigens is de tuinmuur ter plaatse van de moestuin op dit moment grotendeels om voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. onbekende redenen ingestort.

3. Aanwezigheid bijzondere soorten

Hierbij is reeds hiervoor onder het hoofdje 'Beschermden soorten' ingegaan en waaruit kan worden geconcludeerd dat negatieve effecten op met name het foerageergebied van bepaalde beschermde soorten niet bij voorbaat kunnen worden uitgesloten, evenals ook op de vestigingsmogelijkheid van bepaalde beschermde/bijzondere soorten.

4. Verbindingsfunctie van het gebied

15

Hierbij wordt o.a. aangegeven dat de uitwisseling van een aantal diersoorten die in het aangrenzende bosparkgebied van Dennenburg voorkomen door de aanwezigheid van de tuinmuur beperkt zal zijn, maar dat zal natuurlijk niet gelden voor broedvogels, evenals ook soorten die zich via boomkronen bewegen, zoals o.a. de boommarter en de eekhoorn²⁶.

5. Behoud van oppervlakte

16

Doordat het gebied alwaar het Bouwhuis is geprojecteerd in 2016 uit de EHS/het NNN is gehaald zal er inderdaad geen sprake meer zijn van een direct oppervlakteverlies, tenzij door de aanleg van de (nieuwe) toegangsweg naar de Oranjerie en het Bouwhuis.

6. Behoud van samenhang

17

Met name door het naar verwachting door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling veel intensievere gebruik van het landgoed, evenals ook de uitstralingseffecten door geluid en licht van de nieuwe gebouwen en ook de (nieuwe) toegangsweg op het landgoed zal o.i. ook de samenhang zoals deze in die zin thans (nog) tussen het parkbos van de buitenplaats Broekbergen en dat van het aangrenzende landgoed Dennenburg aanwezig is, ook al is deze ook op dit moment vanwege zowel de tuinmuur als ook de barrièrewerking die van het verkeer op het Kloosterlaantje zal uitgaan dan niet optimaal, wel degelijk in een bepaalde mate negatief worden beïnvloed en daarmee dus ook het functioneren van de EHS/het NNN. Gezien het gestelde kunnen er dus wel degelijk van voorliggende initiatief bepaalde significant negatieve effecten op het NNN worden verwacht.

2.2.4 Effecten op overige natuurwaarden

Alhoewel dan in het verleden t.b.v. parkeren landgoed Broekbergen al dan niet illegaal langs het zogenaamde Aderwinkelpad in de richting van de Langbroekerdijk een aantal parkeerplaatsen zijn aangelegd, is ook daarvan wel degelijk een bepaald negatief effect op de aanwezige bomen/struikbegroeiing uitgegaan, evenals gaat ook daar een bepaalde verstoring vanuit, zij het niet in ecologisch zin, dan wel in landschappelijke zin, ook wat 11 betreft de beleving van het relatief grote aantal wandelaars die van dit klompenpad gebruik maken.

4 Hierbij kan nog worden aangetekend dat indertijd juist het landgoed Dennenburg en ook de buitenplaats Broekbergen natuurlijk niet voor niets beiden in de EHS/het NNN zijn opgenomen, ook al aangezien daar in (landschaps)ecologische zin wel degelijk een bepaalde samenhang tussen aanwezig is, ook in relatie tot de ecologische verbinding die hier is geprojecteerd tussen de

²⁶ Hierbij kan nog worden aangetekend dat indertijd juist het landgoed Dennenburg en ook de buitenplaats Broekbergen natuurlijk niet voor niets beiden in de EHS/het NNN zijn opgenomen, ook al aangezien daar in (landschaps)ecologische zin wel degelijk een bepaalde samenhang tussen aanwezig is, ook in relatie tot de ecologische verbinding die hier is geprojecteerd tussen de Langbroekerwetering en het landgoed Dennenburg/buitenplaats Broekbergen (zie in deze ook het rapport: 'Ecologische verbindingzone Langbroekerweteringgebied — Perspectief en inrichtingsbeeld (Grontmij, 2011)').

Langbroekerwetering en het landgoed Dennenburg/buitenplaats Broekbergen (zie in deze ook het rapport: 'Ecologische verbindingzone Langbroekerweteringgebied - Perspectief en inrichtingsbeeld (Grontmij, 2011)').

18

Wat betreft gegeven parkeerplaatsen is het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan opgevallen dat deze voor zover zij dat heeft kunnen nagaan strijdig moeten worden geacht met hetgeen in die zin in het vigerende: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen (gemeente Driebergen-Rijsenburg, 2004)' is aangegeven. Overeenkomstig dat bestemmingsplan valt het pad dat ter hoogte van de gegeven parkeerplaatsen voorkomt onder de bestemming: 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden', waar onder de daarbij behorende doeleindenomschrijving de mogelijkheid om binnen de gegeven bestemming parkeerplaatsen te kunnen realiseren niet als zodanig wordt aangegeven. Vanuit dat perspectief is het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. opgevallen dat ter plaatse in het nieuwe: 'Ontwerp-Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' de aanleg van parkeerplaatsen kennelijk in een keer zowel overeenkomstig de doeleindenomschrijving, als ook een daartoe op de Plankaart/verbeelding aangegeven aanduiding wel mogelijk wordt gemaakt en wel voor 15 parkeerplaatsen, dus wil men kennelijk de hier aanwezige parkeerplaatsen alsnog legaliseren, uiteraard voor zover deze dus indertijd illegaal zijn aangelegd. Dat kennelijk ook om de ontwikkelingen zoals deze thans op de Buitenplaats Broekbergen zijn voorzien in ruimtelijke zin mogelijk te maken, althans wat betreft de parkeerbehoefte (zie hiertoe overigens ook hieronder onder het hoofdstuk 2.4: 'Memo verkeerssituatie Engweg').

2.3 Visualisaties effecten op landschap bouwhuis

19

Op zich goed dat gegeven ruimtelijk visuele analyses zijn uitgevoerd, ook vanuit verschillende karakteristieke zichtpunten. Deze analyses maken o.i. duidelijk dat de effecten in ruimtelijk-visuele zin wel degelijk groot zijn, waarbij kan worden verwacht dat als het Bouwhuis zoals door de eigenaar in zijn: 'Zienswijze eigenaar landgoed Broekbergen op het Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' verzocht alsnog in historische tuinmuur zal worden gebouwd deze navenant nog veel groter zullen zijn.

2.4 Memo verkeerssituatie Engweg

In de betreffende 'Memo' wordt dan met name ingegaan op de eventuele effecten van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op het landgoed Broekbergen op verkeerssituatie van de Engweg en dan met name de inrichting van deze weg als fietstraat. Op basis van de daarbij gegeven figuur wordt dan geconcludeerd dat uitgaande van een toename van de verkeersmobiliteit tussen de 159 en 174 ritten per etmaal (op werkdagen), een en ander afhankelijk van de gekozen programmavariant, de Engweg, ook gezien de beperkte breedte van 4.30 m, dan een 6 zou scoren.

Nu wordt bijvoorbeeld in de berekening zoals deze in het kader van de stikstofbelasting die van het initiatief uitgaat is uitgevoerd (zie ook hiervoor onder het hoofdstuk 2.2.1: 'Effecten op Natura 2000 gebieden') uitgegaan van een toename van de intensiteit van 221 ritten per etmaal (zie in deze dus het rapport: 'Actualisatie ecologie buitenplaats Broekbergen (BugelHajema, 2018)', Bijlage 1: 'Aerius berekening'), evenals ook in de berekening zoals deze in de 'Ruimtelijke onderbouwing landgoed Broekhuizen (BugelHajema, 2018)' m.b.t. effecten op de luchtkwaliteit is uitgevoerd (zie in deze ook de 'Ruimtelijke onderbouwing landgoed Broekhuizen (BugelHajema, 2018)', hoofdstuk 5.8: 'Luchtkwaliteit'), waardoor men dus (mogelijk) net onder een 6 zou uitkomen, dus onder hetgeen aanvaardbaar moet worden

geacht. Dus wellicht zou het goed alsnog aan te geven hoe men dan in de 'Memo' tot een lagere rittengeneratie is gekomen.

20

Hoe dat ook zij, de vraag is dus of je juist op de Engweg de verkeersintensiteit nog verder moet willen laten stijgen, juist ook aangezien het een belangrijke fietsstraat is, waarbij dan wel zij aangetekend dat veel automobilisten, de goede natuurlijk uitgezonderd, de straat nog steeds als een gewone (erftoegangs)weg aanmerken.

21

Verder had het o.i. goed geweest als dus toch ook nogmaals op de parkeerbalans was ingegaan, althans of bij het voorliggende initiatief daarin nu wel of niet kan worden voorzien. Bezien we dan de parkeerbalans zoals deze in de 'Ruimtelijke onderbouwing landgoed Broekbergen (BugelHajema, 2018)' is opgenomen (zie ook de: 'Ruimtelijke onderbouwing landgoed Broekbergen (BugelHajema, 2018)', Hoofdstuk 5.6 'Parkeerbalans') dan wordt daarbij wat betreft 'Scenario 2', dus uitgaande van 12 woningen en 1.500 m² kantoorruimte, een parkeerbehoefte berekend van maximaal 49 parkeerplaatsen, waarbij wordt aangegeven dat daaraan overeenkomstig het Masterplan wordt voldaan. De vraag is daarbij wel voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. of het aantal parkeerplaatsen dat zich buiten het landgoed bevindt daarbij dan wel zo maar kunnen worden meegerekend, aangezien daarvoor voor zover de zij dat dus heeft kunnen nagaan nooit een vergunning is verleend.

22

Weliswaar wordt de aanleg van die parkeerplaatsen, zoals ook hiervoor reeds in hoofdstuk 2.2.4: Effecten op overige natuurwaarden' aangegeven, kennelijk nu alsnog in het 'Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen' gelegaliseerd, althans toegestaan, maar gezien negatieve effecten op aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie had o.i. daarvoor een zorgvuldige afweging m.b.t. daarbij in het geding zijnde waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie dienen plaats te vinden, die de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. voorsnog niet heeft kunnen ontdekken. Dat ook vanuit het belang dat hier een belangrijke wandelroute aanwezig is, namelijk die van het klompenpad 'Aderwinkelpad'.

3. Conclusie

Op zich dus goed dat gegeven onderzoeken alsnog voor een reactie zijn voorgelegd aan diegenen die eerder wat betreft de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen zoals deze in het 'Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' voor het landgoed Broekbergen waren opgenomen een zienswijze hebben ingediend. Ook al had het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de voorkeur gehad als gewoon een geheel nieuwe bestemmingsplanprocedure was opgestart.

Meer in algemene zin blijft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., ook nu zij heeft kennis genomen van de alsnog in opdracht van de eigenaar uitgevoerde nadere onderzoeken, de mening toegedaan dat zij het op zich natuurlijk toejuicht dat de buitenplaats wordt gerenoveerd/hersteld, maar dat het niet zo kan zijn, ook gezien de daarmee gepaard gaande effecten op aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie dat daar dan de bouw van een drietal nieuwe gebouwen tegenover staat en dan met name het tweetal gebouwen, te weten de zogenaamde Oranjerie en ook het Bouwhuis die dan in het historische tuingedeelte zijn geprojecteerd. Natuurlijk daar staat dan de afbraak van beide zogenaamde 'kwadranten' tegenover, althans grotendeels, evenals het herstel van de oorspronkelijke vijver, maar o.i. had voor een oplossing moeten worden gekozen waarbij bestaande waarden maximaal worden behouden, dus door allereerst van een kleiner programma uit te gaan, bijvoorbeeld doordat voor het herstel nogmaals extra fondsen

worden geworven, en dan de eventuele nieuwbouw voor zover deze die dan toch noodzakelijk mocht zijn met respect voor aanwezige waarden te situeren, zoals o.i. bijvoorbeeld bij de bouw van het Koetshuis het geval is.

Teneinde voor de Buitenplaats Broekbergen tot een zorgvuldige balans te kunnen komen, ook rekening houdend met beschikbare fondsen (o.a. de: 'Subsidieregeling instandhouding Monumenten' en natuurlijk ook het: 'Parelfonds' van de provincie Utrecht), zou de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er dus een voorstander van zijn als alle 'stake-holders' samen nog eens bezien wat dan uitgaande van de waarden van deze bijzondere buitenplaats de mogelijkheden zijn.

Aanvullende gemeentelijke reactie

1. *Wij zien geen reden om opnieuw een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Er heeft namelijk al een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en eenieder heeft zijn kans gehad om een zienswijzen in te dienen. Daarbij is in de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen opgenomen dat dit bestemmingsplan ook de ontwikkelingen op landgoed Broekbergen zijn vervat. Eenieder kon dus hiervan op de hoogte zijn.*
2. *Beide varianten zijn opgenomen in het bestemmingsplan, dit om voor de landgoedeigenaar enige flexibiliteit te hebben in de gebruiksmogelijkheden op het landgoed. Er is hiermee rekening gehouden bij de toetsing aan de relevante beleidskaders.*
3. *Er is een aparte laddertoets gedaan voor de behoefte aan woningen. Uit die toets blijkt dat voldaan wordt aan de ladder. De toets is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.*
4. *Er is door Stec-groep opnieuw beoordeeld of sprake is van stedelijk gebied. De Stec groep wijst daarbij op vaste rechtspraak waaruit blijkt dat sprake is van bestaand stedelijk gebied als binnen het vorige bestemmingsplan het plangebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakte of het gebied op grond van het vorige bestemmingsplan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

Vast staat dat in het 'oude' bestemmingsplan 'Buitengebied' aan het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' was toegekend met als doelomschrijving wonen, gezondheidszorg, therapie en tijdelijk nachtverblijf. Gelet hierop kan gesteld worden dat het plangebied binnen het 'bestaand stedelijk gebied' ligt. Onder deze omstandigheden dient het plangebied als bestaand stedelijk gebied te worden aangemerkt. Gevolg daarvan is dat de verzwaarde motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet geldt.

5. *Frictieleegestand is de leegstand die wenselijk is om een voorraadmarkt als de kantorenmarkt goed te laten functioneren. De gangbare frictieleegestand is vastgelegd op 5% (van de totale voorraad). Ook in het Kantorenmarktonderzoek en de Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht 2018 is de behoefte per locatie berekend op basis van een gewenste frictieleegestand van 5%.*

In het rapport wordt de plancapaciteit op de locatie Huis ter Heide niet meegenomen, omdat het hier indirecte plancapaciteit betreft (de planmeters moeten nog worden uitgewerkt). De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) én Ladder voor duurzame verstedelijking verhinderen dit. Deze planmeters zullen daarom nooit ontwikkeld worden. Op de locatie Stationsgebied Driebergen-Zeist is

geen aanvullende plancapaciteit beschikbaar. Momenteel wordt hier het nieuwe hoofdkantoor van Triodos Bank gerealiseerd.

- 6. Om de kantorenleegstand in de provincie Utrecht tegen te gaan, hebben Gedeputeerde Staten een inpassingsplan opgesteld. Hiermee wordt geplande nieuwbouw van zelfstandige kantoren in tien gemeenten teruggebracht. De provincie wil daarmee bewerkstelligen dat nieuwbouw van kantoren alleen plaatsvindt op toekomstbestendige locaties en dat er bovendien geen onnodige nieuwbouw plaatsvindt wanneer de bestaande voorraad in ruimte kan voorzien (bron: provincie Utrecht, augustus 2018).*

In het Kantorenmarktonderzoek en de Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht 2018, als onderlegger van het Inpassingsplan Kantoren, is de behoefte voor de kantoorlocaties met plancapaciteit berekend voor de periode t/m 2027. Er worden in het Kantorenmarktonderzoek en in de Monitor geen uitspraken gedaan over behoefte op niveau van de gemeente. Ook buiten de locaties uit het inpassingsplan is behoefte aan kantoorruimte. Buitenplaats Broekbergen kan voorzien in deze behoefte.

Voor het berekenen van de behoefte aan kantoorruimte op Buitenplaats Broekbergen is gebruik gemaakt van de meest recente vraagraming naar kantoorruimte van de provincie Utrecht (2015) en de uitkomsten van de Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht (2018). Daarvoor is een actuele vertaling gemaakt naar het verzorgingsgebied (of de marktregio) van Buitenplaats Broekbergen. De vraag is geconfronteerd met het beschikbare aanbod (exclusief een gewenste frictieleegstand van 5%) op basis van Funda in Business (peildatum januari 2019).

Het aanbod uit de Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht (2018) is gebaseerd op de database van Bak uit 2017. We concluderen dat het totale aanbod in het verzorgingsgebied van Buitenplaats Broekbergen in de periode 2017-2019 is afgenomen.

- 7. Zie ons antwoord onder nummer 4.*
- 8. Wij gaan niet over de begrenzing van NNN. Hierin heeft de provincie een keuze gemaakt, welke wij dienen te respecteren. De moestuin is niet als cultuurhistorisch waardevol opgenomen bij de aanwijzingen van de rijksmonumenten, is niet als cultuurhistorisch waardevol opgenomen in de Nota Buitens en wordt ook niet als waardevol element genoemd in de cultuurhistorische verkenning die de landgoedeigenaar heeft uitgevoerd. In de PRS en niet in de PRV verzoekt de Provincie de gemeente om met de externe effecten van ontwikkelingen in de nabijheid van de NNN rekening te houden. De PRS bindt echter niet de gemeenten, maar alleen de Provincie.*
- 9. Het klopt dat door de ontwikkelingen er meer verstoring zal zijn dan in de situatie zoals het landgoed nu wordt gebruikt. Wij merken echter op dat in het huidige bestemmingsplan binnen de maatschappelijke bestemming geen enkele bescherming van de feitelijk aanwezige en potentiële natuurwaarden is opgenomen. Bij het maximaal benutten van de gebruiks- en bouwrechten uit het geldende bestemmingsplan blijft er geen natuur meer over op het landgoed. Wij vinden het huidige plan dan ook op dat punt een aanzienlijke verbetering, ook voor de NNN. Hiernaast merken wij op dat de ecologische waarde van het deel van het landgoed dat binnen de NNN ligt uiterst gering is vanwege de omvang en de bouwmuur die dit deel van het NNN afsnijdt van de rest van NNN. Ontwikkeling van natuurpotenties kan ons inziens dan ook beter op andere locaties dan deze plaatsvinden.*
- 10. Dat sprake is van een oude bomen op het landgoed met een bepaalde ecologische waarde, laat onverlet dat vanwege de geringe omvang van de NNN en de ommuurde situatie wij van mening blijven dat de*

ecologische waarde van dit deel van de NNN gering is. Voor het overige constateren wij dat tussen beiden gebouwen (Orangerie en Bouwhuis) en NNN nog circa 4 meter zit. Er is geen sprake van dat deze pal tegen de grens van NNN worden gebouwd. Er is in de bestaande situatie een toegangsweg naar een parkeerplaats bij het Retraitegebouw. Hier is sprake van bestaand gebruik. De toegangsweg wordt zuidelijk van het NNN verlengd over het huidige gazon naar het nieuw te bouwen bouwhuis, eveneens buiten het NNN.

11. *Van de plannen om het bouwhuis te integreren in de bouwmuur is door de landgoedeigenaar afgezien.*
12. *De provinciale regelgeving over NNN kent, zoals eerder aangegeven, geen externe werking, dat wil zeggen dat effecten van ontwikkelingen buiten NNN op NNN niet beschouwd hoeven te worden. Er bestaat alleen een verzoek van de Provincie aan de gemeente om de externe effecten van ontwikkelingen op NNN zoveel mogelijk te beperken. Wij constateren dat op dit landgoed beperking van externe effecten ingewikkeld is, omdat de buitenplaats van geringe omvang is. Bij de plannen is wel nagedacht over het voorkomen van zoveel mogelijk negatieve externe effecten op de NNN, onder meer door alleen bouwhuis en orangerie in de nabijheid van NNN te plaatsen en het nieuwe deel van de weg naar de twee gebouwen en nieuwe parkeerplaatsen niet aangrenzend aan de NNN neer te leggen.*
13. *Wij verwijzen naar ons antwoord opgenomen onder punt 12. Wij hebben in het bestemmingsplan een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen, waarbij ondergronds bouwen alleen onder de hoofdgebouwen is toegestaan en de maximale bouwdiepte 3 meter bedraagt. Hiermee is voldoende verzekerd dat ondergronds bouwen niet leidt tot negatieve effecten op bomen en geen onevenredige gevolgen heeft voor de grondwaterstand.*
14. *Wij verwijzen naar ons antwoord onder nr. 12.*
15. *Voor de eekhoorn, de boomkruiper en vogels die in bomen nestelen blijft leefgebied op het landgoed aanwezig. Het parkbos wordt behouden en krijgt met het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'natuur', waarmee beoogd wordt de bedoelde natuurwaarden juist te beschermen. Dit is in het thans nog geldende bestemmingsplan niet het geval. Het parkbos kent een oppervlakte van 0,8 hectare, waarvan circa 0,6 hectare in het bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' (laag 'Natuur') krijgt.*
16. *Zoals eerder aangegeven komt het nieuwe gedeelte van de weg naar gebouwen niet binnen NNN.*
17. *Wij verwijzen naar ons antwoord onder nr. 12.*
18. *De aanleg van deze parkeerplaatsen is vergund in 1996. Het stuk waaruit dit blijkt is bij deze nota van beantwoording gevoegd. Uit navraag bij de landgoedeigenaar en bij onze toezichthouder blijkt verder dat het gebruik al zeer lang plaats te vinden en wij zien geen redenen om dat gebruik nu te gaan verbieden. Wij merken daarbij op dat dit deel van het landgoed geen NNN is en de aantasting van het landschap gering is nu geparkeerde auto's door hoogopgaand groen aan beide zijden van het pad van de omgeving worden afgeschermd.*
19. *Wij vinden de effecten op de omgeving beperkt. De kenmerkende openheid van het agrarische gebied als ook het agrarisch gebruik van het gebied is niet in het geding. Vanaf de Engweg wordt straks, waar voorheen op een deel bos en deel muur wordt gekeken, deels gekeken op een gebouw en deels op bos en de muur. Zoals eerder aangegeven wordt het bouwhuis niet opgenomen in de muur.*
25. *Het extra verkeer dat ontstaat door de ontwikkelingen op de buitenplaats is beperkt en leidt niet tot onevenredige verkeershinder.*

Voor een deel van de Engweg geldt dat deze te zwaar belast is met auto's en dit niet passend is voor een fietsstraat. Dit is echter een bestaand probleem waar de ontwikkelingen op Broekbergen geen verandering in brengen. Uit de zienswijzen blijkt verder dat de problemen worden veroorzaakt door onjuist verkeersgedrag. Automobilisten gaan fietsers inhalen op plekken waar dit niet kan. Hierdoor komen fietsers in het gedrang. Uit het verkeersadvies aangeleverd door initiatiefnemer blijkt dat de fietsstraat ook na toevoeging van de extra verkeersbewegingen van en naaar het landgoed nog steeds een voldoende scoort. Waarbij wordt opgemerkt dat in het verkeersadvies ervan wordt uitgegaan dat alle verkeersbewegingen van en naar het landgoed over het deel van de Engweg gaan, waar de etmaalintensiteit te hoog is. In praktijk zal het autoverkeer echter ook andere routes kiezen, bijvoorbeeld via de Akkerweg of via de Hoge Steeg. Gezien voorgaande zullen de extra verkeersbewegingen op de Engweg niet leiden tot onevenredige verkeershinder.

Beide verkeerskundigen, zowel die van de gemeente als van initiatiefnemer signaleren wel dat de verkeersveiligheid verder onder druk komt te staan. Omdat de gemeente verkeersveiligheid zeer van belang vindt, zal onderzocht gaan worden hoe die verkeersveiligheid op de Engweg verbeterd kan worden. Dit betreft echter een traject dat los staat van dit bestemmingsplan.

20. Wij wijzen op ons antwoord onder punt 18.

21. Wij merken wederom op dat het hier gaat om legaal gebruik dat al geruime tijd bestaat. Wij merken daarbij op dat de cultuurhistorische waarden van het landgoed niet in het geding zijn. De belangrijkste waarden hier zijn de laan met bomen en de zichtlijn die er bestaat vanuit het klooster op het landelijk gebied. Die zichtlijn blijft behouden en ook de bomen blijven staan. Auto's die hier geparkeerd staan kunnen mogelijk een visuele verstoring opleveren van het landelijk gebied, ware het niet dat de auto's grotendeels niet te zien zijn vanwege het aanwezige groen (struiken en bomen). Tot slot merken wij op dat vanwege het intensieve en legale gebruik van de ook hier aanwezige wandelroute, de natuurwaarden zeer gering zijn. Van ingrijpende effecten op de natuur is dan ook geen sprake.

22. Er is door een externe deskundige beoordeeld of de nieuwe economische dragers noodzakelijk zijn voor de duurzame instandhouding van het landgoed. Uit het advies van deze deskundige blijkt dat na realisatie van de plannen de inkomsten en uitgaven van het landgoed in balans komen. Minder economische dragers betekenen dus dat instandhouding van het landgoed voor de toekomst niet meer is verzekerd. Het landgoed maakt daarbij al gebruik van de verschillende subsidies die er zijn voor de instandhouding van rijksmonumenten.

Conclusie

Wij delen de zienswijze deels en passen het plan als volgt aan:

in de regels nemen wij het volgende artikel op: Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen: a. binnen het plangebied mag onder hoofdgebouwen ondergronds worden gebouwd; b. de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3 meter onder peil.

3.2 zienswijze 2 - Engweg 101

Geachte raad,

Bij brief van 30 januari 2019 stelt het college van B&W de indieners van een zienswijze in de gelegenheid om te reageren op een aantal onderzoeken die zijn gedaan naar aanleiding van de

zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Driebergen Buitengebied, onderdeel Broekbergen. Mede namens de gemachtigden neem ik kennis van de uitspraak van het college dat op een aantal punten *door de eigenaar* nader onderzoek is gedaan. De onderzoeken zijn dus niet onder verantwoordelijkheid van het college verricht. Dit eenzijdig uitgevoerde onderzoek vraagt dan ook om de uitkomsten op hun merites te beschouwen. De onderzoeksopdracht is niet bekend, waardoor de context van de uitkomsten van de onderzoeken ontbreekt.

Graag ga ik onderstaand in op de toegezonden onderzoeken. Mede namens de gemachtigden behoud ik me het recht voor in een later stadium nog met nadere opmerkingen te komen. Uiteraard blijft de in mei 2018 ingediende zienswijze onverminderd van kracht.

a. advies verkeerssituatie Engweg.

De Engweg is circa zeven jaar geleden gereconstrueerd tot een zogenaamde fietsstraat. Een weg waar de auto te gast is. In de praktijk blijkt het zo te zijn dat de fietser gedoogd wordt. Voor fietsers is de Engweg geen doorgaande fietsroute die fietsers faciliteert. Om de haverklap moet worden afgeremd voor passerende auto's; auto's duwen de fietser de kant in, terwijl de zgn. rammelrand bestemd is voor de auto om uit te wijken; auto's parkeren buiten de parkeervakken, zodat lastige inhaalcapriolen moeten worden uitgevoerd. Kortom, de fietsstraat is in dit geval niet de geplande "snelle fietsroute, waarop ook in beperkte mate en in ondergeschiktheid auto verkeer voorkomt".

Deze fietsstraat krijgt van fietsers zeker geen voldoende. Maar ook van automobilisten krijgt de fietsstraat geen voldoende. Er ontstaat veel irritatie, er sneuvelen regelmatig spiegels, de houten paaltjes langs landgoed Dennenburg hebben menige buts in een auto opgeleverd. En door de vele verkeerslichten op de Hoofdstraat is de Engweg inmiddels een sluiproute voor auto- en vrachtverkeer, waardoor de overlast voor fietsers verder is toegenomen. En daarmee de doelstelling van de fietsstraat is afgenomen.

Het is onbegrijpelijk dat het zgn. onderzoek leidt tot de conclusie dat de Engweg nog steeds een voldoende scoort als fietsstraat, terwijl die zonder onderzochte verkeerstoename al als onvoldoende wordt ervaren. Bovendien hoeven we als bewoners en gemeente geen genoegen te nemen met een zesjes-cultuur.

Anderzijds is niet bekend of een andere verkeersvorm tot betere uitkomsten zou leiden. Zeven jaar geleden was de keuze voor een fietsstraat het beste compromis, dat in nauw overleg met de klankbordgroep tot stand is gekomen en waarin van alle delen van de Engweg participanten waren vertegenwoordigd.

Het valt op dat bij het onderzoek verkeer op blz. 1 wordt gezegd dat de vraag rijst of de Engweg in de uitvoering als fietsstraat de toename van 159 tot 175 ritten verkeer per etmaal aankan. We merken op dat in de onderzoeken genoemd in de Memo van 11-10-2018 van BügelHajema op blz. 2 een generatie van 221 ritten per etmaal wordt genoemd (dit aantal is gebaseerd op de Ruimtelijke onderbouwing van het Masterplan Broekbergen). Als we hiermee rekenen wordt de waardering eveneens onvoldoende. Voorts tekenen we aan dat wordt uitgegaan van 10% spitsuurverkeer. Dit percentage is aanmerkelijk hoger als in aanmerking wordt genomen dat de scholen, de IVA, woon- werkverkeer juist in de spits de Engweg intensief gebruiken. De werkelijke spitsdruk lijkt een veelvoud te zijn.

Ons inziens is de conclusie van het onderzoek gebaseerd op een theoretisch kader en niet getoetst

aan de praktijk van alle dag. Onduidelijk is ook op welke dagen en tijdstippen metingen hebben plaats gevonden. De gebruikers, met name de fietsers, zijn niet actief betrokken bij het onderzoek. Evenmin is bekend over eerder door de Gemeente uitgevoerde tellingen bekend zijn of betrokken zijn bij het huidige onderzoek. Kortom, de fietsstraat is een lastige/gevaarlijke weg en beantwoordt niet aan de doelstellingen van een fietsstraat.

Toename van het autoverkeer zoals de voorgenomen ontwikkeling op Broekbergen met zich meebrengt, zal de score alleen maar verder verslechteren. Daar komt bij dat de toename van het autoverkeer moet worden beoordeeld naar de volgens het (gewijzigde) bestemmingsplan maximaal toegestane gebruik.

1

Conclusie: wij wijzen het advies over de verkeerssituatie Engweg af. Het is pretentius dat het rapport begint met de constatering dat er nog weinig bekend is over fietsstraten in het algemeen en vervolgens met stelligheid poneert dat het op de Engweg allemaal wel meevalt en dat illustreert met quasi-feitelijke grafieken.

b. marktverkenning kantoorruimte Broekbergen.

De marktverkenning die is uitgevoerd via de zgn. ladder voor duurzame verstedelijking wekt de indruk toegesneden te zijn op de gewenste uitkomst. Er wordt geconcludeerd dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan kantoorruimte binnen het verzorgingsgebied. Er zouden zich geen onaanvaardbare effecten (leegstand) elders voordoen.

2

Ook deze conclusie is weer gebaseerd op een theoretisch kader dat geen rekening houdt met de specifieke situatie van het geval. Niet alles wat theoretisch kan, moet ook kunnen! Het onderzoek toont niet aan dat er specifiek op Broekbergen behoefte is aan kantoorruimte; dat blijkt niet uit het onderzoek. Omgekeerd zijn negatieve factoren niet werkelijk onderzocht. Zo is het gebrek aan OV voor de locatie Broekbergen niet meegenomen in het onderzoek.

3

Het gaat met name om de aanvaardbaarheid *ter plaatse* van het voormalig kloostercomplex. De realisatie van kantoorruimte in het buitengebied is strijdig met de landschappelijke waarden in dit gebied. Wij constateren dat met de restauratieontwikkeling van Broekbergen een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied wordt mogelijk gemaakt, waarmee een toename van de woningen kantorenmarkt wordt uitgelokt. Dit is strijdig met het kloostercomplex dat hier al ruim honderd jaar bestond, strijdig met de landschappelijke uitstraling van het huidige complex en strijdig met het zgn. ensemble-waarde op grond waarvan het complex destijds de monumentenstatus heeft verkregen. De toename van autoverkeer, fietsers en wandelaars na het bebouwen van de 'Groene Long' aan de andere zijde van naastgelegen Dennenburg geeft een indicatie dat hoe extra bebouwing tot een fundamentele verandering leidt op de omgeving.

4

De onderzoekers taxeren het plangebied als 'bestaand stedelijk gebied'. Wij achten deze conclusie onjuist en niet op zijn plaats voor een buitenplaats die aan de rand van het stiltegebied is gelegen. Broekbergen is niet voor niets onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied Driebergen. De zgn. rode contour ligt midden in de Akkerweg en Engweg en sluit aan op de Rodenbergsedreef. Op de in de Atlas Leefomgeving opgenomen kaart is dit duidelijk weergegeven. De kaart toont met de rode contour de vastgestelde begrenzing van het stedelijk gebied in de provincie Utrecht aan, aldus de toelichting in de Atlas (situatie 2016). O.a. Dennenburg en Broekbergen vallen daar dus buiten.

Bekend is dat recent door de Provincie Utrecht het 'Inpassingsplan Kantoren' is aangenomen, juist om enorme overschot (leegstaande kantoren) te reduceren. Verder is recent de 'Monitor kantorenmarkt Utrecht' uitgebracht, waarnaar in het rapport ook wordt verwezen. Daaruit komt naar voren dat nog steeds ondanks reductie van het aantal m2, o.a. door transitie naar o.a. wonen, er nog steeds een overschot is van 16%, ruim boven de gewenste frictieleegstand van 5%. Alhoewel de vraag naar kantoorruimte vanwege de economische groei is toegenomen, zie je dat juist voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug -in tegenstelling tot bepaalde andere gemeenten - de leegstand vanaf 2014 naar 2017 juist van 5% naar meer dan 10% is toegenomen (zie ook figuur op pag. 6).

5 Verder blijkt uit analyse dat met name in grotere kernen en dan in het bijzonder de gemeente Utrecht het zogenaamde oplevervolume van nieuwe kantoorruimte is toegenomen, mede vanwege de vraag op bepaalde locaties, maar dus juist niet in andere gemeenten, waaronder dus ook de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Waar dus die vraag van 47.000 m2 voor de komende 10 jaar binnen marktregio, dus gemeente Utrechtse heuvelrug, Zeist en Bunnik, vandaan komt, juist ook gezien grote leegstand die er nog steeds is, evenals vele kantoorgebouwen die er thans worden omgevormd tot woningen, is een groot raadsel.

6 In het locatieprofiel buitenplaats Broekbergen wordt aangenomen dat er reeds sprake is van een voorkeursvariant voor de variant woning en kantoor. Het ontwerp-bestemmingsplan spreekt tot nu toe over twee varianten, zonder dat een voorkeur wordt uitgesproken. Het is noodzakelijk dat hier helderheid over komt. De keuze voor een omvang van 1500 m2 kantoorruimte kunnen we niet rijmen met het voornemen van de eigenaar om alleen zijn eigen bedrijf op Broekbergen onder te brengen (zie www.broekbergen.nl waar wordt geschreven dat het om maximaal 35 werkplekken gaat).

7 Voor een kantoorruimte van 1500 m2 bevat Broekbergen onvoldoende ruimte om een dienovereenkomstig aantal parkeerplaatsen te realiseren. Parkeren op de openbare weg rondom Broekbergen is geen aanvaardbare optie. Een bestemming van 500 m2 in plaats van 1500 m2 is derhalve meer dan voldoende voor de kennelijk beoogde huidige plannen van de huidige eigenaar. Voor de toekomst stelt de gemeente daarmee passende kaders, ook voor toekomstige eigenaren. En dat is in de kern wat een bestemmingsplan zou dienen te bevatten: verantwoorde kaders.

Conclusie: de uitkomst van de marktverkenning dat er behoefte is aan deze kantoorruimte en dat zich geen onaanvaardbare effecten voor leegstand elders voordoen, typeren wij als een doelredenering. De enige noodzaak kan erin zijn gelegen om een economische drager te scheppen. De huisvesting van het personeel laat leegstand in Bunnik achter en kan net zo goed elders. Er is gezien leegstand en plancapaciteit (vergelijk o.a. Stationsgebied Driebergen Zeist) voldoende aanbod voor deze omvang binnen de gemeente en zeker binnen de marktregio.

c. actualisatie ecologisch onderzoek Broekbergen.

Wat betreft de Actualisatie Ecologisch onderzoek Broekbergen valt allereerst op; althans t.o.v. het eerdere onderzoek uit 2016, dat kennelijk het gedeelte van het terrein waar het zogenaamde 'Bouwhuis' is gepland door de provincie Utrecht uit het NNN is gehaald, voor zover wij dat hebben kunnen nagaan ten tijde van de Herijking PRS/PRV 2016. Kennelijk is dat gebeurd om de in het Masterplan opgenomen ontwikkeling alsnog mogelijk te maken.

Hoe dat ook zij, overeenkomstig de PRS/PRV (Herijking 2016) wordt aan de gemeenten gevraagd bij ruimtelijke ontwikkelingen nadrukkelijk met de ligging nabij het NNN rekening te houden. In de Notitie van Bügel-Hajema van oktober 2018 wordt geconcludeerd dat zowel t.a.v. Natura 2000-gebieden, als ook m.b.t. beschermde soorten en het NNN er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Daarbij wordt aangegeven dat het gebied wel deel uitmaakt van het foerageergebied van diverse beschermde soorten, zoals diverse vleermuissoorten, de boommarter en ook de eekhoorn, evenals de havik, maar dat deze soorten binnen het gebied, m.u.v. de gewone dwergvleermuis geen vaste verblijfplaatsen kennen en het wat de eekhoorn betreft om alleen om een potentieel nest zou gaan. Voorts dat wat betreft de vleermuizen negatieve effecten op het foerageergebied kunnen worden voorkomen door bij de verlichting van gerichte lichtarmaturen gebruikte maken en de negatieve effecten op foerageergebied overige beschermde soorten zodanig beperkt zijn dat daarvan geen significant negatief effect gaat, ook al aangezien er elders voldoende foerageergebied overblijft.

Nu gaat het hier wel om hoogopgaand bos, bestaande uit voornamelijk inheemse boomsoorten van eik en beuk, zij het met een enkele uitheemse boomsoort (vergelijk ook bossamenstelling aangrenzende landgoed Dennenburg dat samen met de buitenplaats Broekbergen gedurende bepaalde periode in het verleden een landgoed vormde), dat ook reeds een aanzienlijke leeftijd heeft (vergelijk ook ouderdom buitenplaats Broekbergen die terug gaat tot de 15e eeuw), waardoor het gebied in potentie dus wel degelijk ook geschikt moet worden geacht als verblijfplaats voor diverse beschermde soorten, zoals dus voor o.a. de boommarter, de eekhoorn, maar ook voor vogels met jaarrond beschermde nesten, tenminste als het parkbos een oase van rust blijft, hetgeen dus met de thans voorgenomen ontwikkeling totaal zal gaan veranderen. Niet alleen door de bouw van met name de Orangerie en ook het Bouwhuis, die beiden gewoon pal tegen de grens van het parkbos/het NNN zijn gebouwd, met dus verstoring door licht en geluid als gevolg, maar ook door de toegangsweg die wel, althans deels, dwars door het parkbos en dus het NNN loopt én niet in de laatste plaats door het te verwachten sterk toegenomen gebruik van het landgoed (inclusief het parkbos) als hier een relatief groot aantal gezinnen zal komen te wonen, evenals ook 1.500 m² aan kantoorruimte mogelijk wordt gemaakt met dus een relatief groot aantal werknemers die het landgoed voor hun lunchwandeling, etc., zullen gaan gebruiken. Verder moet het gebied wel degelijk behalve voor padden en kikkers ook geschikt worden geacht voor de ringslang, die gewoon daar waar de vijver onder de tuinmuur van buiten naar binnen doorloopt in het gebied kan komen. Dus ook die soort kan o.i. hier niet bij voorbaat worden uitgesloten.

Conclusie: Door de gegeven ontwikkeling kan er wel degelijk een significant negatief effect op het NNN ontstaan. Daarbij gaat het dan niet alleen om de effecten van verstoring door licht en geluid die van zowel de Orangerie als het Bouwhuis zullen uitgaan op het direct aangrenzende parkbos, dat dus wel nog deel uitmaakt van het NNN, maar ook t.g.v. nieuwe toegangsweg die deels door het Parkbos/NNN loopt én met name ook het veel intensievere gebruik van het park dat van de gegeven ontwikkeling het gevolg zal zijn. Daardoor zal het gebied gewoon voor aantal (beschermde) soorten ongeschikt worden als leefgebied, zowel wat betreft de mogelijkheid om er zich te vestigen, dus het vinden van een verblijfplaats, als ook om het gebied als foerageergebied te gebruiken.

d. visualisaties effecten op landschap Bouwhuis.

In de tweede nieuwsbrief van de eigenaar van Broekbergen is een visualisatie gegeven van het voorgenomen Bouwhuis, die op geen enkele wijze recht doet aan de werkelijkheid. Met een

groothoeklens is een vertekening van de aantasting van de groene entree gegeven. In onze visie een misleidende weergave: door het uit elkaar getrokken perspectief worden de woningen kleiner en de groene omgeving groter.

9

De visualisaties die thans door de gemeente zijn aangereikt bieden op het eerste gezicht een getrouwer beeld van een mogelijke werkelijkheid, maar ook hier is de groothoeklens royaal gehanteerd. De visualisaties laten o.i. zien dat de realisatie van bebouwing achter dan wel in de monumentale kloostermuur een vergaande aantasting van het landschappelijk aanzien geeft. Dit wordt volstrekt niet opgelost door een aantal bomen of struiken voor te zetten ("groen schaamlapje?"). Er wordt op grove wijze inbreuk gemaakt op het karakteristieke beeld van de muur en van de karakteristieke en historische bosschage van de groene entree van Driebergen. Een inbreuk die onomkeerbaar is.

Juist de waarderingen die het gehele complex Area Pacis (thans Broekbergen) van de Rijksdienst Monumenten heeft gekregen benadrukken nog eens hun aandeel in de landelijke waarde van de groene entree van Driebergen Zuid:

- 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 Area Pacis. De muur is van ensemblewaarde als onderdeel van het complex en in relatie tot de landelijke omgeving.

10

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 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 bouwvlak van het Bouwhuis te integreren in de monumentale kloostermuur!).

11

Tenslotte geven de gedachte woningen een lichtuitval die niet past. Bij de herinrichting van de Engweg is juist verlichting aangebracht die verticaal naar beneden schijnt en geen brede uitstraling heeft om het landschappelijke karakter te beschermen.

12

Naar onze wijze van zien is de noodzaak van dit bouwwerk niet aanwezig. De hier geplande woningen kunnen - zo nodig - op andere wijze worden vormgegeven en gesitueerd op de buitenplaats. Zo zou het bouwvlak waar de Oranjerie is gepland (dit bouwvlak is even groot als het bouwvlak voor het Bouwhuis) en dat slechts één woning zou bevatten, kunnen voorzien in drie of vier woningen (eventueel met een lichte uitbreiding van het bouwvlak)..

13

Met betrekking tot de monumentale muur merken we nog op dat tot onze verbazing de muur wordt doorbroken met glazen platen. Deze ingreep bleek niet uit de aankondiging van de vergunde restauratie van de muur. Om die reden is tegen de restauratie geen bezwaar gemaakt: restauratie van de muur is prima. De glazen platen zullen vanaf de Engweg een spiegeling van de zon opleveren die hinderlijk en landschappelijk niet passend is..

14

Conclusie: de visualisaties laten o.i. zien dat de realisatie van bebouwing achter c.q. in de monumentale kloostermuur een vergaande aantasting van het landschappelijk aanzien geeft. Dit wordt niet 'opgelost' door een aantal bomen of struiken voor te zetten. Er wordt op grove wijze inbreuk gemaakt op het karakteristieke beeld van de monumentale tuinmuur en van de karakteristieke en historische bosschage van de groene entree van Driebergen. Een inbreuk die onomkeerbaar en bovendien niet nodig is.

Geachte raad, met het vorenstaande geef ik, mede namens de gemachtigden, een eerste reactie op de gepresenteerde onderzoeken. Wij behouden ons het recht voor in een later stadium met aanvullende opmerkingen resp. gegevens te komen.

Graag worden we van het verloop van het traject op de hoogte gehouden.

Gemeentelijke reactie

1. *Het extra verkeer dat ontstaat door de ontwikkelingen op de buitenplaats is beperkt en leidt niet tot onevenredige verkeershinder. We constateren wel dat het Kloosterlaantje inmiddels drukker is geworden met fietsers en wandelaars uit de nieuwbouwwijk de Lange Dreef, die via het Reepad, de Engweg en het Kloosterlaantje het drukke deel van de Engweg ontwijken. We achten het daarom raadzaam om van het Kloosterlaantje een 30 km/h weg te maken.*

Voor een deel van de Engweg geldt dat deze te zwaar belast is met auto's en dit niet passend is voor een fietsstraat. Dit is echter een bestaand probleem waar de ontwikkelingen op Broekbergen geen verandering in brengen. Uit de zienswijzen blijkt verder dat de problemen worden veroorzaakt door onjuist verkeersgedrag. Automobilisten gaan fietsers inhalen op plekken waar dit niet kan. Hierdoor komen fietsers in het gedrang. Uit het vernieuwde verkeersadvies aangeleverd door initiatiefnemer blijkt dat de fietsstraat ook na toevoeging van de extra verkeersbewegingen van en naaar het landgoed nog steeds een voldoende scoort. Waarbij wordt opgemerkt dat in het verkeersadvies ervan wordt uitgegaan dat alle verkeersbewegingen van en naar het landgoed over het deel van de Engweg gaan, waar de etmaalintensiteit te hoog is. In praktijk zal het autoverkeer echter ook andere routes kiezen, bijvoorbeeld via de Akkerweg of via de Hoge Steeg. Gezien voorgaande zullen de extra verkeersbewegingen op de Engweg niet leiden tot onevenredige verkeershinder.

Beide verkeerskundigen, zowel die van de gemeente als van initiatiefnemer signaleren wel dat de verkeersveiligheid verder onder druk komt te staan. Omdat de gemeente verkeersveiligheid zeer van belang vindt, zal onderzocht gaan worden hoe die verkeersveiligheid op de Engweg verbeterd kan worden. Dit betreft echter een traject dat los staat van dit bestemmingsplan.

2. *We zijn in dit geval wettelijk verplicht om te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is in de wet zo vormgegeven dat niet gekeken wordt naar het specifieke geval. Het gaat om een behoefte aan een bepaalde ontwikkeling, waarbij gekeken wordt na de behoefte binnen de planperiode. Het bepalen van die behoefte is, omdat daarbij ook gekeken wordt naar een toekomstige ontwikkeling, een theoretische exercitie. Wij merken bovendien nog op dat het niet zo is dat landgoed Broekbergen geheel niet bereikbaar is met openbaar vervoer. Op circa 1,2 kilometer (17 minuten lopen) is een bushalte en op 15 minuten fietsen is het treinstation Driebergen – Zeist.*

3. *De landschappelijke waarde van het omliggende gebied is de openheid van het gebied. Hierop hebben de ontwikkelingen op het landgoed geen invloed. Het landelijk gebied blijft het open karakter behouden. Ook zien wij niet in hoe de invulling van het klooster als kantoor leidt tot een aanpassing van de zogenaamde ensemble waarde. Juist die invulling maakt het mogelijk om het rijksmonument in ere te herstellen. De 'groene' long blijft ook behouden, nu het de bedoeling is om alle historisch waardevolle bomen op het landgoed te behouden.*
4. *De ligging van de buitenplaats op de rand van het stiltegebied en buiten de rode contour doet bij het bepalen of sprake is van bestaand stedelijk gebied niet ter zake. Bij het bepalen of er sprake is van bestaand stedelijk gebied wordt namelijk niet gekeken naar het provinciale beleid waaruit zowel de rode contour als het stiltegebied is opgenomen.*
5. *Om de kantorenleegstand in de provincie Utrecht tegen te gaan, hebben Gedeputeerde Staten een inpassingsplan opgesteld. Hiermee wordt geplande nieuwbouw van zelfstandige kantoren in tien gemeenten teruggebracht. De provincie wil daarmee bewerkstelligen dat nieuwbouw van kantoren alleen plaatsvindt op toekomstbestendige locaties en dat er bovendien geen onnodige nieuwbouw plaatsvindt wanneer de bestaande voorraad in ruimte kan voorzien (bron: provincie Utrecht, augustus 2018).*

In het Kantorenmarktonderzoek en de Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht 2018, als onderlegger van het Inpassingsplan Kantoren, is de behoefte voor de kantoorlocaties met plancapaciteit berekend voor de periode t/m 2027. Er worden in het Kantorenmarktonderzoek en in de Monitor geen uitspraken gedaan over behoefte op niveau van de gemeente. Ook buiten de locaties uit het inpassingsplan is behoefte aan kantoorruimte. Buitenplaats Broekbergen is een voorbeeld van een locatie waar behoefte is aan toevoeging van nieuwe kantoorruimte.

Voor het berekenen van de behoefte aan kantoorruimte op Buitenplaats Broekbergen is gebruik gemaakt van de meest recente vraagruiming naar kantoorruimte van de provincie Utrecht (2015) en de uitkomsten van de Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht (2018). Daarvoor is een actuele vertaling gemaakt naar het verzorgingsgebied (of de marktregio) van Buitenplaats Broekbergen. De vraag is geconfronteerd met het beschikbare aanbod (exclusief een gewenste frictieleegstand van 5%) op basis van Funda in Business (peildatum januari 2019).

Het aanbod uit de Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht (2018) is gebaseerd op de database van Bak uit 2017. We concluderen dat het totale aanbod in het verzorgingsgebied van Buitenplaats Broekbergen in de periode 2017-2019 is afgenomen.

6. *De 1500 m² is ingegeven om ervoor te zorgen dat er voldoende financiële middelen zijn om het landgoed in stand te houden en houdt dus verder geen verband met de wens van de eigenaar om hier zijn eigen bedrijf te vestigen. De twee verschillende varianten zijn in het bestemmingsplan opgenomen om in enige flexibiliteit te voorzien.*
7. *Er is voldoende ruimte om op het landgoed en langs het Kloosterlaantje te parkeren. In totaal zijn, rekening houdend met dubbelgebruik 49 parkeerplaatsen noodzakelijk als uitgegaan wordt van vestiging van 1500 m² kantoor en 12 woningen op het landgoed. Er zijn in de nieuwe situatie 59 parkeerplaatsen, ruim voldoende dus.*

8. U merkt op dat ontwikkelingen buiten de NNN mogelijk significante effecten kunnen hebben op het functioneren van de NNN. De provinciale regelgeving over NNN kent echter geen externe werking, dat wil zeggen dat effecten van ontwikkelingen buiten NNN op NNN niet beschouwd hoeven te worden. De provincie heeft alleen gemeentes verzocht om de effecten van ontwikkelingen buiten NNN op NNN zoveel mogelijk te beperken. Wij achten hier in onderhavige geval sprake van. Er is door de landgoedeigenaar voor gekozen om buiten NNN te ontwikkelen en in te stemmen met een natuurbestemming voor een groot deel van het landgoed en daarmee voor een beschermingsregime voor de natuur. Daarbij is gekozen om het kantoor en het merendeel van de woningen te realiseren in de gebouwen die op enige afstand stand van NNN. In de nabijheid van NNN komen slechts 4 woningen. Ook nieuwe parkeerplaatsen worden buiten NNN aangelegd.

De landgoedeigenaar had ook kunnen kiezen voor ontwikkeling passend binnen het 'oude' bestemmingsplan,. Een dergelijke ontwikkeling zou kunnen betekenen dat weinig natuur overblijft op het landgoed, omdat in dit bestemmingsplan geen enkele bescherming voor de natuur is opgenomen en het geldende plan veel meer bouwrechten bevat dan het voorliggende bestemmingsplan bevat. Naast de uitbreidingsmogelijkheden van 20% die in het nu nog geldende bestemmingsplan zitten, worden ook de goot- en bouwhoogte voor nieuwe gebouwen beperkt van 6 en respectievelijk 9 meter naar 5 en 9 meter.

9. Navraag bij de landgoedeigenaar leert dat geen gebruik is gemaakt van een groothoeklens. Hieronder de reactie van het bureau over de wijze van tot stand komen van de beelden. De gepresenteerde fotografische achtergrond vanaf de Engweg is een fotomontage (van drie foto's) bedoeld om de context breder in beeld te krijgen. De 'boog' of vervorming in de weg is het gevolg van de montage en niet een vervorming dat zou ontstaan zijn bij het gebruik van een ultra groothoeklens of fisheye-objectief.

De op de publicatie gepresenteerde visualisatie vanaf de Gooyer Wetering is een uitsnede in de lengte van één visualisatie / foto met een oorspronkelijke verhouding van 3:2 en waarbij zowel het bovenste alsook het onderste gedeelte zijn weggelaten i.v.m. de layout.

Hierdoor lijkt het beeld meer op een panoramafoto en dat zou misschien de suggestie kunnen wekken dat het beeld met een (ultra) groothoeklens is genomen hetgeen niet het geval is. Geen van de beelden zijn gemanipuleerd om omvang en verhouding tussen de bebouwing te beïnvloeden, de beelden zijn juist gemaakt en de toekomstige situatie op een zo realistisch mogelijke wijze te visualiseren.

10. In beide waarderingen wordt met geen woord gerept over de groene entree van het dorp. De waarderingen gaan daar ook niet over, maar over de ligging van de muur en het kloostercomplex in een landelijk gebied. Die ligging wijzigt door de plannen niet. De plannen hebben ook geen gevolgen voor de openheid van het landelijk gebied, die openheid blijft behouden.
11. De groene entree van Driebergen wordt hier bepaald door het agrarische gebied, de bomen op het landgoed en de bomen en het groen op de naastgelegen kwekerij. De realisatie van het bouwhuis heeft geen gevolgen voor het agrarische gebied en de naastgelegen kwekerij. Bovendien blijven de bomen op het landgoed behouden. De inbreuk op het groene karakter door realisatie van het bouwhuis, achten we zeer beperkt.

Wij merken nog op dat het bouwhuis niet in de muur gebouwd zal worden. De landgoedeigenaar heeft van dit plan afgezien. Ook de bouwhoogte blijft in het voorliggende bestemmingsplan 9 meter zoals in het huidige bestemmingsplan en niet de genoemde 10 meter die de eigenaar had aangevraagd voor het nieuwe bestemmingsplan.

12. *Wij kunnen niet ontkennen dat de woningen gedurende de avonduren en een deel van de nachtelijke uren tot meer licht in het gebied zullen leiden. Wij zijn echter van mening dat dit minimaal is en niet het landschappelijk karakter beïnvloedt. Dat landschappelijke karakter wordt bepaald door zijn openheid en door het agrarische gebruik. Het vergelijken met de Engweg gaat ook niet op, nu de hoeveelheid verlichting langs de Engweg veel ingrijpender is, dan de verlichting van een drietal woningen.*
13. *Het uitbreiden van het aantal woningen en het bouwvlak van de orangerie achten wij niet wenselijk. Het zou, centraal op het landgoed, leiden tot meer parkeerplaatsen en een te groot volume opleveren dat afbreuk doet aan de opzet van het landgoed, waarbij het kloostercomplex het hoofdvolume moet zijn en de overige volumes ondergeschikt.*
14. *Het venster dat in de muur wordt geplaatst maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Hiervoor is eerder vergunning verkregen, welke onherroepelijk is.*
15. *Wij zijn van mening dat er op geen enkele wijze sprake is van vergaande aantasting van het landschappelijk aanzien. Wij verwijzen daarbij naar onze antwoorden onder nummer 10, 11 en 12.*

Conclusie

Wij delen de aanvullende zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

3.3 zienswijze 3 - Engweg 60

Deze zienswijze is nagenoeg gelijklopend aan de zienswijze opgenomen in paragraaf 3.2. Voor de beantwoording van de punten 1 t/m 15 verwijzen wij naar onze antwoorden en conclusie die daar is opgenomen.

Geachte raad,

Bij brief van 30 januari 2019 stelt het college van B&W de indieners van een zienswijze in de gelegenheid om te reageren op een aantal onderzoeken die zijn gedaan naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Driebergen Buitengebied, onderdeel Broekbergen.

Wij nemen kennis van de uitspraak van het college dat op een aantal punten door de eigenaar nader onderzoek is gedaan. De onderzoeken zijn dus niet onder verantwoordelijkheid van het college verricht ("wie betaalt, bepaalt?"). De onderzoeksopdracht is niet bekend, waardoor de context van de uitkomsten van de onderzoeken ontbreekt.

Graag gaan we onderstaand in op de ons toegezonden onderzoeken. Wij behouden ons het recht voor in een later stadium nog met nadere opmerkingen te komen. Uiteraard blijft de in mei 2018 ingediende zienswijze onverminderd van kracht

a. advies verkeerssituatie Engweg.

De Engweg is circa zeven jaar geleden gereconstrueerd tot een zgn. fietsstraat. Een weg waar de auto te gast is. In de praktijk blijkt het zo te zijn dat de fietser gedoogd wordt. Voor

fietzers is de Engweg geen doorgaande fietsroute die fietsers faciliteert. Om de haverklap moet worden afgeremd voor passerende auto's; auto's duwen de fietser de kant in, terwijl de zgn. rammelrand bestemd is voor de auto om uit te wijken; auto's parkeren buiten de parkeervakken, zodat lastige inhaalcapriolen moeten worden uitgevoerd. Kortom, de fietsstraat is in dit geval niet de geplande "snelle fietsroute, waarop ook in beperkte mate en in ondergeschiktheid auto verkeer voorkomt". Deze fietsstraat krijgt van fietsers zeker geen voldoende.

Maar ook van automobilisten krijgt de fietsstraat geen voldoende. Er ontstaat veel irritatie, er sneuvelen regelmatig spiegels, de houten paaltjes langs landgoed Dennenburg hebben menige buts in een auto opgeleverd. En door de vele verkeerslichten op de Hoofdstraat is de Engweg inmiddels een sluiproute voor auto- en vrachtverkeer, waardoor de overlast voor fietsers verder is toegenomen. En daarmee de doelstelling van de fietsstraat is afgenomen. Het is onbegrijpelijk dat het zgn. onderzoek leidt tot de conclusie dat de Engweg nog steeds een voldoende scoort als fietsstraat, terwijl die zonder onderzochte verkeersstroom al als onvoldoende wordt ervaren. Bovendien hoeven we als bewoners en gemeente geen genoegen te nemen met een zesjes-cultuur.

Het valt op dat bij het onderzoek verkeer op blz. 1 wordt gezegd dat de vraag rijst of de Engweg in de uitvoering als fietsstraat de toename van 159 tot 175 ritten verkeer per etmaal aankan. We merken op dat in de onderzoeken genoemd in de Memo van 11-10-2018 van BügelHajema op blz. 2 een generatie van 221 ritten per etmaal wordt genoemd (dit aantal is gebaseerd op de Ruimtelijke onderbouwing van het Masterplan Broekbergen). Als we hiermee rekenen wordt de waardering eveneens onvoldoende.

Voorts tekenen we aan dat wordt uitgegaan van 10% spitsuurverkeer. Dit percentage is aanmerkelijk hoger als in aanmerking wordt genomen dat de scholen, de IVA, woonwerkverkeer juist in de spits de Engweg intensief gebruiken. De werkelijke spitsdruk lijkt een veelvoud te zijn.

Ons inziens is de conclusie van het onderzoek gebaseerd op een theoretisch kader en niet getoetst aan de praktijk van alle dag. Onduidelijk is ook op welke dagen en tijdstippen metingen hebben plaats gevonden. De gebruikers, met name de fietsers, zijn niet actief betrokken bij het onderzoek. Kortom, de fietsstraat is een lastige/gevaarlijke weg en beantwoordt niet aan de doelstellingen van een fietsstraat. Toename van het autoverkeer zoals de voorgenomen ontwikkeling op Broekbergen met zich meebrengt, zal de score alleen maar verder verslechteren.

Conclusie: wij wijzen het advies over de verkeerssituatie Engweg af. Het is pretentius dat het rapport begint met de constatering dat er nog weinig bekend is over fietsstraten in het algemeen en vervolgens met stelligheid poneert dat het op de Engweg allemaal wel meevalt en dat illustreert met quasi-feitelijke grafieken.

1

b. marktverkenning kantoorruimte Broekbergen.

De marktverkenning die is uitgevoerd via de zgn. ladder voor duurzame verstedelijking wekt de indruk toegesneden te zijn op de gewenste uitkomst. Er wordt geconcludeerd dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan kantoorruimte binnen het verzorgingsgebied. Er zouden zich geen onaanvaardbare effecten (leegstand) elders voordoen.

2

Ook deze conclusie is weer gebaseerd op een theoretisch kader dat geen rekening houdt met de specifieke situatie van het geval. Niet alles wat theoretisch kan, moet ook kunnen! Als er behoefte is op Broekbergen aan kantoorruimte dan is deze behoefte er op grond van deze analyse op vele plaatsen in Driebergen.

3

Het gaat met name om de aanvaardbaarheid ter plaatse van het voormalig kloostercomplex. De realisatie van kantoorruimte in het buitengebied is strijdig met de landschappelijke waarden in dit gebied. Wij constateren dat met de restauratieontwikkeling van Broekbergen een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied wordt mogelijk gemaakt, waarmee een toename van de woning- en kantorenmarkt wordt uitgelokt. Dit is strijdig met het kloostercomplex dat hier al ruim honderd jaar bestond, strijdig met de landschappelijke uitstraling van het huidige complex en strijdig met het zgn. ensemble-waarde op grond waarvan het complex destijds de monumentenstatus heeft verkregen.

4

De onderzoekers taxeren het plangebied als 'bestaand stedelijk gebied'. Wij achten deze conclusie niet op zijn plaats voor een buitenplaats die aan de rand van het stiltegebied is gelegen. Broekbergen is niet voor niets onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied Driebergen. De zgn. rode contour ligt midden in de Akkerweg en Engweg en sluit aan op de Rodenbergsedreef. Op de in de Atlas Leefomgeving opgenomen kaart is dit duidelijk weergegeven. De kaart toont met de rode contour de vastgestelde begrenzing van het stedelijk gebied in de provincie Utrecht aan, aldus de toelichting in de Atlas (situatie 2016). O.a. Dennenburg en Broekbergen vallen daar dus buiten.

4

Bekend is dat recent door de Provincie Utrecht het 'Inpassingsplan Kantoren' is aangenomen, juist om enorme overschot (leegstaande kantoren) te reduceren. Verder is recent de 'Monitor kantorenmarkt Utrecht' uitgebracht, waarnaar in het rapport ook wordt verwezen. Daaruit komt naar voren dat nog steeds ondanks reductie van het aantal m², o.a. door transitie naar o.a. wonen, er nog steeds een overschot is van 16%, ruim boven de gewenste frictieleegstand van 5%. Alhoewel de vraag naar kantoorruimte vanwege de economische groei is toegenomen, zie je dat juist voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug -in tegenstelling tot bepaalde andere gemeenten - de leegstand vanaf 2014 naar 2017 juist van 5% naar meer dan 10 % is toegenomen (zie ook figuur op pag. 6).

5

Verder blijkt uit analyse dat met name in grotere kernen en dan in het bijzonder de gemeente Utrecht het zogenaamde oplevervolume van nieuwe kantoorruimte is toegenomen, mede vanwege de vraag op bepaalde locaties, maar dus juist niet in andere gemeenten, waaronder dus ook de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Waar dus die vraag van 47.000 m² voor de komende 10 jaar binnen marktregio, dus gemeente Utrechtse heuvelrug, Zeist en Bunnik, vandaan komt, juist ook gezien grote leegstand die er nog steeds is, evenals vele kantoorgebouwen die er thans worden omgevormd tot woningen, is een groot raadsel.

6

In het locatieprofiel buitenplaats Broekbergen wordt aangenomen dat er reeds sprake is van een voorkeursvariant voor de variant woning en kantoor. Het ontwerp-bestemmingsplan spreekt tot nu toe over twee varianten, zonder dat een voorkeur wordt uitgesproken. Het is noodzakelijk dat hier helderheid over komt. De keuze voor een omvang van 1500 m² kantoorruimte kunnen we niet rijmen met het voornemen van de eigenaar om alleen zijn eigen bedrijf op Broekbergen onder te brengen (zie www.broekbergen.nl waar wordt geschreven dat het om maximaal 35 werkplekken gaat).

Voor een kantoorruimte van 1500 m² bevat Broekbergen onvoldoende ruimte om een dienovereenkomstig aantal parkeerplaatsen te realiseren. Parkeren op de openbare weg rondom Broekbergen is geen aanvaardbare optie. Een bestemming van 500 m² in plaats van 1500 m² is derhalve meer dan voldoende. Hiermee stelt de gemeente passende kaders voor ook toekomstige eigenaren.

Conclusie: de uitkomst van de marktverkenning dat er behoefte is aan deze kantoorruimte en dat zich geen onaanvaardbare effecten voor leegstand elders voordoen, typeren wij als een doelredenering. De enige noodzaak kan erin zijn gelegen om een economische drager te scheppen. De huisvesting van het personeel laat leegstand in Bunnik achter en kan net zo goed elders. Er is gezien leegstand en plancapaciteit (vergelijk o.a. Stationsgebied Driebergen Zeist) voldoende aanbod voor deze omvang binnen de gemeente en zeker binnen de marktregio.

c. actualisatie ecologisch onderzoek Broekbergen.

Wat betreft de Actualisatie Ecologisch onderzoek Broekbergen valt allereerst op, althans t.o.v. het eerdere onderzoek uit 2016, dat kennelijk het gedeelte van het terrein waar het zogenaamde 'Bouwhuis' is gepland door de provincie Utrecht uit het NNN is gehaald, voor zover wij dat hebben kunnen nagaan ten tijde van de Herijking PRS/PRV 2016. Kennelijk is dat gebeurd om de in het Masterplan opgenomen ontwikkeling alsnog mogelijk te maken. Hoe dat ook zij, overeenkomstig de PRS/PRV (Herijking 2016) wordt aan de gemeenten gevraagd bij ruimtelijke ontwikkelingen nadrukkelijk met de ligging nabij het NNN rekening te houden.

In de Notitie van Bügel-Hajema van oktober 2018 wordt geconcludeerd dat zowel t.a.v. Natura 2000-gebieden, als ook m.b.t. beschermde soorten en het NNN er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Daarbij wordt aangegeven dat het gebied wel deel uitmaakt van het foerageergebied van diverse beschermde soorten, zoals diverse vleermuissoorten, de boommarter en ook de eekhoorn, evenals de havik, maar dat deze soorten binnen het gebied, m.u.v. de gewone dwergvleermuis geen vaste verblijfplaatsen kennen en het wat de eekhoorn betreft om alleen om een potentieel nest zou gaan. Voorts dat wat betreft de vleermuizen negatieve effecten op het foerageergebied kunnen worden voorkomen door bij de verlichting van gerichte lichtarmaturen gebruik te maken en de negatieve effecten op foerageergebied overige beschermde soorten zodanig beperkt zijn dat daarvan geen significant negatief effect gaat, ook al aangezien er elders voldoende foerageergebied overblijft.

Nu gaat het hier wel om hoogopgaand bos, bestaande uit voornamelijk inheemse boomsoorten van eik en beuk, zij het met een enkele uitheemse boomsoort (vergelijk ook bossamenstelling aangrenzende landgoed Dennenburg dat samen met de buitenplaats Broekbergen gedurende bepaalde periode in het verleden een landgoed vormde), dat ook reeds een aanzienlijke leeftijd heeft (vergelijk ook ouderdom buitenplaats Broekbergen die terug gaat tot de 15e eeuw), waardoor het gebied in potentie dus wel degelijk ook geschikt moet worden geacht als verblijfplaats voor diverse beschermde soorten, zoals dus voor o.a. de boommarter, de eekhoorn, maar ook voor vogels met jaarrond beschermde nesten, tenminste als het parkbos een oase van rust blijft, hetgeen dus met de thans voorgenomen ontwikkeling totaal zal gaan veranderen. Niet alleen door de bouw van met name de Orangerie en ook het Bouwhuis, die beiden gewoon pal tegen de grens van het parkbos/het

NNN zijn gebouwd, met dus verstoring door licht en geluid als gevolg, maar ook door de toegangsweg die wel, althans deels, dwars door het parkbos en dus het NNN loopt én niet in de laatste plaats door het te verwachten sterk toegenomen gebruik van het landgoed (inclusief het parkbos) als hier een relatief groot aantal gezinnen zal komen te wonen, evenals ook 1.500 m² aan kantoorruimte mogelijk wordt gemaakt met dus een relatief groot aantal werknemers die het landgoed voor hun lunchwandeling, etc., zullen gaan gebruiken. Verder moet het gebied wel degelijk behalve voor padden en kikkers ook geschikt worden geacht voor de ringslang, die gewoon daar waar de vijver onder de tuinmuur van buiten naar binnen doorloopt in het gebied kan komen. Dus ook die soort kan o.i. hier niet bij voorbaat worden uitgesloten.

8

Conclusie: Door de gegeven ontwikkeling kan er wel degelijk een significant negatief effect op het NNN ontstaan. Daarbij gaat het dan niet alleen om de effecten van verstoring door licht en geluid die van zowel de Oranjerie als het Bouwhuis zullen uitgaan op het direct aangrenzende parkbos, dat dus wel nog deel uitmaakt van het NNN, maar ook t.g.v. nieuwe toegangsweg die deels door het Parkbos/NNN loopt én met name ook het veel intensievere gebruik van het park dat van de gegeven ontwikkeling het gevolg zal zijn. Daardoor zal het gebied gewoon voor aantal (beschermde) soorten ongeschikt worden als leefgebied, zowel wat betreft de mogelijkheid om er zich te vestigen, dus het vinden van een verblijfplaats, als ook om het gebied als foerageergebied te gebruiken.

d. visualisaties effecten op landschap Bouwhuis.

In de tweede nieuwsbrief van de eigenaar van Broekbergen is een visualisatie gegeven van het voorgenomen Bouwhuis, die op geen enkele wijze recht doet aan de werkelijkheid. Met een groothoeklens is een vertekening van de aantasting van de groene entree gegeven. In onze visie een misleidende weergave: door het uit elkaar getrokken perspectief worden de woningen kleiner en de groene omgeving groter.

9

De visualisaties die thans door de gemeente zijn aangereikt bieden op het eerste gezicht een getrouwer beeld van een mogelijke werkelijkheid, maar ook hier is de groothoeklens royaal gehanteerd. De visualisaties laten o.i. zien dat de realisatie van bebouwing achter dan wel in de monumentale kloostermuur een vergaande aantasting van het landschappelijk aanzien geeft. Dit wordt volstrekt niet opgelost door een aantal bomen of struiken voor te zetten ("groen schaamlapje?"). Er wordt op grove wijze inbreuk gemaakt op het karakteristieke beeld van de muur en van de karakteristieke en historische bosschage van de groene entree van Driebergen. Een inbreuk die onomkeerbaar is.

Juist de waarderingen die het gehele complex Area Pacis (thans Broekbergen) van de Rijksdienst Monumenten heeft gekregen benadrukken nog eens hun aandeel in de landelijke waarde van de groene entree van Driebergen Zuid:

- *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 Area Pacis. De muur is van ensemblewaarde als onderdeel van het complex en in relatie tot de landelijke omgeving.*

10

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!).

11

Tenslotte geven de gedachte woningen een lichtuitval die niet past. Bij de herinrichting van de Engweg is juist verlichting aangebracht die verticaal naar beneden schijnt en geen brede uitstraling heeft om het landschappelijke karakter te beschermen.

12

Naar onze wijze van zien is de noodzaak van dit bouwwerk niet aanwezig. De hier geplande woningen kunnen - zo nodig - op andere wijze worden vormgegeven en gesitueerd op de buitenplaats. Zo zou het bouwvlak waar de Oranjerie is gepland (dit bouwvlak is even groot als het bouwvlak voor het Bouwhuis) en dat slechts één woning zou bevatten, kunnen voorzien in drie of vier woningen (eventueel met een lichte uitbreiding van het bouwvlak).

13

Met betrekking tot de monumentale muur merken we nog op dat tot onze verbazing de muur wordt doorbroken met glazen platen. Deze ingreep bleek niet uit de aankondiging van de vergunde restauratie van de muur. Om die reden is tegen de restauratie geen bezwaar gemaakt: restauratie van de muur is prima. De glazen platen zullen vanaf de Engweg een spiegeling van de zon opleveren die hinderlijk en landschappelijk niet passend is.

15

Conclusie: de visualisaties laten o.i. zien dat de realisatie van bebouwing achter c.q. in de monumentale kloostermuur een vergaande aantasting van het landschappelijk aanzien geeft. Dit wordt niet 'opgelost' door een aantal bomen of struiken voor te zetten. Er wordt op grove wijze inbreuk gemaakt op het karakteristieke beeld van de monumentale tuinmuur en van de karakteristieke en historische bosschage van de groene entree van Driebergen. Een inbreuk die onomkeerbaar en bovendien niet nodig is.

Geachte raad, met het vorenstaande geven wij een eerste reactie op de gepresenteerde onderzoeken. Wij behouden ons het recht voor in een later stadium met aanvullende opmerkingen resp. gegevens te komen.

Graag worden we van het verloop van het traject op de hoogte gehouden.

3.4. zienswijze 4 – Engweg 103

Deze zienswijze is nagenoeg gelijklopend aan de zienswijze opgenomen in paragraaf 3.2. Voor de beantwoording van de punten 1 t/m 15 verwijzen wij naar onze antwoorden en conclusie die daar is opgenomen.

Geachte raad,

Bij brief van 30 januari 2019 stelt het college van B&W de indieners van een zienswijze in de gelegenheid om te reageren op een aantal onderzoeken die zijn gedaan naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Driebergen Buitengebied, onderdeel Broekbergen.

Wij nemen kennis van de uitspraak van het college dat op een aantal punten *door de eigenaar* nader onderzoek is gedaan. De onderzoeken zijn dus niet onder verantwoordelijkheid van het college verricht ("wie betaalt, bepaalt"?). De onderzoeksopdracht is mij niet bekend, waardoor de context van de uitkomsten van de onderzoeken ontbreekt.

Graag gaan we onderstaand in op de ons toegezonden onderzoeken. Wij behouden ons het recht voor in een later stadium nog met nadere opmerkingen te komen. Uiteraard blijft de in mei 2018 ingediende zienswijze onverminderd van kracht

a. advies verkeerssituatie Engweg.

De Engweg is circa zeven jaar geleden gereconstrueerd tot een zgn. fietsstraat. Een weg waar de auto te gast is. In de praktijk blijkt het zo te zijn dat de fietser gedoogd wordt. Voor fietsers is de Engweg geen doorgaande fietsroute die fietsers faciliteert. Om de haverklap moet worden afgeremd voor passerende auto's; auto's duwen de fietser de kant in, terwijl de zgn. rammelrand bestemd is voor de auto om uit te wijken; auto's parkeren buiten de parkeervakken, zodat lastige inhaal capriolen moeten worden uitgevoerd. Kortom, de fietsstraat is in dit geval niet de geplande "snelle fietsroute, waarop ook in beperkte mate en in ondergeschiktheid auto verkeer voorkomt". Deze fietsstraat krijgt van fietsers zeker geen voldoende. Bij navraag aan gebruikers geven zij deze fietsstraat gemiddeld een 4 i.p.v. 6,5. Maar ook van automobilisten krijgt de fietsstraat lang geen voldoende. Er ontstaat veel irritatie, er sneuvelen regelmatig spiegels, de houten paaltjes langs landgoed Dennenburg hebben menige buts in een auto opgeleverd. En door de vele verkeerslichten op de Hoofdstraat is de Engweg inmiddels een sluiproute voor auto- en vrachtverkeer, waardoor de overlast voor fietsers verder is toegenomen. En daarmee de doelstelling van de fietsstraat is afgenomen.

Het is hierdoor onbegrijpelijk dat het zgn. onderzoek leidt tot de conclusie dat de Engweg nog steeds een voldoende scoort als fietsstraat, terwijl die zonder onderzochte verkeerstoename al als onvoldoende wordt ervaren. Bovendien hoeven we als bewoners en gemeente geen genoegen te nemen met een zesjes-cultuur. Uitgangspunt voor het gebruik van elke straat is het behalen van een rapportcijfer 7 en dus geen 6.5 of 6. Het gemeentelijke beleid zou moeten worden afgestemd op het halen van een 7 i.p.v. een zuinige 6, d.w.z. op nog verder terugdringen van auto's i.p.v. het realiseren van een woon-werkwijk met veel extra verkeer. Uit onderzoek (www.fietsberaad.nl) blijkt dat de intensiteit van het autoverkeer het rapportcijfer voor de fietsstraat bepaalt voor fietsers in combinatie met de breedte van de straat en de verhouding fietsers-automobilisten. Voor de breedte van de fietsstraat zou de zwarte rafelrand van de Engweg voor auto's volgens CROW-Fietsberaad niet meegerekend mogen worden. De Engweg is dan als fietstraat 3.00 meter breed en dan ziet de grafiek in het onderzoek er nog veel ongunstiger uit. Het valt op dat bij het onderzoek verkeer op blz. 1 wordt gezegd dat de vraag rijst of de Engweg in de uitvoering als fietsstraat de toename van 159 tot 175 ritten verkeer per etmaal

aankan. We merken op dat in de onderzoeken genoemd in de Memo van 11-10-2018 van BügelHajema op blz. 2 een generatie van 221 ritten per etmaal wordt genoemd (dit aantal is gebaseerd op de Ruimtelijke onderbouwing van het Masterplan Broekbergen). Als we hiermee rekenen wordt de waardering eveneens onvoldoende.

Voorts tekenen we aan dat wordt uitgegaan van $\dot{I}C^{\wedge}$ spitsuurverkeer. Dit percentage is aanmerkelijk hoger als in aanmerking wordt genomen dat de scholen, de IVA, woonwerkverkeer juist in de spits de Engweg intensief gebruiken. De werkelijke spitsdruk lijkt een veelvoud te zijn.

Ons inziens is de conclusie van het onderzoek gebaseerd op een theoretisch kader en niet getoetst aan de praktijk van alle dag. Onduidelijk is ook op welke dagen en tijdstippen metingen hebben plaats gevonden. De gebruikers, met name de fietsers, zijn niet actief betrokken bij het onderzoek. Kortom, de fietsstraat is nu al een lastige/gevaarlijke weg en beantwoordt niet aan de doelstellingen van een fietsstraat. Toename van het autoverkeer zoals de voorgenomen ontwikkeling op Broekbergen met zich meebrengt, zal de score alleen maar verder verslechteren.

1

Conclusie: wij wijzen het advies over de verkeerssituatie Engweg af. Het is pretentieus dat het rapport begint met de constatering dat er nog weinig bekend is over fietsstraten in het algemeen en vervolgens met stelligheid poneert dat het op de Engweg allemaal wel meevalt en dat illustreert met quasi-feitelijke grafieken.

b. marktverkenning kantoorruimte Broekbergen.

De marktverkenning die is uitgevoerd via de zgn. ladder voor duurzame verstedelijking wekt de indruk toegesneden te zijn op de gewenste uitkomst. Er wordt geconcludeerd dat er kwantitatief en kwalitatief behoefte is aan kantoorruimte binnen het verzorgingsgebied. Er zouden zich geen onaanvaardbare effecten (leegstand) elders voordoen.

2

Ook deze conclusie is weer gebaseerd op een theoretisch kader dat geen rekening houdt met de specifieke situatie van het geval. Niet alles wat theoretisch kan, moet ook kunnen! Als er behoefte is op Broekbergen aan kantoorruimte dan is deze behoefte er op grond van deze analyse op vele plaatsen in Driebergen.

3

Het gaat met name om de aanvaardbaarheid ter plaatse van het voormalig kloostercomplex. De realisatie van kantoorruimte in het buitengebied is strijdig met de landschappelijke waarden in dit gebied. Wij constateren dat met de restauratieontwikkeling van Broekbergen een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied wordt mogelijk gemaakt, waarmee een toename van de woning- en kantorenmarkt wordt uitgelokt. Dit is strijdig met het kloostercomplex dat hier al ruim honderd jaar bestond, strijdig met de landschappelijke uitstraling van het huidige complex en strijdig met het zgn. ensemble-waarde op grond waarvan het complex destijds de monumentenstatus heeft verkregen.

4

De onderzoekers **taxeren** het plangebied als 'bestaand stedelijk gebied'. Wij achten deze conclusie niet op zijn plaats voor een buitenplaats die aan de rand van het stiltegebied ligt. Broekbergen is niet voor niets onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied Driebergen. De zgn. rode contour ligt midden in de Akkerweg en Engweg en sluit aan op de Rodenbergsedreef. Op de in de Atlas Leefomgeving opgenomen kaart is dit duidelijk weergegeven. De kaart toont met de rode contour de vastgestelde begrenzing van het

stedelijk gebied in de provincie Utrecht aan, aldus de toelichting in de Atlas (situatie 2016). O.a. Dennenburg en Broekbergen vallen daar dus buiten.

Net als bij het onderzoek naar de Fietsstraat staat ook dit onderzoek mijlenver af van de ervaring van gebruikers. Niemand zal de omgeving van Broekbergen ervaren als een stedelijk gebied, maar juist als een landelijk stiltegebied met natuurwaarden als groen, rust en stilte.

Bekend is dat recent door de Provincie Utrecht het 'Inpassingsplan Kantoren' is aangenomen, juist om enorme overschot (leegstaande kantoren) te reduceren. Verder is recent de 'Monitor kantorenmarkt Utrecht' uitgebracht, waarnaar in het rapport ook wordt verwezen. Daaruit komt naar voren dat nog steeds ondanks reductie van het aantal m², o.a. door transitie naar o.a. wonen, er nog steeds een overschot is van 16%, ruim boven de gewenste frictieleegstand van 5%. Alhoewel de vraag naar kantoorruimte vanwege de economische groei is toegenomen, zie je dat juist voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug -in tegenstelling tot bepaalde andere gemeenten - de leegstand vanaf 2014 naar 2017 juist van 5% naar meer dan 10 % is toegenomen (zie ook figuur op pag. 6).

5

Verder blijkt uit analyse dat met name in grotere kernen en dan in het bijzonder de gemeente Utrecht het zogenaamde oplevervolume van nieuwe kantoorruimte is toegenomen, mede vanwege de vraag op bepaalde locaties, maar dus juist **niet** in andere gemeenten, waaronder dus ook de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Waar dus die vraag van 47.000 m² voor de komende 10 jaar binnen Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Bunnik, vandaan komt, juist ook gezien grote leegstand die er nog steeds is, evenals vele kantoorgebouwen die er thans worden omgevormd tot woningen, is een groot raadsel.

6

In de aangeboden onderzoeken wordt aangenomen dat er reeds sprake is van een voorkeursvariant voor de variant woning en kantoor. Het ontwerp-bestemmingsplan spreekt tot nu toe over twee varianten, zonder dat een voorkeur wordt uitgesproken. Het is noodzakelijk dat hier helderheid over komt. Op de website van de gemeente is te lezen dat de gemeente voorkeur heeft voor 20 woningen, zonder kantoren. De keuze voor een omvang van 1500 m² kantoorruimte kunnen we ook niet rijmen met het voornemen van de eigenaar om alleen zijn eigen bedrijf op Broekbergen onder te brengen (zie www.broekbergen.nl waar wordt geschreven dat het om maximaal 35 werkplekken gaat).

7

Voor een kantoorruimte van 1500 m² bevat Broekbergen onvoldoende ruimte om een dienovereenkomstig aantal parkeerplaatsen te realiseren. Uit documenten blijkt tot nu toe nog niet dat de 15 parkeerplaatsen langs het Broekbergenpad zijn vergund. Parkeren op de openbare weg rondom Broekbergen is geen aanvaardbare optie. Een bestemming van 500 m² in plaats van 1500 m² is derhalve meer dan voldoende. Hiermee stelt de gemeente passende kaders voor ook toekomstige eigenaren.

Conclusie: de uitkomst van de marktverkenning dat er behoefte is aan deze kantoorruimte en dat zich geen onaanvaardbare effecten voor leegstand elders voordoen, typeren wij als een doelredenering. De huisvesting van het personeel laat leegstand in Bunnik achter en kan net zo goed elders, waar het geen verkeer- en parkeerproblemen veroorzaakt. Er is gezien leegstand en plancapaciteit (vergelijk o.a. Stationsgebied Driebergen Zeist) voldoende aanbod voor deze omvang binnen de gemeente en zeker binnen de marktregio.

c. actualisatie ecologisch onderzoek Broekbergen.

Wat betreft de Actualisatie Ecologisch onderzoek Broekbergen valt allereerst op, althans t.o.v. het eerdere onderzoek uit 2016, dat kennelijk het gedeelte van het terrein waar het zogenaamde 'Bouwhuis' is gepland door de provincie Utrecht uit het NNN is gehaald, voor zover wij dat hebben kunnen nagaan ten tijde van de Herijking PRS/PRV 2016. Kennelijk is dat gebeurd om de in het Masterplan opgenomen ontwikkeling alsnog mogelijk te maken. Hoe dat ook zij, overeenkomstig de PRS/PRV (Herijking 2016) wordt aan de gemeenten gevraagd bij ruimtelijke ontwikkelingen nadrukkelijk met de ligging nabij het NNN rekening te houden. In de Notitie van Bügel-Hajema van oktober 2018 wordt geconcludeerd dat zowel t.a.v. Natura 2000-gebieden, als ook m.b.t. beschermde soorten en het NNN er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten.

Daarbij wordt aangegeven dat het gebied wel deel uitmaakt van het foerageergebied van diverse beschermde soorten, zoals diverse vleermuissoorten, de boommarter en ook de eekhoorn, evenals de havik, maar dat deze soorten binnen het gebied, m.u.v. de gewone dwergvleermuis geen vaste verblijfplaatsen kennen en het wat de eekhoorn betreft om alleen om een potentieel nest zou gaan. Voorts dat wat betreft de vleermuizen negatieve effecten op het foerageergebied kunnen worden voorkomen door bij de verlichting van gerichte lichtarmaturen gebruik te maken en de negatieve effecten op foerageergebied overige beschermde soorten zodanig beperkt zijn dat daarvan geen significant negatief effect gaat, ook al aangezien er elders voldoende foerageergebied overblijft.

Nu gaat het hier wel om hoogopgaand bos, bestaande uit voornamelijk inheemse boomsoorten van eik en beuk, zij het met een enkele uitheemse boomsoort, dat ook reeds een aanzienlijke leeftijd heeft waardoor het gebied in potentie dus wel degelijk ook geschikt moet worden geacht als verblijfplaats voor diverse beschermde soorten, zoals dus voor o.a. de boommarter, de eekhoorn, maar ook voor vogels met jaarrond beschermde nesten, tenminste als het parkbos een oase van rust blijft, hetgeen dus met de thans voorgenomen ontwikkeling totaal zal gaan veranderen. Niet alleen door de bouw van met name de Orangerie en ook het Bouwhuis, die beiden gewoon pal tegen de grens van het parkbos/het NNN zijn gebouwd, met dus verstoring door licht en geluid als gevolg, maar ook door de toegangsweg die deels, dwars door het parkbos en dus het NNN loopt én niet in de laatste plaats door het te verwachten sterk toegenomen gebruik van het landgoed (inclusief het parkbos) als hier een relatief groot aantal gezinnen zal komen te wonen, evenals ook 1.500 m² aan kantoorruimte mogelijk wordt gemaakt met dus een relatief groot aantal werknemers die het landgoed voor hun lunchwandeling, etc., zullen gaan gebruiken.

Verder moet het gebied wel degelijk behalve voor padden en kikkers ook geschikt worden geacht voor de ringslang, die gewoon daar waar de vijver onder de tuinmuur van buiten naar binnen doorloopt in het gebied kan komen. Dus ook die soort kan o.i. hier niet bij voorbaat worden uitgesloten.

Conclusie: Door de gegeven ontwikkeling kan er wel degelijk een significant negatief effect op het NNN ontstaan. Daarbij gaat het dan niet alleen om de effecten van verstoring door licht en geluid die van zowel de Orangerie als het Bouwhuis zullen uitgaan op het direct aangrenzende parkbos, dat dus wel nog deel uitmaakt van het NNN, maar ook t.g.v. nieuwe toegangsweg die deels door het Parkbos/NNN loopt én met name ook het veel intensievere gebruik van het park dat van de gegeven ontwikkeling het gevolg zal zijn. Daardoor zal het gebied gewoon voor aantal (beschermde) soorten ongeschikt worden als leefgebied, zowel wat betreft de mogelijkheid om er zich te vestigen, dus het vinden van een verblijfplaats, als ook om het gebied als foerageergebied te gebruiken

De onderzoeken leiden ook teveel af van de kernvraag of deze stedelijke ontwikkeling in het buitengebied nodig is voor het in stand houden van de Buitenplaats.

d. visualisaties effecten op landschap Bouwhuis.

In de tweede nieuwsbrief van de eigenaar van Broekbergen is een visualisatie gegeven van het voorgenomen Bouwhuis, die op geen enkele wijze recht doet aan de werkelijkheid. Met een groothoeklens is een vertekening van de aantasting van de groene entree gegeven. In onze visie een misleidende weergave: door het uit elkaar getrokken perspectief worden de woningen kleiner en de groene omgeving groter.

9 De visualisaties die thans door de gemeente zijn aangereikt bieden op het eerste gezicht een getrouwer beeld van een mogelijke werkelijkheid, maar ook hier is de groothoeklens royaal gehanteerd. De visualisaties laten o.i. zien dat de realisatie van bebouwing achter de monumentale kloostermuur een vergaande aantasting van het landschappelijk aanzien geeft. Dit wordt volstrekt niet opgelost door er een aantal bomen of struiken voor te zetten ("groen schaamlapje?"). Er wordt op grove wijze inbreuk gemaakt op het karakteristieke beeld van de muur en van de karakteristieke en historische bosschage van de groene entree van Driebergen. Een inbreuk die onomkeerbaar is.

Juist de waarderingen die het gehele complex Area Pacis (thans Broekbergen) van de Rijksdienst Monumenten heeft gekregen benadrukken nog eens hun aandeel in de landelijke waarde van de groene entree van Driebergen Zuid:

- *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 Area Pacis. De muur is van ensemblewaarde als onderdeel van het complex en in relatie tot de landelijke omgeving.*

10 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 eentwaalfstal 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

11 Tenslotte geven de geplande woningen een lichtuitval die niet past in het buitengebied. Bij de herinrichting van de Engweg is juist verlichting aangebracht die verticaal naar beneden schijnt en geen brede uitstraling heeft om het landschappelijke karakter te beschermen. Voor woningen kan deze beperking helaas niet worden afgedwongen.

13 Volgens ons is de noodzaak van dit bouwwerk geheel niet aanwezig. De hier geplande woningen kunnen - zo nodig - op andere wijze worden vormgegeven en gesitueerd op de buitenplaats. Zo zou het bouwvlak waar de Oranjerie is gepland (dit bouwvlak is ongeveer

even groot als het bouwvlak voor het Bouwhuis) en dat slechts één woning zou bevatten, kunnen voorzien in drie of vier woningen (eventueel met een lichte uitbreiding van het bouwvlak naar voren of opzij i.v.m. NNN).Dit levert een aanzienlijke besparing op qua investering en daardoor een hoger rendement t.b.v. de doelstelling van de restauratie van de monumenten en de tuinen.

14

Met betrekking tot de monumentale muur merken we nog op dat tot onze verbazing de muur wordt doorbroken met glazen platen. Deze ingreep bleek niet uit de aankondiging van de vergunde restauratie van de muur. Om die reden is tegen de restauratie geen bezwaar gemaakt: restauratie van de muur is prima. De glazen platen zullen vanaf de Engweg een spiegeling van de zon opleveren die hinderlijk en landschappelijk niet passend is.

15

Conclusie: de visualisaties laten o.i. zien dat de realisatie van bebouwing achter de monumentale kloostermuur een vergaande aantasting van het landschappelijk aanzien geeft. Dit wordt niet 'opgelost' door er een aantal bomen of struiken voor te zetten. Er wordt op grove wijze inbreuk gemaakt op het karakteristieke beeld van de monumentale tuinmuur en van de karakteristieke en historische bosschage van de groene entree van Driebergen. Een inbreuk die onomkeerbaar en bovendien niet nodig is.

Geachte raad, met het vorenstaande geven wij een eerste reactie op de gepresenteerde onderzoeken. Wij behouden ons het recht voor in een later stadium met aanvullende opmerkingen resp. gegevens te komen..

3.5 zienswijze 5 - Engweg 115

Hierbij maken wij onze reactie kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nr NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied-ON01 voor 'Driebergen Buitengebied', specifiek het deel Broekbergen dat u daar uit los lijkt te willen weken.

Wij verzoeken u opnieuw het plan niet op de voorgenomen wijze voort te zetten en de uitwerking van met name het masterplan Broekbergen aan een heroverweging te onderwerpen op grond van door naar voren gebrachte bezwaren een aandachtspunten.

Wij gaan ga ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en dat u streeft naar een participerende samenwerking met de bewoners van de omgeving Engweg, Gooyer Wetering, Hogesteeg en Akkerweg.

Reactie op extra onderzoek rond Broekbergen, m.b.t. Ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied I Ontwerpbestemmingsplan Complex Broekbergen

Inleiding

Voorafgaand aan ons inhoudelijke reactie op het extra onderzoek, willen we een belangrijke overweging aan u voorleggen rond de plannen voor complex Broekbergen. We willen u vragen zich voor te stellen dat deze plannen werden ingediend als voorstellen voor projectontwikkeling aan de groene rand van Driebergen. Hoe zou u hier in dat geval mee omgaan?

We mogen toch hopen dat:

- het College van B&W deze plannen dan niet op deze manier aan u had voorgelegd; dat ze een andere en nettere procedure had gevolgd.
- het College en de Raad dan eerst een visie op dit gebied hadden zullen ontwikkelen; dat ze pas daarna eventuele plannen zouden ontwikkelen en deze aan die visie zouden toetsen.
- u in dit proces de omwonenden had betrokken en invulling had gegeven aan diverse vormen van door u belangrijk geachte participatie.
- deze plannen voor royale nieuwbouw in buitengebied - buiten de door u belangrijk geachte rode contour - dan zeer kritisch door u bekeken zouden worden.

Het is vreemd dit nu allemaal anders loopt, alleen maar door de zaken anders voor te stellen. Het plan wordt nu gepresenteerd als liefdevolle restauratie; het lijkt goed rentmeesterschap, maar naarmate wij ons meer in dit dossier verdiepen, is onze stellige overtuiging dat het hier om projectontwikkeling in buitengebied gaat.

De eigenaar van Broekbergen heeft voor relatief weinig geld een stukje buitengebied met herenhuis (althans een tot zodanig uitgebouwde oorspronkelijke boerenhoeve) gekocht, met daarop een aantal beperkende condities:

- bestemming voor 'maatschappelijke voorziening' (volgens vigerend bestemmingsplan) voor hoofd- en bijgebouwen
- de bijgebouwen geconcentreerd rond hoofdgebouw en met beperkte bouwhoogte (alles geheel uit het zich van de 'buitenwereld')
- een rijksmonumentale status (waarbij het vooral gaat om de beslotenheid van het voormalig klooster, de landelijke ligging en de ensemble-waarde)
- een aankoopverplichting (bij leveringsakte) om zorg te dragen voor de Rijksmonumentale status, het unieke karakter en de culturele waardigheid
- natuurbescherming volgens Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de afgelopen tien jaar probeerde de eigenaar onder andere het volgende voor elkaar te krijgen:

- de beperkende bestemming te verruimen naar 'Wonen-B3' met ook kantoorfunctie
- de geconcentreerde bijgebouwen te verruilen voor nieuwe bijgebouwen, maar nu verspreid over het terrein, tot aan de rand, pontificaal in het groene zich
- het bouwvolume royaal uit te breiden, voor bestaande en nieuwe bijgebouwen (verruiming bestaande bouwvlakken voor hoofdgebouw en kapel en toevoeging van drie riante nieuwe bouwvlakken voor zogeheten Koetshuis, Oranjerie en Bouwhuis) met disproportionele bouwhoogtes van 9 of zelfs 10 meter nokhoog (4 of zelfs 5 meter goothoog, en zonder verdere beperkingen in bijvoorbeeld de dakhelling);
- de monumentale muur geweld aan te doen, middels doorbreking met extra poorten en glazen platen in de zichtrand (reeds vergund onder eveneens de noemer 'restauratie'), en gebruik van goedkoop (historisch onverantwoord) voegwerk (ondanks subsidiegelden voor historische restauratie);
- tientallen parkeerplaatsen en wegen aan te leggen op het binnenterrein
- diverse parkeerplaatsen aan te leggen op het buitenterrein (feitelijk al gecreëerd en onterecht als vergund benoemd);
- openbare weg tot eigendom om te vormen;
- het complex tot 'landgoed' te benoemen (gelukt volgens de Natuurschoonwet, maar in de zin van ruimtelijke ordening volstreekte nonsens);
- de grens van beschermd natuurgebied (NNN) precies zo weg te schuiven dat er nog een extra gebouw aan de rand kan worden gebouwd

Bij ieder spoor van tegenwerking worden de plannen telkens juist verder uitgebreid (de door projectontwikkelaars veelvuldig gebezigde 'salamipolitiek'). Als u als Raad niet oppast, ontstaat op de slechts 1,6 hectare binnen de oude kloostermuur straks een heuse woon- en kantoorwijk. De economische waarde van het complex neemt explosief toe, de cultuurhistorische en landschappelijke waarde neemt dramatisch af. Let wel: er is ons gebleken dat de eigenaar ook omliggende gronden probeert op te kopen. Wij stellen: 'projectontwikkeling'. Maar het wordt u gepresenteerd als 'restauratie'. Dat gebeurt in een 'Masterplan Restauratie' (met ook daarbij slechts eigen onderzoeken) vol ronkend taalgebruik.

3 De eigenaar roept beelden op van - nooit bestane - landgoed-tijden, met de allure van een landheer die we dankbaar moeten zijn voor zijn enorme inzet om het veronderstelde landgoed te 'behouden', te 'redden' haast. Ooit was Broekbergen slechts een boerenhoeve bij Dennenburg. Bij dit later tot herenhuis uitgebouwde pand hebben nooit bijgebouwen als 'Koetshuis', 'Oranjerie' of 'Bouwhuis' gestaan. Van restauratie is dus geen sprake; er wordt met deze bijgebouwen niets teruggebouwd/hersteld. Feitelijk wordt hier eenvoudigweg om nieuwbouw gevraagd - nieuwbouw in buitengebied!

Met behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden hebben deze bouwplannen niets van doen. En als economische drager zijn deze royale panden volgens de voorgestelde opzet in het geheel niet nodig. Een beetje ondernemer kan met met alleen het hoofdgebouw en de kapel, desnoods een enkel extra bijgebouw, heus voldoende inkomen genereren.

4 Wij vragen de Raad bij deze gelegenheid daarom opnieuw en met extra nadruk om de plannen zeer kritisch te bekijken en u niet om de (klooster-)tuin te laten door de mooie verhalen en misleidende intenties. Juist omdat er procedureel geen koninklijke wegen worden bewandeld in dit dossier (nu en in het verleden), is deze oproep extra urgent.

5 Uiteraard juichen wij restauratie van de monumentale onderdelen van harte toe. Uiteraard zouden we blij zijn met mensen die vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk perspectief goed rentmeesterschap zouden willen uitoefenen. Maar de gevraagde nieuwbouw lijkt vooral door economische motieven te zijn ingegeven. Dat is waarom we de Raad op het hart willen drukken haar controlerende taak uit te voeren en deze plannen anders te bezien dan ze worden voorgesteld.

Reactie op extra onderzoek

6 In de brief van 30 januari 2019 stelt het College van B&W alléén de indieners van een zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen in de gelegenheid om te reageren op een aantal extra onderzoeken die zijn gedaan naar aanleiding die zienswijzen. Voor een losstaand bestemmingsplan dat wordt 'los geknipt' uit het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen, lijkt ons dat ongebruikelijk en onwenselijk, zeker in de door de eigenaar gewenste volgorde. Andersom, eerst buitengebied, dan inpassing Broekbergen, zou nog te bepleiten zijn. Eerder werden de Broekbergen-plannen al uit het Voorontwerpbestemmingsplan weggehouden. Nu hebben wij opnieuw de indruk dat de procedure niet correct verloopt en niet alle betrokkenen ordentelijk kunnen reageren in dit proces. De Broekbergen-plannen worden naar voren geschoven, maar zullen dan opnieuw in inspraakprocedure moeten worden gebracht.

7 Wij nemen kennis van de uitspraak van het College dat op een aantal punten door de eigenaar nader onderzoek is gedaan en stellen vast dat deze onderzoeken (net als eerdere onderzoeken in

dit dossier) dus niet zijn uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van het College. Hier geldt dus 'wiens brood met eet diens woord men spreekt'. De onderzoeksoopdracht is bovendien niet bekend, waardoor de context van de uitkomsten van deze onderzoeken ontbreekt.

Graag gaan we onderstaand in op de ons toegezonden onderzoeken. Wij behouden ons het recht voor in een later stadium nog met nadere opmerkingen te komen.

Uiteraard blijft onze in mei 2018 ingediende zienswijze onverminderd van kracht.

Advies verkeerssituatie Engweg

De Engweg is circa zeven jaar geleden gereconstrueerd tot een zogeheten fietsstraat: een weg waar de auto te gast is. In de praktijk blijkt het zo te zijn dat de fietser gedoogd wordt. Voor fietsers is de Engweg geen doorgaande fietsroute die fietsers faciliteert. Om de haverklap moet worden afgeremd voor passerende auto's; ze duwen de fietser de kant in, terwijl de zogeheten rammelrand bestemd is voor de auto om uit te wijken. Auto's parkeren buiten de parkeervakken, zodat lastige inhaalcapriolen moeten worden uitgevoerd. Kortom, de fietsstraat is in dit geval niet de geplande 'snelle fietsroute, waarop ook in beperkte mate en in ondergeschiktheid auto verkeer voorkomt'. Deze fietsstraat krijgt van fietsers zeker geen voldoende. Soms is zelfs de veiligheid in het geding. Er zijn fietsers die omrijden om de fietsstraat te mijden.

8

Maar ook van automobilisten krijgt de fietsstraat geen voldoende. Er ontstaat veel irritatie, er sneuvelen regelmatig spiegels, diverse speciaal geplaatste keien en de houten paaltjes langs landgoed Dennenburg hebben menige butts in een auto opgeleverd. En door de vele verkeerslichten op de Hoofdstraat is de Engweg inmiddels een sluiproute voor auto- en vrachtverkeer, waardoor de overlast voor fietsers verder is toegenomen; en daarmee de doelstelling van de fietsstraat is afgenomen. Het is onbegrijpelijk dat het zogenaamde onderzoek leidt tot de conclusie dat de Engweg nog steeds een voldoende scoort als fietsstraat, terwijl die zonder onderzochte verkeerstoename al als onvoldoende wordt ervaren. Bovendien hoeven we als bewoners en gemeente geen genoegen te nemen met een zesjes-cultuur.

Het valt op dat bij het onderzoek verkeer op blz. 1 wordt gezegd dat de vraag rijst of de Engweg in de uitvoering als fietsstraat de toename van 159 tot 175 ritten verkeer per etmaal aankan. We merken op dat in de onderzoeken genoemd in de Memo van 11-10-2018 van BügelHajema op blz. 2 een generatie van 221 ritten per etmaal wordt genoemd (dit aantal is gebaseerd op de Ruimtelijke onderbouwing van het Masterplan Broekbergen). Als we hiermee rekenen wordt de waardering eveneens onvoldoende.

9

Voorts tekenen we aan dat wordt uitgegaan van 10cte spitsuur-verkeer. Dit percentage is aanmerkelijk hoger als in aanmerking wordt genomen dat de scholen, de IVA, woon-werkverkeer juist in de spits de Engweg intensief gebruiken. De werkelijke spitsdruk lijkt een veelvoud te zijn.

10

Ons inziens is de conclusie van het onderzoek gebaseerd op een theoretisch kader en niet getoetst aan de praktijk van alle dag. Onduidelijk is ook op welke dagen en tijdstippen metingen hebben plaats gevonden. De gebruikers, met name de fietsers, zijn niet actief betrokken bij het onderzoek. Kortom, de fietsstraat is een gevaarlijke weg en beantwoordt niet aan de doelstellingen van een fietsstraat. Toename van het autoverkeer zoals de voorgenomen ontwikkeling op Broekbergen met zich meebrengt, zal de score alleen maar verder verslechteren.

Conclusie:

Wij wijzen het advies over de verkeerssituatie Engweg af. Het is pretentiekus dat het rapport begint met de constatering dat er nog weinig bekend is over fietsstraten in het algemeen en vervolgens met stelligheid poneert dat het op de Engweg allemaal wel meevalt en dat illustreert met quasi-feitelijke grafieken.

Marktverkenning kantoorruimte Broekbergen

De marktverkenning die is uitgevoerd via de zgn. ladder voor duurzame verstedelijking wekt de indruk toegesneden te zijn op de gewenste uitkomst. Er wordt geconcludeerd dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan kantoorruimte binnen het verzorgingsgebied. Er zouden zich geen onaanvaardbare effecten (leegstand) elders voordoen.

Ook deze conclusie is weer gebaseerd op een theoretisch kader dat geen rekening houdt met de specifieke situatie van het geval. Niet alles wat theoretisch kan, moet ook kunnen! Als er behoefte is op Broekbergen aan kantoorruimte dan is deze behoefte er op grond van deze analyse op vele plaatsen in Driebergen.

Het gaat met name om de aanvaardbaarheid ter plaatse van het voormalig kloostercomplex. De realisatie van kantoorruimte in het buitengebied is strijdig met de landschappelijke waarden in dit gebied. Wij constateren dat met de restauratieontwikkeling van Broekbergen een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied wordt mogelijk gemaakt, waarmee een toename van de woning- en kantorenmarkt wordt uitgelokt. Dit is strijdig met het kloostercomplex dat hier al ruim honderd jaar bestond, strijdig met de landschappelijke uitstraling van het huidige complex, strijdig met het zgn. ensemble-waarde op grond waarvan het complex destijds de monumentenstatus heeft verkregen, en strijdig met de waarden die gelden voor het gebied ver buiten de rode contouren.

Toetsing zou dus op basis van de huidige ligging in buitengebied moeten plaatsvinden.

De onderzoekers taxeren het plangebied als 'bestaand stedelijk gebied'. Wij achten deze conclusie niet op zijn plaats voor een buitenplaats die aan de rand van het stiltegebied is gelegen. Broekbergen is niet voor niets onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied Driebergen. De zgn. rode contour ligt midden in de Akkerweg en Engweg en sluit aan op de Rodenbergse dreef. Op de in de Atlas Leefomgeving opgenomen kaart is dit duidelijk weergegeven. De kaart toont met de rode contour de vastgestelde begrenzing van het stedelijk gebied in de provincie Utrecht aan, aldus de toelichting in de Atlas (situatie 2016). O.a. Dennenburg en Broekbergen vallen daar dus ruim buiten.

Bekend is dat recent door de Provincie Utrecht het 'Inpassingsplan Kantoren' is aangenomen, juist om het enorme overschot aan leegstaande kantoren te reduceren. Verder is recent de 'Monitor kantorenmarkt Utrecht' uitgebracht, waarnaar in het rapport ook wordt verwezen. Daaruit komt naar voren dat er, ondanks reductie van het aantal vierkante meters o.a. door transitie naar wonen, nog steeds een overschot is van 16 '16, riant boven de gewenste frictieleegstand van 5 %. Hoewel de vraag naar kantoorruimte vanwege de economische groei is toegenomen, zie je dat juist voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug - in tegenstelling tot bepaalde andere gemeenten - de leegstand vanaf 2014 naar 2017 juist van 5 % naar meer dan 10 % is toegenomen. Verder blijkt uit analyse dat met name in grotere kernen en dan in het bijzonder de gemeente Utrecht, het zogenaamde oplevervolume van nieuwe kantoorruimte is toegenomen, mede vanwege de vraag op bepaalde locaties, maar dus juist niet in andere gemeenten, waaronder dus ook de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Waar dus die vraag van 47.000 m² voor de komende 10 jaar binnen genoemde marktregio (gemeente Utrechtse Heuvelrug, Zeist en

Bunnik) vandaan komt (juist ook gezien grote leegstand die er nog steeds is, evenals vele kantoorgebouwen die er thans worden omgevormd tot woningen), is een groot raadsel.

14 In het locatieprofiel buitenplaats Broekbergen wordt aangenomen dat er reeds sprake is van een voorkeursvariant voor de variant woning en kantoor. Het Ontwerpbestemmingsplan spreekt tot nu toe over twee varianten, zonder dat een voorkeur wordt uitgesproken. Het is noodzakelijk dat hier helderheid over komt. De keuze voor een omvang van 1500 m² kantoorruimte kunnen we niet rijmen met het voornemen van de eigenaar om alleen zijn eigen bedrijf op Broekbergen onder te brengen (zie www.broekbergen.nl waar wordt geschreven dat het om maximaal 35 werkplekken gaat). Voor een kantoorruimte van 1500 m² bevat Broekbergen onvoldoende ruimte om een dienovereenkomstig aantal parkeerplaatsen te realiseren. Parkeren op de openbare weg rondom Broekbergen is geen aanvaardbare optie. Een bestemming van 500 m² in plaats van 1500 m² is derhalve meer dan voldoende. De gemeente zou hier passende kaders moeten stellen voor ook toekomstige eigenaren.

Conclusie:

15 De uitkomst van de marktverkenning dat er behoefte is aan deze kantoorruimte en dat zich geen onaanvaardbare effecten voor leegstand elders voordoen, typeren wij als een doelredenering. De enige noodzaak kan erin zijn gelegen om een economische drager te scheppen. De huisvesting van het personeel laat leegstand in Bunnik achter en kan net zo goed elders. Er is gezien leegstand en plancapaciteit (vergelijk o.a. Stationsgebied Driebergen-Zeist) voldoende aanbod voor deze omvang binnen de gemeente en zeker binnen de marktregio. De gemeente doet met leegstand ook in eigen (gemeente)huis voldoende ervaring op en kan zich een ander standpunt richting haar burgers eigenlijk niet permitteren.

Actualisatie ecologisch onderzoek Broekbergen

Wat betreft de Actualisatie Ecologisch onderzoek Broekbergen valt allereerst op (althans t.o.v. het eerdere onderzoek uit 2016) dat juist het gedeelte waar het zogenaamde Bouwhuis is gepland door de provincie Utrecht uit het NNN is gehaald (voor zover wij hebben kunnen nagaan ten tijde van de Herijking PRS/PRV 2016). Kennelijk is dat gebeurd om de in het Masterplan opgenomen ontwikkeling alsnog mogelijk te maken. Wij vinden het op z'n minst verbazingwekkend dat zo met natuurbeschermd terrein wordt omgesprongen: even de grenzen verleggen als het zo uitkomt voor een bouwproject.

16 Maar dan nog wordt aan de gemeenten gevraagd bij ruimtelijke ontwikkelingen nadrukkelijk met de ligging nabij het NNN-gebied rekening te houden (overeenkomstig de PRS/PRV, herijking 2016). Zo pal naast de recent verschoven grens zo royaal bouwen, komt ons niet voor als passend in natuurbeschermingsbeleid en ordentelijk gemeentelijk beleid.

Toen rond 2016 de eigenaar van Broekbergen verzocht om opheffing van NNN op zijn grond, werd dit onder de volgende redenering afgewezen:

Wij handhaven deze huidige begrenzing. Het in het NNN opgenomen deel van de buitenplaats is een waardevol bestaand ouder bosperceel dat weliswaar door een gesloten tuinmuur en een smalle weg wat afgesneden is van landgoed Dennenburg, maar voldoende verbonden is om van belang te zijn voor het functioneren van het NNN op de overgang van heuvelrug naar Langbroekerweteringgebied. Een herstel richting cultuurhistorische ontwerpen dient rekening te houden met de ook aanwezige natuurwaarden.

In de Notitie van Bügel-Hajema van oktober 2018 wordt geconcludeerd dat zowel t.a.v. Natura

20000-gebieden, als ook m.b.t. beschermde soorten en het NNN er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Daarbij wordt aangegeven dat het gebied wel deel uitmaakt van het foerageergebied van diverse beschermde soorten (zoals vleermuissoorten, de boommarter, de eekhoorn en de havik), maar dat deze soorten binnen het gebied (m.u.v. de gewone dwergvleermuis) geen vaste verblijfplaatsen kennen; terwijl het wat de eekhoorn betreft alleen om een potentieel nest zou gaan. Het kan niet anders dan dat de voorgenomen bouwplannen een negatief effect zullen hebben op deze populaties, o.a. door toegenomen lichtuitstraling en drukte.

Nu gaat het hier wel om hoogopgaand bos, bestaande uit voornamelijk inheemse boomsoorten van eik en beuk, zij het met een enkele uitheemse boomsoort (vergelijk bossamenstelling aangrenzende landgoed Dennenburg dat samen met de buitenplaats Broekbergen gedurende bepaalde periode in het verleden een landgoed vormde), dat reeds een aanzienlijke leeftijd heeft (vergelijk ouderdom buitenplaats Broekbergen die terug gaat tot de 15^{de} eeuw). Daardoor moet het gebied in potentie dus wel degelijk geschikt worden geacht als verblijfplaats voor diverse beschermde soorten, zoals voor o.a. de boommarter en de eekhoorn, als ook voor vogels met jaarrond beschermde nesten.

17

Dit zou alleen gelden als het parkbos een oase van rust blijft, wat met de thans voorgenomen ontwikkeling totaal zal gaan veranderen. Niet alleen door de voorgenomen bouw van met name de Oranjerie en het Bouwhuis, die beiden pal tegen de grens van het parkbos (dus NNN-gebied) zijn gepland, met verstoring door licht en geluid als gevolg, maar ook door de toegangsweg die deels dwars door het parkbos (dus NNN-gebied) zou gaan lopen. Bovendien zou het gedaan zijn met de rust bij sterk toenemend gebruik van het terrein (inclusief het parkbos/NNN-gebied) als hier een relatief groot aantal gezinnen zou komen wonen en 1.500 m² aan kantoorruimte mogelijk wordt gemaakt; een relatief groot aantal werknemers zal het parkbos (dus NNN-gebied) voor hun lunchwandeling etc., zullen gaan gebruiken.

18

Verder moet het gebied wel degelijk geschikt worden geacht voor padden, kikkers en de ringslang, die gewoon in het gebied kan komen, o.a. daar waar de vijver onder de tuinmuur van buiten naar binnen doorloopt. Dus ook die soort kan ons inziens hier niet bij voorbaat worden uitgesloten.

Conclusie:

Door de gegeven ontwikkeling kan er wel degelijk een significant negatief effect op het NNN-gebied ontstaan. Daarbij gaat het dan niet alleen om de effecten van verstoring door licht en geluid die van zowel de Oranjerie als het Bouwhuis zouden uitgaan op het direct aangrenzende parkbos (dus NNN-gebied), maar ook t.g.v. nieuwe toegangsweg die deels door het parkbos (dus NNN-gebied) zou gaan lopen. Door veel intensiever gebruik van het park zou de rust in en langs dit NNN-gebied danig worden verstoord. Daardoor zal het gebied voor aantal (beschermde) soorten ongeschikt worden als leefgebied, zowel wat betreft de mogelijkheid om er zich te vestigen, als om het gebied als foerageergebied te gebruiken.

Visualisaties effecten op landschap Bouwhuis

19

In de tweede nieuwsbrief van de eigenaar van Broekbergen is een visualisatie gegeven van het voorgenomen Bouwhuis, die op geen enkele wijze recht doet aan de werkelijkheid. Met een groothoeklens is een vertekening van de aantasting van de groene entree gegeven. In onze visie een misleidende weergave: door het uit elkaar getrokken perspectief worden de afstanden groter, de woningen kleiner en de groene omgeving groener.

De visualisaties die thans door de gemeente zijn aangereikt bieden op het eerste gezicht een getrouwer beeld van een mogelijke werkelijkheid, maar ook hier is de groothoeklens royaal gehanteerd. De visualisaties laten ons inziens vooral zien dat de realisatie van bebouwing achter dan wel in de monumentale kloostermuur een vergaande aantasting van het landschappelijk aanzien geeft. Dit wordt volstrekt niet opgelost door er een aantal bomen of struiken voor te zetten (een 'groen schaamlapje'); zulks zou ook niet richting toekomst afdwingbaar zijn. Er wordt op grove wijze inbreuk gemaakt op het karakteristieke beeld van de muur en van de karakteristieke en historische bosschage van de groene entree van Driebergen. Een inbreuk die onomkeerbaar is. Juist de waarderingen die het gehele complex Area Pacis (thans Broekbergen) van de Rijksdienst Monumenten heeft gekregen benadrukken nog eens hun aandeel in de landelijke waarde van de groene entree van Driebergen-Zuid:

- 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 Area Pacis. De muur is van ensemble waarde 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 12-20 wooneenheden en tot 1500 m2 kantoorruimte de hierboven genoemde waarderingen aantasten. Het rijksmonument verandert in een woon- en kantoorwijk met forensenverkeer.

20

Daarnaast is het beoogde Bouwhuis, op een daartoe aan te leggen talud, direct achter de kloostermuur gesitueerd.

Dit Bouwhuis, 9 meter hoog (ongeveer vier 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. Nota bene: 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!

21

Tenslotte geven de gedachte woningen een lichtuitval die niet past. Bij de herinrichting van de Engweg is juist verlichting aangebracht die verticaal naar beneden schijnt en geen brede uitstraling heeft om het landschappelijke karakter te beschermen.

22

Naar onze wijze van zien is de noodzaak van dit bouwwerk niet aanwezig. De hier geplande woningen kunnen - zo nodig — op andere wijze worden vormgegeven en gesitueerd op de buitenplaats. Zo zou het bouwvlak waar de Oranjerie is gepland (dit bouwvlak is even groot als het bouwvlak voor het Bouwhuis) en dat slechts één woning zou bevatten, kunnen voorzien in drie of vier woningen (eventueel met een lichte uitbreiding van het bouwvlak).

23

Met betrekking tot de monumentale kloostermuur merken we nog op dat tot onze verbazing de muur intussen doorbroken mag worden met enkele poorten en glazen platen. Dit bleek geenszins uit de gemeentelijke publicatie waarin deze pittige inbreuken op de monumentale minmuur als 'restauratie' werden aangekondigd en vergund. Omdat niemand tegen restauratie is, is hiertegen geen bezwaar gemaakt. Maar bij ons thuis heet zoiets 'misleiding'. De glazen platen zullen vanaf de Engweg een spiegeling van de zon opleveren die hinderlijk en landschappelijk niet passend is. Ze zullen de monumentale waarde ernstig geweld aandoen.

Conclusie:

De visualisaties laten ons inziens zien dat de realisatie van bebouwing achter c.q. in de monumentale kloostermuur een vergaande aantasting van het landschappelijk aanzien geeft. Dit wordt niet 'opgelost' door hier een aantal bomen of struiken voor te zetten. Er wordt op grove wijze inbreuk gemaakt op het karakteristieke beeld van de monumentale tuinmuur en van de karakteristieke en historische bosschage van de groene entree van Driebergen. Een inbreuk die onomkeerbaar en bovendien niet nodig is.

Tenslotte

Geachte Raad, met het vorenstaande geven wij een reactie op de gepresenteerde onderzoeken. In onze beleving bevestigen deze onderzoeken opnieuw het beeld van projectontwikkeling in buitengebied, waar we zo graag zouden spreken over restauratie van bestaande monumentale omgeving. Wij behouden ons het recht voor in een later stadium met aanvullende opmerkingen resp. gegevens te komen. Graag worden we van het verloop van het traject op de p de hoogte gehouden.

Gemeentelijke reactie

1. *Er was op grond van jurisprudentie voor ons een verplichting om het concrete plan van de landgoedeigenaar mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Een andere manier om dit vorm te geven, was er op dat moment niet. Er is vervolgens uitermate zorgvuldig omgegaan met indieners van zienswijzen, die ook de mogelijkheid hebben gekregen om aanvullend te reageren. Ook zijn er verschillende bijeenkomsten op het landgoed geweest, waar mogelijkheden voor buurtbewoners om zich te laten informeren over de ontwikkelingen en in discussie te gaan met landgoedeigenaar en zijn adviseurs. Dat sprake is van geen nette procedure en geen mogelijkheden tot participatie herkennen wij ons niet in.*

De visie van de gemeente hoe wij met dit soort landgoederen omgaan, bestaat al. Dit betreft de Nota Buitens op de Heuvelrug. Hierin is ook landgoed Broekbergen opgenomen. De ontwikkelingen passen binnen die visie.

2. *Wij herkennen het geschetste beeld niet en constateren het volgende:*
 - *de plannen omvatten het restaureren en behouden van alle monumenten op het landgoed;*
 - *het terugbrengen van deels ooit hier aanwezige historische tuin;*
 - *het zorgvuldig inpassen van nieuwe bouwvolumes in de tuin, waarbij historiserend wordt gebouwd;*
 - *het behoud van de NNN in de vorm van een parkbos.*
 - *het opgeven van gebruiks- en bouwrechten, onder meer in de vorm van het wijzigen van een brede maatschappelijke bestemming in een natuurbestemming en opgeven uitbreidingsrecht bouwoppervlakte van 20%.*

- *Er wordt niet meer gebouwd dan noodzakelijk voor de duurzame instandhouding van het landgoed. Uit advies van de door ons ingeschakelde externe rentmeester blijkt dat met de nieuwe economische dragers de inkomsten en uitgaven van het landgoed in balans komen.*
3. *Uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat mogelijk in het verleden er wel een koetshuis en orangerie op het landgoed aanwezig waren. Ook blijkt uit het door ons gevraagde advies dat alle nieuwe economische dragers, dus inclusief bouwhuis, noodzakelijk zijn om het landgoed nu en voor toekomstige generatie te kunnen behouden. Minder economische dragers zouden betekenen dat instandhouding van het landgoed voor de toekomst niet meer is verzekerd.*
 4. *Er is kritisch gekeken naar de plannen. Onder meer is gevraagd om een onderzoek naar behoud van de bomen op het landgoed, is gevraagd naar behoefteonderzoek voor de kantoorfunctie die landgoedeigenaar wenst en is aan een externe rentmeester door de gemeente gevraagd om naar de noodzaak van de economisch dragers te kijken. Verder wordt de wettelijke juiste procedure doorlopen en is geen sprake van onjuiste procedures.*
 5. *Wij verwijzen naar ons antwoord onder 3.*
 6. *Wij zien geen reden waarom opnieuw een ontwerpbestemmingsplan ter inzage had moeten liggen. Er heeft namelijk al een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en eenieder heeft zijn kans gehad om een zienswijzen in te dienen. Daarbij is in de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen opgenomen dat dit bestemmingsplan ook de ontwikkelingen op landgoed Broekbergen zijn vervat. Eenieder kon dus hiervan op de hoogte zijn. Dit valt binnen de kaders van de procedure die de gemeente normaliter hanteert.*
 7. *Voor zover u met uw zienswijze bedoelt dat de ingeschakelde bureaus niet naar eer en geweten een onafhankelijk onderzoek hebben opgeleverd, merken wij het volgende op: de door de landgoedeigenaar ingeschakelde bureau's zijn allemaal gerenommeerde en ter zake deskundige bureaus, waarbij geen enkele indicatie, laat staan bewijs is van het niet op correcte wijze onafhankelijk van de landgoedeigenaar doen van onderzoek.*
 8. *Uit uw relaas halen wij dat de onveiligheid op delen van de Engweg die als fietsstraat is ingericht, wordt veroorzaakt door onjuist gedrag van de weggebruiker in de huidige situatie, zijnde automobilisten die niet bereid zijn om fietsers voorrang te verlenen. De eigenaar van Broekbergen kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor dat gedrag. Voor de gemeente is het natuurlijk lastig om dit gedrag te veranderen. Zoals aangegeven in de oorspronkelijke nota van beantwoording van de zienswijze zijn wij voornemens om onderzoek te doen naar maatregelen die de Engweg veiliger kunnen maken voor fietsers. Dit valt echter buiten dit bestemmingsplan. De eigenaar van Broekbergen is niet verantwoordelijk voor spiegels die sneuvelen en auto's die butsen oplopen door paaltjes die langs de Engweg geplaatst zijn.*
 9. *Het aantal verkeersbewegingen is aangepast naar 221. Blijkens het advies van de verkeerskundig scoort de fietsstraat dan nog steeds een voldoende (een zes).*
 10. *Dit is een ervaringscijfer zoals dat in veel verkeersstudies wordt gebruikt. Hierin is rekening gehouden met scholen en woon- en werkverkeer.*
 11. *In het Kantorenmarktonderzoek en de Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht 2018, als onderlegger van het Inpassingsplan Kantoren, is de behoefte voor de kantoorlocaties met plancapaciteit berekend*

voor de periode t/m 2027. Er worden in het Kantorenmarktonderzoek en in de Monitor geen uitspraken gedaan over behoefte op niveau van de gemeente. Ook buiten de locaties uit het inpassingsplan is behoefte aan kantoorruimte. Buitenplaats Broekbergen is een voorbeeld van een locatie waar in deze behoefte kan worden voorzien. Dit is aangetoond door middel van de ladder voor duurzame verstedelijking, welke is toegepast door een gerenommeerd adviesbureau.

12. De ligging van de buitenplaats op de rand van het stiltegebied en buiten de rode contour doet bij het bepalen of sprake is van bestaand stedelijk gebied niet ter zake. Bij het bepalen of er sprake is van bestaand stedelijk gebied wordt namelijk niet gekeken naar het provinciale beleid waaruit zowel de rode contour als het stiltegebied is opgenomen.
13. Voor het berekenen van de behoefte aan kantoorruimte op Broekbergen is gebruik gemaakt van de meest recente vraagraming naar kantoorruimte van de provincie Utrecht (2015) en de uitkomsten van de Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht (2018). Daarvoor is een actuele vertaling gemaakt naar het verzorgingsgebied (of de marktregio) van Buitenplaats Broekbergen. De vraag is geconfronteerd met het beschikbare aanbod (exclusief een gewenste frictielegstand van 5%) op basis van Funda in Business (peildatum januari 2019).

Het aanbod uit de Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht (2018) is gebaseerd op de database van Bak uit 2017. We concluderen dat het totale aanbod in het verzorgingsgebied van Buitenplaats Broekbergen in de periode 2017-2019 is afgenomen.

14. Er is geen sprake van een voorkeursvariant voor de combinatie woning en kantoor. Om deze reden wordt er in het bestemmingsplan zowel over wonen als over wonen en kantoor gesproken. Daarbij aansluitend is de kantoorruimte niet enkel bedoeld voor het eigen bedrijf van de eigenaar. Hier zouden ook andere bedrijven hun intrek kunnen nemen.

Verder is er voldoende ruimte om op het landgoed en langs het Kloosterlaantje te parkeren. In totaal zijn 48 parkeerplaatsen noodzakelijk als uitgegaan wordt van vestiging van 1500 m² kantoor en 12 woningen op het landgoed. Er komen in de nieuwe situatie 59 parkeerplaatsen, ruim voldoende dus.

15. Wij zien niet waarom sprake is van een doelredenering en wijzen op het volgende. Er is door STEC-groep een terzake deskundig bureau gekeken naar de behoefte aan kantoren. Die bevestigen dat er behoefte is aan kantoren binnen de regio.
16. De provinciale regelgeving over NNN kent geen externe werking, dat wil zeggen dat effecten van ontwikkelingen buiten NNN op NNN niet beschouwd hoeven te worden. Wij merken ook op dat in het huidige bestemmingsplan binnen de maatschappelijke bestemming geen enkele bescherming van de feitelijk aanwezige en potentiële natuurwaarden is opgenomen. Bij het maximaal benutten van de gebruiks- en bouwrechten uit het geldende bestemmingsplan blijft er geen natuur meer over op het landgoed. Wij vinden het huidige plan dan ook op dat punt een aanzienlijke verbetering ook voor de NNN. Hiernaast merken wij op dat de ecologische waarde van het deel van het landgoed dat binnen de NNN ligt uiterst gering is vanwege de omvang en de bouwmuur die dit deel van het NNN afsnijdt van de rest van NNN.
17. Het klopt dat door de ontwikkelingen er meer verstoring zal zijn dan in de situatie zoals het landgoed nu wordt gebruikt. Wij merken echter op dat in het huidige bestemmingsplan binnen de maatschappelijke bestemming geen enkele bescherming van de feitelijk aanwezige en potentiële natuurwaarden is opgenomen. Bij het maximaal benutten van de gebruiks- en bouwrechten uit het

geldende bestemmingsplan blijft er geen natuur meer over op het landgoed. Wij vinden het huidige plan dan ook op dat punt een verbetering ook voor de NNN. Hiernaast merken wij op dat de ecologische waarde van het deel van het landgoed dat binnen de NNN ligt uiterst gering is vanwege de omvang en de bouwmuur die dit deel van het NNN afsnijdt van de rest van NNN.

18. *De ringslang en strikt beschermde padden en kikkers zijn bij onderzoek niet aangetroffen op het landgoed. Het landgoed wordt trouwens niet ongeschikt voor deze soorten. De realisatie van extra water, in de vorm van de slingervijver betekent dat de potentie als leefgebied voor deze dieren juist verbetert.*
19. *Navraag bij de eigenaar leert dat geen gebruik is gemaakt van een groothoeklens. Hieronder de reactie van het bureau over de wijze van tot stand komen van de beelden. De gepresenteerde fotografische achtergrond vanaf de Engweg is een fotomontage (van drie foto's) bedoeld om de context breder in beeld te krijgen. De 'boog' of vervorming in de weg is het gevolg van de montage en niet een vervorming dat zou ontstaan zijn bij het gebruik van een ultra groothoeklens of fisheye-objectief.*

De op de publicatie gepresenteerde visualisatie vanaf de Gooyer Wetering is een uitsnede in de lengte van één visualisatie / foto met een oorspronkelijke verhouding van 3:2 en waarbij zowel het bovenste alsook het onderste gedeelte zijn weggelaten i.v.m. de layout.

Hierdoor lijkt het beeld meer op een panoramafoto en dat zou misschien de suggestie kunnen weken dat het beeld met een (ultra) groothoeklens is genomen hetgeen niet het geval is. In alle gevallen zijn de beelden niet gemanipuleerd om omvang en verhouding tussen de bebouwing te beïnvloeden, maar er is juist gepoogd om de toekomstige situatie op een realistische manier te visualiseren.

20. *In beide waarderingen wordt met geen woord gerept over de groene entree van het dorp. De waarderingen gaan daar ook niet over, maar over de ligging van de muur en het kloostercomplex in een landelijk gebied. Die ligging wijzigt door de plannen niet.*
21. *De bouwhoogte van het bouwhuis blijft in het voorliggende bestemmingsplan 9 meter en niet de genoemde 10 meter, ook wordt het bouwhuis niet geïntegreerd in de kloostermuur. Hiermee tast het bouwhuis het karakteristieke beeld van de kloostermuur niet aan.*
22. *Wij kunnen niet ontkennen dat de woningen gedurende de avonduren en een deel van de nachtelijke uren tot meer licht in het gebied zullen leiden. Wij zijn echter van mening dat dit minimaal is en niet het landschappelijk karakter beïnvloedt. Dat landschappelijke karakter wordt bepaald door zijn openheid en door het agrarische gebruik. De vergelijking met de Engweg gaat ook niet op, nu de hoeveelheid verlichting langs de Engweg veel ingrijpender is, dan de verlichting van een drietal woningen, waarbij de lichtuitstraling ook nog deels wordt beperkt door de aanwezige kloostermuur.*
23. *Uit het advies van de door ons ingehuurde externe deskundige rentmeester blijkt dat alle ontwikkelingen noodzakelijk zijn voor instandhouding van het landgoed. Het verminderen van woningen zou betekenen dat de plannen niet meer voorzien in de duurzame instandhouding van het landgoed. Het uitbreiden van het bouwvlak van de orangerie om hier meer woningen toe te staan achten wij ook niet wenselijk. Het zou, centraal op het landgoed, een te groot volume opleveren dat afbreuk doet aan de opzet van het landgoed, waarbij het kloostercomplex het hoofdvolume moet zijn en de overige volumes ondergeschikt.*
24. *Het venster in de muur staat los van dit bestemmingsplan. Hiervoor is eerder door de landgoedeigenaar een vergunning voor verkregen.*

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

3.6 zienswijze 6 - Engweg 55

Deze zienswijze is deels gelijklopend aan de zienswijze opgenomen in paragraaf 3.2. Voor de antwoorden op nummers 1 t/m 6 en 9 t/m 15 verwijzen wij naar paragraaf 3.2. De antwoorden op nummer 7, 8 en 16 zijn onder de zienswijze opgenomen.

Geachte raad,

Bij brief van 30 januari 2019 stelt het college van B&W de indieners van een zienswijze in de gelegenheid om te reageren op een aantal onderzoeken die zijn gedaan naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied, onderdeel Broekbergen.

Ik neem kennis van de uitspraak van het college dat op een aantal punten door de eigenaar nader onderzoek is gedaan. De onderzoeken zijn dus niet onder verantwoordelijkheid van het college gedaan ("wie betaalt, bepaalt"?).

Graag ga ik onderstaand in op de ons toegezonden onderzoeken. Ik behoud het recht voort in een later stadium nog met nadere opmerkingen te komen. Uiteraard blijft de in mei 2018 ingediende zienswijze onverminderd van kracht

a. advies verkeerssituatie Engweg.

De Engweg is circa zeven jaar geleden gereconstrueerd tot een zgn. fietsstraat. Een weg waar de auto te gast is. In de praktijk blijkt het zo te zijn dat de fietser gedoogd wordt. Voor fietsers is de Engweg geen doorgaande fietsroute die fietsers faciliteert. Om de haverklap moet worden afgeremd voor passerende auto's; auto's duwen de fietser de kant in, terwijl de zgn. rammelrand bestemd is voor de auto om uit te wijken; auto's parkeren buiten de parkeervakken, zodat lastige inhaalcapriolen moeten worden uitgevoerd. Kortom, de fietsstraat is in dit geval niet de geplande "snelle fietsroute, waarop ook in beperkte mate en in ondergeschiktheid auto verkeer voorkomt".

Deze fietsstraat krijgt van fietsers zeker geen voldoende. Maar ook van automobilisten krijgt de fietsstraat geen voldoende. Er ontstaat veel irritatie, er sneuvelen regelmatig spiegels, de houten paaltjes langs landgoed Dennenburg hebben menige buts in een auto opgeleverd. En door de vele verkeerslichten op de Hoofdstraat is de Engweg inmiddels een sluiproute voor auto- en vrachtverkeer, waardoor de overlast voor fietsers verder is toegenomen. En daarmee de doelstelling van de fietsstraat is afgenomen.

Het is onbegrijpelijk dat het zgn. onderzoek leidt tot de conclusie dat de Engweg nog steeds een voldoende scoort als fietsstraat, terwijl die zonder onderzochte verkeerstoename al als onvoldoende wordt ervaren.

Bovendien hoeven we als bewoners en gemeente geen genoegen te nemen met een zesjes-cultuur. Het valt op dat bij het onderzoek verkeer op blz. 1 wordt gezegd dat de vraag rijst of de Engweg in de uitvoering als fietsstraat de toename van 159 tot 175 ritten verkeer per etmaal aankan. We

merken op dat in de onderzoeken genoemd in de Memo van 11-10-2018 van BügelHajema op blz. 2 een generatie van 221 ritten per etmaal wordt genoemd (dit aantal is gebaseerd op de Ruimtelijke onderbouwing van het Masterplan Broekbergen). Als we hiermee rekenen wordt de waardering eveneens onvoldoende.

Voorts tekenen we aan dat wordt uitgegaan van 10% spitsuurverkeer. Dit percentage is aanmerkelijk hoger als in aanmerking wordt genomen dat de scholen, de IVA, woon-werkverkeer juist in de spits de Engweg intensief gebruiken. De werkelijke spitsdruk lijkt een veelvoud te zijn.

Mijns inziens is de conclusie van het onderzoek gebaseerd op een theoretisch kader en niet getoetst aan de praktijk van alle dag. Onduidelijk is ook op welke dagen en tijdstippen metingen hebben plaats gevonden. De gebruikers, met name de fietsers, zijn niet actief betrokken bij het onderzoek. Kortom, de fietsstraat is een lastige/gevaarlijke weg en beantwoordt niet aan de doelstellingen van een fietsstraat. Toename van het autoverkeer zoals de voorgenomen ontwikkeling op Broekbergen met zich meebrengt, zal de score alleen maar verder verslechteren.

1

Conclusie: Ik wijs het advies over de verkeerssituatie Engweg af. Het is pretentius dat het rapport begint met de constatering dat er nog weinig bekend is over fietsstraten in het algemeen en vervolgens met stelligheid poneert dat het op de Engweg allemaal wel meevalt en dat illustreert met quasi-feitelijke grafieken.

b. marktverkenning kantoorruimte Broekbergen.

De marktverkenning die is uitgevoerd via de zgn. ladder kantoorruimte wekt de indruk toegesneden te zijn op de gewenste uitkomst. Er wordt geconcludeerd dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan kantoorruimte binnen het verzorgingsgebied. Er zouden zich geen onaanvaardbare effecten (leegstand)elders voordoen.

2

Ook deze conclusie is weer gebaseerd op een theoretisch kader dat niet rekening houdt met de specifieke situatie van het geval. Niet alles wat theoretisch kan, moet ook kunnen! Als er behoefte is op Broekbergen aan kantoorruimte dan is deze behoefte er op grond van deze analyse op vele plaatsen in Driebergen, ook in onze privé-achtertuinen.

3

Het gaat met name om de aanvaardbaarheid ter plaatse van het voormalig kloostercomplex. De realisatie van kantoorruimte in het buitengebied is strijdig met de landschappelijke waarden in dit gebied. Ik bestrijd dat met de restauratieontwikkeling van Broekbergen een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, waarmee een toename van de woning- en kantorenmarkt wordt uitgelokt. Dit is strijdig met het kloostercomplex dat hier al ruim honderd jaar bestond, strijdig met de landschappelijke uitstraling van het huidige complex en strijdig met het zgn. ensemble-waarde op grond waarvan het complex destijds de monumentenstatus heeft verkregen.

4

De onderzoekers taxeren het plangebied als bestaand stedelijk gebied. Ik acht deze conclusie niet op zijn plaats voor een buitenplaats die aan de rand van het stiltegebied is gelegen. Broekbergen is niet voor niets onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied Driebergen. De zgn. rode contour ligt midden in de Akkerwegen en Engweg en sluit aan op de Rodenbergsedreef. Op de in de Atlas Leefomgeving opgenomen kaart is dit duidelijk weergegeven. De kaart toont met de rode contour de vastgestelde begrenzing van het stedelijk gebied in de provincie Utrecht aan, aldus de toelichting in de Atlas (situatie 2016). O.a. Dennenburg en Broekbergen vallen daar dus buiten.

Bekend is dat recent door de Provincie Utrecht het 'Inpassingsplan Kantoren' is aangenomen, juist om enorme overschot (leegstaande kantoren) te reduceren. Verder is recent de 'Monitor kantorenmarkt Utrecht' uitgebracht, waarnaar in het rapport ook wordt verwezen. Daaruit komt naar voren dat nog steeds ondanks reductie van het aantal m², o.a. door transitie naar o.a. wonen, er nog steeds een overschot is van 16%, ruim boven de gewenste frictieleegstand van 59%. Alhoewel de vraag naar kantoorruimte vanwege de economische groei is toegenomen, zie je dat juist voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug -in tegenstelling tot bepaalde andere gemeenten - de leegstand vanaf 2014 naar 2017 juist van 5% naar meer dan 10% is toegenomen (zie ook figuur op pag. 6).

5 Verder blijkt uit analyse dat met name in grotere kernen en dan in het bijzonder de gemeente Utrecht het zogenaamde oplevervolume van nieuwe kantoorruimte is toegenomen, mede vanwege de vraag op bepaalde locaties, maar dus juist niet in andere gemeenten, waaronder dus ook de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Waar dus die vraag van 47.000 m² voor de komende 10 jaar binnen marktregio, dus gemeente Utrechtse heuvelrug, Zeist en Bunnik, vandaan komt, juist ook gezien grote leegstand die er nog steeds is, evenals vele kantoorgebouwen die er thans worden omgevormd tot woningen, is een groot raadsel.

6 In het locatieprofiel buitenplaats Broekbergen wordt aangenomen dat er reeds sprake is van een voorkeursvariant voor de variant woning en kantoor. Het ontwerp-bestemmingsplan spreekt tot nu toe over twee varianten, zonder dat een voorkeur wordt uitgesproken. Het is noodzakelijk dat hier helderheid over komt. De keuze voor een omvang van 1500 m² kantoorruimte kunnen we niet rijmen met het voornemen van de eigenaar om alleen zijn eigen bedrijf op Broekbergen onder te brengen (zie www.broekbergen.nl waar wordt geschreven dat het om maximaal 35 werkplekken gaat). Een bestemming van 500 m² in plaats van 1500 m² is hiermee meer dan voldoende. Hiermee stelt de gemeente passende kaders voor ook toekomstige eigenaren.

Conclusie: de uitkomst van de marktverkenning dat er behoefte is aan deze kantoorruimte en dat zich geen onaanvaardbare effecten voor leegstand elders voordoen, typeren wij als een doelredenering. De enige noodzaak kan erin zijn gelegen om een economische drager te scheppen. De huisvesting van het personeel laat leegstand in Bunnik achter en kan net zo goed elders. Er is voldoende aanbod voor deze omvang (leegstand gemeentehuis?).

c. actualisatie ecologisch onderzoek Broekbergen.

In het rapport van Bügel Hajema wordt veel onderzocht waarvan je je kunt afwachten wat de relevantie ervan is (er wordt geschreven als Brugman, om een bekend gezegde te parafraseren).

We tekenen het volgende aan:

- Op zich is de conclusie dat er geen bijzonder fauna aanwezig is begrijpelijk omdat het terrein nauwelijks toegankelijk is vanwege de muur. Het is dus geloofwaardig dat er van extra stikstofdepositie nauwelijks sprake zal zijn (zie de uitgebreide test Aeries calculator), al zal er wel wat overlast zijn tijdens de bouw vanwege bouwverkeer. En tja, wellicht heeft Buys Eco Consult (het bureau dat een paar jaar geleden inventarisaties heeft uitgevoerd) helemaal gelijk met de opmerking dat er waarschijnlijk geen eekhoorn zijn nest heeft op het landgoed. De vleermuizen hebben baat bij aangepaste licht-armaturen, zowel tijdens de bouw als erna. En wat betreft de amfibieën: die zullen het in de toekomstige vijvers vast naar hun zin krijgen. De vraag is echter of dit nallemaal relevant is.

7

- Zorgen zijn er over de status quo van 'meer dan 30 parkeerplaatsen aan de zuid-westzijde van het landgoed'. In de berm van een oud, historisch pad (ontginningsweg en wellicht ook schapendrift) liggen inderdaad al jaren varkensruggetjes (reeds door Daidalos daar neergelegd) die suggereren datje daar je auto kan parkeren. Deze parkeerplaatsen ter plekke doen ernstig afbreuk aan het cultuurhistorische karakter van dat pad. Het rapport doet vermoeden dat er alvast 30 parkeerplaatsen op basis van een soort gewoonterecht aanwezig zijn. En binnen de muren worden er een flink aantal extra bijgemaakt. Alsof een grote dagelijkse stroom aan auto's al reeds vanzelfsprekend is, dus waar praten we over?

- Nog ernstiger is de kwestie van de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) I Natuurnetwerk Nederland (NNN). De redenering in het rapport is: de bouwactiviteiten vinden buiten de EHS plaats, dus er is geen bezwaar. En inderdaad, slechts een deel van het landgoed valt binnen de wettelijk begrensde EHS. Er lijkt wat gedoe over de vraag of de grond aan weerszijden van de muur binnen de EHS valt, maar dat is weinig relevant. Veel opmerkelijker is dat op vroegere EHS kaarten het er op lijkt dat een veel groter deel van het landgoed tot de EHS behoorde. Om de een of andere reden is datgene wat als 'voormalige moestuin' wordt aangeduid recentelijk buiten de begrenzing van de EHS komen te liggen. En dat is precies het stuk waar de eigenaar het Bouwhuis wil gaan neerzetten. Deze aanpassing van de begrenzing heeft ons buitengewoon verrast.

8

- Al met al ligt er een technocratisch natuur-rapport als onderbouwing dat de schade aan de natuur verwaarloosbaar is: geen beschermde soorten aanwezig en de bestaande, aanwezige natuur is dermate algemeen, dat een beetje meer of minder daarvan niet telt. Dit soort redeneringen en gedachtegangen leiden af van de vraag waar het echt om gaat: met dit nieuwe werk-woonwijkje is het gedaan met de stilte en de landelijke rust van de meest zuid-westelijke uitloop van de bebouwde kom van Driebergen. Het kloosterlaantje is de facto een wandellaantje (al is er sinds de aanwezigheid van de maneges flink wat extra verkeer is gekomen). Het kloosterkarakter van het landgoed benadrukt in zichzelf nog eens die rust, stilte en ingetogenheid van dit stukje landelijk gebied I buitengebied.

Conclusie:

d. visualisaties effecten op landschap Bouwhuis.

In de tweede nieuwsbrief van de eigenaar van Broekbergen is een visualisatie gegeven van het voorgenomen Bouwhuis, die op geen enkele wijze recht doet aan de werkelijkheid. Met een groothoeklens is een vertekening van de aantasting van de groene entree gegeven. In onze visie een misleidende weergave: door het uit elkaar getrokken perspectief worden de woningen kleiner en de groene omgeving groter.

9

De visualisaties die thans door de gemeente zijn aangereikt bieden op het eerste gezicht een getrouwer beeld van een mogelijke werkelijkheid, maar ook hier is de groothoeklens royaal gehanteerd. De visualisaties laten o.i. zien dat de realisatie van bebouwing achter dan wel in de monumentale kloostermuur een vergaande aantasting van het landschappelijk aanzien geeft. Dit wordt volstrekt niet opgelost door een aantal bomen of struiken voor te zetten ("groen schaamlapje?"). Er wordt op grove wijze inbreuk gemaakt op het karakteristieke beeld van de muur en van de karakteristieke en historische bosschage van de groene entree van Driebergen. Een inbreuk die onomkeerbaar is.

Juist de waarderingen die het gehele complex Area Pacis (thans Broekbergen) van de Rijksdienst Monumenten heeft gekregen benadrukken nog eens hun aandeel in de landelijke waarde van de groene entree van Driebergen Zuid:

- 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 Area Pacis. De muur is van ensemblewaarde als onderdeel van het complex en in relatie tot de landelijkenomgeving.

10 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!).

11 Tenslotte geven de gedachte woningen een lichtuitval die niet past. Bij de herinrichting van de Engweg is juist verlichting aangebracht die verticaal naar beneden schijnt en geen brede uitstraling heeft om het landschappelijke karakter te beschermen.

12 Naar mijn wijze van zien is de noodzaak van dit bouwwerk niet aanwezig. De hier geplande woningen kunnen - zo nodig - op andere wijze worden vormgegeven en gesitueerd op de buitenplaats. Zo zou het bouwvlak waar de Oranjerie is gepland (dit bouwvlak is even groot als het bouwvlak voor het Bouwhuis) en dat slechts één woning zou bevatten, kunnen voorzien in drie of vier woningen (eventueel met een lichte uitbreiding van het bouwvlak).

13 Met betrekking tot de monumentale muur merken we nog op dat tot onze verbazing de muur wordt doorbroken met glazen platen. Deze ingreep bleek niet uit de aankondiging van de vergunde restauratie van de muur. Om die reden is tegen de restauratie geen bezwaar gemaakt: restauratie is prima. De glazen platen zullen vanaf de Engweg een spiegeling van de zon opleveren die hinderlijk en landschappelijk niet passend is.

14 Conclusie: de visualisaties laten o.i. zien dat de realisatie van bebouwing achter c.q. in de monumentale kloostermuur een vergaande aantasting van het landschappelijk aanzien geeft. Dit wordt niet 'opgelost' door een aantal bomen of struiken voor te zetten. Er wordt op grove wijze inbreuk gemaakt op het karakteristieke beeld van de muur en van de karakteristieke en historische bosschage van de groene entree van Driebergen. Een inbreuk die onomkeerbaar en bovendien niet nodig is.

E. Procedurele aspecten:

In haar brief zonder dagtekening, verzonden per e-mail aan de indieners van een zienswijze d.d. 30 januari 2019, maakt het college van B&W melding van het feit dat het " plan Broekbergen" als zodanig uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied wordt gehaald, waarmee er een apart besluitvormingstraject zou worden doorlopen. Er wordt als zodanig melding gemaakt van een separaat bestemmingsplan specifiek voor Broekbergen. Echter er wordt verder geen inhoudelijk gevolgtrekking aan gegeven. Een separaat (Postzegel-)bestemmingsplan impliceert tevens de mogelijkheid tot een separaat ontwerp-bestemmingsplan waarop belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Hierop is tot op heden geen sprake van. Ondergetekende heeft navraag gedaan per e-mail bij de contactpersoon en opsteller van de brief, echter daarop is geen eenduidig antwoord gegeven. Ik verzoek u raad om op dit punt allereerst duidelijkheid te krijgen, immers het in beroep laten stranden van een bestemmingsplan op procedurele aspecten is per definitie tijdsverspilling.

Helaas zijn wij als belanghebbenden genoodzaakt te acteren op dit soort onvolkomenheden. Geachte raad, met het vorenstaande geef ik een eerste reactie op de gepresenteerde onderzoeken. Ik behoud het recht voort in een later stadium met aanvullende opmerkingen resp. gegevens te komen. Graag worden ik van het verloop in het traject op de hoogte gehouden. Onder voorbehoud van alle rechten en verblif ik.

Gemeentelijke reactie

7. *Het pad blijft ter plaatse aanwezig en er komen slechts 15 parkeerplaatsen langs het pad. Waarom sprake zou zijn van een aantasting van de cultuurhistorische waarden van dit pad is dan ook voor ons onduidelijk.*
8. *Wij gaan niet over de begrenzing van EHS (tegenwoordig NNN). De provincie heeft ervoor gekozen om de moestuin geen onderdeel meer te laten uitmaken van NNN. Die keuze dienen wij te respecteren.*
16. *Er heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen in de vorm van het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied. Hiertegen kon eenieder zienswijzen indienen. In de publicatie van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied is expliciet opgenomen dat de ontwikkelingen op Broekbergen onderdeel uitmaakte van dit bestemmingsplan. Dat voor u de mogelijkheid om zienswijze in te dienen tegen een ontwerpbestemmingsplan ontbrak, is ons inziens dus niet juist.*

Conclusie

Wij delen de aanvullende zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

3.7 zienswijze 7 - Kloosterlaantje 2

Geachte leden van de gemeenteraad,

Van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) heb ik een brief ontvangen met gewijzigde, dan wel toegevoegde documenten aangaande de ruimtelijke onderbouwing van de buitenplaats Broekbergen te Driebergen.

1

Allereerst stel ik u er formeel van op de hoogte dat het mijns inziens niet mogelijk is een goede zienswijze te geven als gevolg van het feit dat er geen voorontwerp bestemmingsplan voor Broekbergen ter inzage heeft gelegen, dat het college het vervolgens ambtelijk heeft toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan Driebergen buitengebied en dat tenslotte de eigenaar daar weer gebruik van heeft gemaakt om een eigen zienswijze aangaande zijn buitenplaats in te dienen. Hij vraagt diverse dingen, waaronder een gedeeltelijke wijziging van de bouwvlakken. De gevolgde werkwijze illustreert duidelijk hoe de eigenaar zijn plannen iedere keer opnieuw wijzigt en hoe het college hem hierin klakkeloos volgt. Het is mij, noch alle anderen die een zienswijze hebben ingediend, duidelijk hoe u zijn zienswijze gaat afhandelen. Uiteindelijk dient zijn zienswijze te worden behandeld, dient de uitkomst daarvan kenbaar gemaakt te worden aan alle belanghebbenden en kunnen laatstgenoemden eerst dan pas uitgenodigd worden een onderbouwde zienswijze te geven..

2

Bovendien blijkt uit de nieuw toegezonden stukken dat de buitenplaats Broekbergen wordt geclassificeerd als zijnde gelegen in "bestaand stedelijk gebied", dit om hier ontwikkelingen mogelijk te maken die anders uitgesloten zouden zijn. De consequentie hiervan is dat dit ertoe leidt dat alle belanghebbenden, inclusief diegenen die in eerste instantie geen zienswijze hebben ingediend, in staat gesteld moeten worden dat alsnog te doen.

3

Gezien het bovenstaande voldoet de gevolgde procedure aangaande het gedeelte Broekbergen in het ontwerp bestemmingsplan Driebergen buitengebied dan ook niet aan de vereiste van goed bestuur en moet dit deel van het bestemmingsplan opnieuw worden uitgevoerd waarbij de eigenaar het college formeel verzoekt tot herbestemming van zijn terrein.

Verder heb ik nog een belangrijk probleem met de nieuw toegezonden stukken. Deze worden namelijk voorafgegaan door telkens drie gezichten vanaf diverse locaties op het nieuw op te richten zogenaamde Bouwhuis van Broekbergen, te weten "Huidig zicht", "Toekomstig zicht" en "Toekomstig zicht met groene inpassing". Niet alleen is de strook aan de buitenzijde van de muren te smal om hoge bomen te planten, maar ook kunt u op geen enkele wijze afdwingen dat die bomen geplant zullen moeten worden.

Daardoor werpt het college zich opnieuw op als belangenbehartiger van de projectontwikkelaar, maar dit maal door het versturen van informatie die voor belanghebbenden die niet goed van geldende regelgeving op de hoogte zijn, wel eens misleidend zou kunnen blijken te zijn. Vermoedelijk zijn die stukken opgesteld door de projectontwikkelaar om vervolgens als bijlage bij een brief *namens* het college op briefpapier en op kosten van de gemeente gedistribueerd te worden. Ik vind dat niet chic om het maar eufemistisch uit te drukken. Het is onder deze omstandigheden mijns inziens niet mogelijk een additionele zienswijze in te dienen, doch wel wil ik op de nieuw aangeleverde stukken reageren, welke u dan in samenhang dient te lezen met mijn eerder ingediende zienswijze.

Allereerst valt uit de nieuwe stukken op te maken dat ze niet geschreven zijn om de plannen te toetsen aan wat mogelijk is, doch dat ze zijn geschreven om de plannen hoe dan ook mogelijk te maken, wat blijkt uit tegengestelde stellingnames in de deelrapporten zoals stedelijk daar waar dat nodig is en niet stedelijk als dat voor het te bereiken doel beter uitkomt. De regie ligt bij de projectontwikkelaar, of beter, de regie is zoek voor zover de hiervoor verantwoordelijke overheid deze zou moeten voeren.

In het rapport van de Stee Groep staat op pagina 5:

Tevens constateren we dat het perceel aan de noordoostkant wordt begrensd door een boomkwekerij

en aan de **noordwestkant** aan een **manege**, woningen, **nieuwe woonwijk**, en buitenplaats Dennenburg. En vervolgens de conclusie:

... Gezien de ligging als onderdeel van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing en de stedelijke functie concluderen we dat sprake is van bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat niet gemotiveerd hoeft te worden waarom de ontwikkeling niet binnen BSG kan landen.

Zo veel belangrijke fouten in een overigens taalkundig kromme zin waarin de ligging van Broekbergen wordt aangeduid wekt niet de indruk dat het onderzoek zorgvuldig is uitgevoerd. Grosso modo wordt Broekbergen in het oosten begrensd door uitgebreide weilanden, in het noorden door een kwekerij, in het westen door Dennenburg, in het zuidwesten door een **rundveehouderij** met paardenpension en in het zuidoosten door twee woningen.

4

De Nieuwbouwwijk waarvan sprake is ligt ten westen van Dennenburg en is bovendien van laatstgenoemd landgoed gescheiden door een ecologische zone waarover de eigenaar van Dennenburg met succes heeft geprocedeerd tegen het college. De nieuwe woonwijk is verder verwijderd van Broekbergen dan de oude bebouwing langs de Engweg.

5

Overigens leidt de wijze van definiëring van de Stec Groep ertoe dat de gehele gemeente Utrechtse Heuvelrug als stedelijk gebied kan worden aangemerkt, want zelfs in alle natuurgebieden staat er wel ergens een huis of wordt er een activiteit ontplooit. Volgens de Stec groep ligt Broekbergen binnen een E3 zone, in werkelijkheid betreft het een E2 zone. Daarnaast is de overheid verantwoordelijk voor het bepalen van de juiste zone middels een voor bezwaar of beroep vatbaar besluit en niet een particulier bedrijf als de Stec groep. En al helemaal niet indien, zoals hier, de opdracht is verstrekt door een projectontwikkelaar met grote commerciële belangen.

Gezien de door mij geconstateerde onjuistheden alleen al in deze belangrijke zin blijkt dat de werkelijke bruikbaarheid van dit rapport nihil is en het enkel geschreven is met als vooropgesteld doel de beoogde plannen definitief in het bestemmingsplan op te laten nemen.

Het is dan ook duidelijk dat er wel degelijk gemotiveerd zal moeten worden waarom de ontwikkeling niet binnen BSG zou kunnen plaats vinden; de ladder duurzame verstedelijking dient absoluut te worden toegepast.

Daarnaast wijs ik u erop dat er hier niet wordt ingegaan op hetgeen ik hierover gesteld heb in mijn zienswijze van 18 mei 2018. Ik ga er dan ook vanuit dat u dat alsnog zult doen.

6

Wat betreft de 1500 m2 te realiseren kantoorruimte kan volgens de NEN normen geconstateerd worden dat deze oppervlakte ruim voldoende is voor 170 medewerkers inclusief een redelijk aantal vergaderruimtes.

7

In een onderzoek dat de eigenaar van Broekbergen heeft laten uitvoeren wordt gesteld dat is berekend dat de plannen 159 tot 174 ritten per etmaal zal genereren. Dit duidt erop dat niet het aantal ritten is berekend dat het ontwerp bestemmingsplan Broekbergen mogelijk maakt, maar dat waarschijnlijk is gerekend met datgene wat de eigenaar in zijn niet openbare opdracht beweert te zullen gaan doen. De uitkomst van dit onderzoek is dan ook niet relevant; u zult zelf onderzoek moeten laten uitvoeren waarbij de tekst van de opdracht wel openbaar is.

Uiteraard geldt dat ook voor het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze ontbreken en zijn ook

8

absoluut niet in voldoende mate op eigen terrein te realiseren, met alle gevolgen van dien. Daarnaast staan op de bijgeleverde tekening opnieuw 10 plaatsen ingetekend ten zuiden van de kapel, ondanks de uitspraak van de Raad van State dat het Kloosterlaantje ook hier openbare weg is. Weliswaar stelt het college zich op het standpunt dat de uitspraak hier niet op ziet, doch het college kan zich in dit stadium beter afvragen of, indien zij in dit standpunt volhardt, zij bij een dan onvermijdelijke nieuwe gang naar de Raad van State, denkt dat de Raad van State hierin mee zal gaan. Deze 10 parkeerplaatsen dienen dan ook in mindering gebracht te worden van het opgegeven aantal beschikbare parkeerplaatsen.

9

Een andere conclusie die uit de aangeleverde stukken getrokken kan worden is dat er geen restanten van historische tuinen aanwezig zijn. Dit blijkt onder meer uit de uit te voeren werkzaamheden en hetgeen daarover wordt opgemerkt in het ecologisch rapport.

Overigens doet zich de situatie voor dat de eigenaar zijn vervuilde vijver eind juli, begin augustus 2018 heeft laten uitbaggeren en dat hij een substantieel gedeelte van het vervuilde slib op zijn eigen NNN strook heeft laten storten. Deze periode kan ik nauwkeurig bepalen omdat hij ook een deel van het vervuilde slib illegaal op het terrein van mijn dochter wilde laten storten. Zij heeft toen de politie gebeld, deze is gekomen en de agenten hebben het baggerbedrijf opgedragen het op haar terrein gestorte slib te verwijderen. Deze gebeurtenis heeft plaats gevonden op 6 augustus 2018 en daar is door de politie een rapport van opgemaakt.

10

Volgens het rapport van BügelHajema is op het perceel Broekbergen op 3 september 2018 een actualiserend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het ligt in de rede aan te nemen dat slechts een maand na dato van de werkzaamheden de bezoekende ecooloog had moeten opmerken dat er sporen van ernstige verstoring op het terrein aanwezig waren. Echter geen woord hierover in dit rapport. Ik acht dit rapport dan ook niet betrouwbaar.

11

Uit het stuk over de stikstofdepositie blijkt dat als alternatief voor kantoorruimte, er zes appartementen op de plaats van de huidige kapelzaal zullen worden gerealiseerd. De kapel zal in die variant dus gesloopt worden en vervangen door nieuwbouw, ongetwijfeld met een aanzienlijke nokhoogte. Dat dit het aanzien van het huidige hoofdgebouw niet ten goede zal komen moge duidelijk zijn; het schone van het geheel wordt opgeofferd voor puur financieel gewin. Met kostendekkend beheer heeft het absoluut niets meer van doen, ook al was dit voor geïnteresseerden al veel eerder duidelijk.

Afsluitend moet ik stellen dat de aangeleverde rapporten zijn geschreven vanuit de doelstelling om ontwikkelingen op Broekbergen mogelijk te maken die eigenlijk niet mogelijk zijn. Daarnaast zijn, vanwege de door de eigenaar ingediende zienswijzen, de plannen zo onduidelijk en onzeker dat ik mij het recht voorbehoud om later, als de plannen wel duidelijk en concreet zijn, een aanvullende zienswijze in te dienen.

Gemeentelijke reactie

- 1. Wij merken op dat alleen een ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen een wettelijke verplichting is. Daarnaast hebben wij indieners van een zienwijze na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan in de gelegenheid gesteld om ook een aanvullende zienswijze in te dienen. U heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. U heeft dus voldoende mogelijkheden gekregen om een goede zienswijze in te dienen.*

De landgoedeigenaar heeft uitsluitend verzocht om een beperkte aanpassing van het bestemmingsplan. Die beperkte wijzigingen, waarvan een deel niet is overgenomen, nopen ons niet tot het geven van een mogelijkheid om een aanvullende zienswijze in te dienen. De wijzigingen leiden namelijk niet tot een wezenlijk ander plan.

- 2. De kwalificatie bestaand stedelijk gebied leidt er alleen toe dat verzwaarde motiveringsplicht uit de ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden toegepast. Het leidt verder niet tot aanpassingen van de plannen, die blijven nagenoeg gelijk aan de plannen die in het ontwerpbestemmingsplan zitten. Onduidelijk is waarom dit, ondanks dit niet leidt tot wenselijke andere plannen, zou nopen tot nogmaals een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Wij verwijzen ook naar de mogelijkheid die alle indieners van de zienswijzen hebben gehad om op dit punt een aanvullende zienswijze in te dienen.*
- 3. De strook is 3 á 4 meter breed en daarmee voldoende ruim voor het planten van bomen. Uit informatie verkregen tijdens informatieavonden op het landgoed blijkt dat veel personen de aanplant van bomen de situatie niet verbeterd. Wij hebben er dan ook voor gekozen om deze aangedragen oplossing niet verplicht te stellen d.m.v. een voorwaardelijke verplichting. Hiernaast is er voor ons onvoldoende reden om de aanplant verplichten nu het groene karakter van het landgoed geborgd is in het bestemmingsplan d.m.v. de bestemming 'natuur' die in groot deel van het landgoed heeft gekregen.*
- 4. Er is door Stec-groep opnieuw beoordeeld of er sprake is van stedelijk gebied. De Stec groep wijst daarbij op vaste rechtspraak waaruit blijkt dat sprake is van bestaand stedelijk gebied als het vorige bestemmingsplan binnen het plangebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakte of het gebied op grond van het vorige bestemmingsplan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*

Vast staat dat in het 'oude' bestemmingsplan 'Buitengebied' aan het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' was toegekend met als doelomschrijving wonen, gezondheidszorg, therapie en tijdelijk nachtverblijf. Gelet hierop kan gesteld worden dat het plangebied binnen het 'bestaand stedelijk gebied' ligt. Onder deze omstandigheden dient het plangebied als bestaand stedelijk gebied te worden aangemerkt. Gevolg daarvan is dat de verzwaarde motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet geldt.

- 5. Wij verwijzen naar ons antwoord onder nummer 4.*
- 6. De bedoelde NEN normen gaan alleen over het minimum oppervlakte voor werkplekken. Een kantoorgebouw bestaat echter niet alleen uit werkplekken, maar ook uit technische ruimtes, vergaderzalen, receptie, verkeersruimtes. De netto vloeroppervlakte van werkplekken is hierdoor ongeveer 50% van het bruto bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). Dit betekent dat van de 1500 m² bvo 750 m² overblijft voor de werkplekken. Dit betekent uitgaand van een werkplek van 10 m² er voor 75 personen een werkplek is. Ook wordt nog opgemerkt dat bovenstaande uitgaat van een modern nieuw kantoorgebouw dat efficiënt valt in te delen. Dat is echter niet het geval bij het landgoed. Het gaat hier om een bestaande gebouwen, waarbij de indeling grotendeels vaststaat.*
- 7. De 150 tot 174 ritten zijn door ons berekend. Per ongeluk is in die berekening een onjuist geslopen. Er is een nieuwe verkeersberekening gemaakt, waaruit blijkt dat het ritten tussen 143 en 208 bedraagt. Het verkeeradvies van de verkeerskundige van de gemeente is ook bij dit bestemmingsplan*

gevoegd, hierin kunnen ook de inputgegevens voor de berekening worden gevonden. De aanname dat deze cijfers door de eigenaar van Broekbergen zijn aangeleverd is derhalve onjuist.

8. Het feit dat het Kloosterlaantje de status openbare weg heeft, betekent niet dat langs die weg geen parkeerplaatsen aangelegd mogen worden of gebruikt mogen worden ten dienste van het landgoed. Wij merken daarbij op dat de gehanteerde kengetallen om het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen te berekenen ook uitgaat van een percentage aan parkeerplaatsen voor bezoekers. Die bezoekersparkeerplaatsen dienen in principe openbaar te zijn. De 10 parkeerplaatsen kunnen dus wel meegerekend worden bij het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen.
9. Doel van een ecologisch rapport is om te beschouwen of beschermde plant- en diersoorten op het terrein aanwezig zijn en niet te beschouwen of sprake is van restanten van een historische tuinaanleg. Wij zien dan ook niet in hoe uit het ecologisch rapport afgeleid kan worden dat geen sprake is van restanten van een historische tuinaanleg. De uit te voeren werkzaamheden zien juist grotendeels op herstel van onderdelen van de vroegere tuinaanleg.
10. Tijdens een veldbezoek kijkt een ecooloog naar welke strikt beschermde soorten binnen het plangebied kunnen voorkomen. Uit navraag van de landgoedeigenaar blijkt dat ook geen sprake is geweest van ernstige verstoring van NNN. De ingedikte bodemlaag van de gracht (in totaal ca. 50 m³) is volgens de landgoedeigenaar buiten het NNN-gebied verwerkt als toplaag van het grasveld binnen de ommuring op het voorterrein langs de parkeerplaatsen, wat ook buiten het NNN-gebied ligt. Ook blijkt uit onderzoek naar de bodem door een deskundig onderzoeksbureau dat de grond niet ernstig was verontreinigd.
11. In de regels is opgenomen dat de bouwhoogte ter plaatse van de kapelzaal en een deel van de carré, dat blijft staan, respectievelijk niet meer dan 6 en 4 meter mag bedragen. Daarmee wordt voorkomen dat hier gebouwen kunnen worden teruggebouwd met een hogere bouwhoogte dan de bestaande gebouwen.

Conclusie

Wij delen de zienswijze deels en passen het bestemmingsplan als volgt aan:

- We nemen op de verbeelding voor de kapelzaal en het deel van het carré dat blijft staan een maximum bouwhoogte van 6 respectievelijk 4 meter op.

3.8 zienswijze 8 - Prinses Beatrixlaan 18

Met dank voor de toegezonden stukken maak ik graag gebruik van de door u geboden gelegenheid om mijn zienswijze op de geplande ontwikkelingen in en rond landgoed Broekbergen nader uiteen te zetten. De in opdracht van de landgoedeigenaar opgestelde rapporten bieden daarvoor een kapstok.

Om te beginnen wil ik nogmaals benadrukken dat ik van harte toejuich dat vanuit particulier initiatief plannen ontwikkeld worden om de schoonheid van Driebergen met haar lommerrijke karakter te behouden en te benadrukken! Ik kan me niet aan de indruk onttrekken dat de landgoedeigenaar in kwestie destijds juist vanwege deze lommer' in Driebergen is neergestreken.

Wanneer ik echter in detail de plannen voor Broekbergen in ogenschouw neem, moet ik helaas in

1

een notendop concluderen dat op alle fronten de proportionaliteit volkomen zoek is, waarbij de leidraad²⁷ 'behoud door ontwikkeling' voor duurzame exploitatie van een landgoed eerder als dekmantel voor creatief boekhouden gebruikt lijkt te zijn dan waar deze werkelijk voor bedoeld is: het zodanig vormgeven van ontwikkeling in het buitengebied dat cultuurhistorische waarde, landschap en natuur versterkt worden en dat alle overige relevante aspecten m.b.t. de ruimtelijke ordening (zoals toename mobiliteit, uitstraling op de omgeving, etc.) gerespecteerd worden. De genoemde provinciale leidraad ademt van A tot Z de sfeer van terughoudendheid. De laatste trede van de ladder die hierin wordt belopen is die van 'ontwikkeling', wanneer alle andere opties voor een sluitende exploitatie zijn uitgeput, en dan bovendien nog zo beperkt mogelijk. Op Broekbergen gebeurt het tegenovergestelde: ontwikkeling is bij de huidige eigenaar van meet af aan het uitgangspunt geweest en er wordt gezocht naar het maximaal haalbare.

Niemand zal betwisten dat een bestemmingsverandering naar wonen' en 'kantoor' noodzakelijk is om Broekbergen als landgoed vitaal te houden. Zo ook zal niemand een traan laten bij het slopen van de carrés, die zowel bouwkundig als architectonisch niet bepaald als pareltjes gekenmerkt kunnen worden. En dat er vervolgens binnen de bestaande bebouwde ruimte gezocht wordt naar aantrekkelijke alternatieven, getuigt van gezond verstand. Ik maak echter op de volgende punten bezwaar bij de het ontwerp bestemmingsplan voor Broekbergen:

1. De omvang van de voorgestelde ontwikkeling

' Zie Provincie Utrecht (2014): Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen. Een handreiking voor proces en realisatie.

2. De parkeerplaatsen 'buiten de muren'

3. De waardering en classificatie van de natuur 'binnen de muren'

4. De onderbouwing van de verkeerseffecten

Ad 1. De omvang van de voorgestelde ontwikkeling

Vanwege het ontbreken van inzichtelijke parameters voor de duurzame exploitatie van het landgoed Broekbergen blijft nut en noodzaak van het realiseren van 12 — 20 wooneenheden en tot 1500 m2 kantoor voor de buitenstander onaangetoond. Wel mag duidelijk zijn dat het realiseren van plannen van een dergelijke omvang ver af staan van wat in bovengenoemde leidraad wordt benadrukt met versterken van cultuurhistorische waarde, landschap en natuur. Integendeel, uit de plannen komt een beeld naar voren van een compleet en exclusief woon- en werkwijkje, op een plek in het landelijke buitengebied die de facto gekarakteriseerd is door ingetogen rust. Hoe deze ingetogen rust zich binnen de muren zal ontwikkelen is één ding, buiten de muren zal blijken dat het gedaan is met de stilte op het Kloosterlaantje en de Engweg. Twaalf tot 20 wooneenheden en 1500 m2 kantoor staan in schril contrast met de oorspronkelijke idee van een landgoed (en waar de provinciale leidraad op gestoeld is), bewoond door een familie met eventueel personeel en een of meer bijbehorende agrarisch bedrijven

2

Ad 2. De parkeerplaatsen 'buiten de muren'

Het rapport van BügelHajema en het ontwerp bestemmingsplan spreken van 15 bestaande parkeerplaatsen langs het Broekbergenpad (Aderwinkelpad) richting Langbroekerwetering. Gesuggereerd wordt dat voor deze 15 parkeerplaatsen een vergunning is verleend in 1996. De vraag rijst hier op welke gronden die vergunning destijds verleend is, midden in een gebied dat gekenmerkt is als Agrarisch gebied met Landschappelijke waarden. Tot mijn grote spijt heb ik enkele jaren geleden moeten constateren dat een groot deel van de ter plekke aanwezige

3

²⁷ Zie Provincie Utrecht (2014): Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen. Een handreiking voor proces en realisatie.

stinseflora verdwenen was onder puin en grind. Was er een aanlegvergunning voor deze verharding? Missen we in dit nieuwe bestemmingsplan een kans om een ondeugdelijke beslissing uit het verleden te herstellen en een historische laan in ere te restaureren? Of erger, zou het kunnen zijn dat met het nieuwe bestemmingsplan een illegale activiteit uit het verleden wordt gelegitimeerd?

Ad 3. De waardering en classificatie van de natuur 'binnen de muren'

4 Bureau BügelHajema²⁸ doet zijn best om zeer uitvoerig te onderbouwen dat de ecologische waarde van landgoed Broekbergen betrekkelijk gering is. De analogie met 'praten als Brugman' dringt zich op: pagina na pagina wordt uiteengezet dat de toetsingsaspecten voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / Natuumetwerk Nederland (NNN) volgens de regels doorlopen zijn, dat de luchtkwaliteit hooguit tijdens de bouwfase enigszins onder druk staat (Aerius-berekeningen), dat het resterende EHS-deel van het landgoed slechts droog produktieoefbos betreft en dat per saldo de natuur op het landgoed zo algemeen is, dat een stukje meer of minder nauwelijks uitmaakt. De werkelijkheid laat helaas een heel ander beeld zien. Om te beginnen gaat BügelHajema nauwelijks in op de potentiële natuurwaarde van het landgoed. Het ontwikkelen van potentiële natuur is nou net één van de uitgangspunten geweest bij de vaststelling van het natuurbeleid.

5 Voorts is het zeer opmerkelijk dat de oorspronkelijke EHS begrenzing binnen het landgoed aanzienlijk ruimer was dan de huidige: in plaats van het gehele landgoed als één integrale eenheid te beschouwen is de provinciale bestuurder er in geslaagd een flinke hap te nemen uit die EHS: en wel precies dat stuk waar de landgoedeigenaar zijn Bouwhuis wil realiseren. Dat geeft te denken: gaat het hier nog steeds over de versterking van de natuur en de cultuurhistorische waarde? Moestuinen en parkbos hebben altijd tezamen het landgoedkarakter bepaald.

6 In plaats van juist de cultuurhistorie te willen herstellen, worden er een Koetshuis en Orangerie voorgesteld die ter plekke nooit hebben bestaan. Om van het "Bouwhuis" nog maar met te spreken ...

7 Vervolgens karakteriseert BügelHajema de EHS binnen het landgoed als 'droog' (en daarmee minder waardevol dan 'vochtige natuur' of 'natte natuur'). Er valt wel wat af te dingen op die classificatie. De naam Broekbergen doet veronderstellen dat het oorspronkelijke huis gebouwd is op een heuveltje, omringd door drijfmatige gronden. Omliggende weilanden zijn ook in het ontwerp-bestemmingsplan aangeduid met kwel-gevoelige gronden. Zou deze kwel niet ook voor het landgoed zelf gelden? Waar moeten de geplande vijvers hun water dan vandaan halen? Zelfs in de extreem droge zomer van 2018 was de gracht aan de Noord-Westzijde van het huis nog watervoerend. Zo droog is dit landgoed dus niet. Bovendien is het afdoen van een oud parkbos, waar inderdaad jarenlang weinig onderhoud aan is gepleegd, als droog produktiebos nogal geringschattend.

8 Tenslotte, het (gesubsidieerde) herstel van de historische muur rond het landgoed met een glazen venster voor een vermeende zichttas is het icoon voor de opportuniteit waarmee het adagium 'behoud door ontwikkeling' zich in deze Broekbergerplannen heeft post gevat: het anachronisme

²⁸ Notitie actualisatie ecologisch onderzoek

van vermeend landgoedherstel wordt straks voor de letterlijke buitenstaander (buiten-de-murenstaander) potsierlijk extramuraal ten toon gespreid..

Ad 4. De onderbouwing van de verkeerseffecten

De memo van Fransen betreffende de afwikkeling van het verkeer via de Engweg doet mij als dagelijkse gebruiker van deze weg de moed in de schoenen zakken. Om te beginnen is er in de memo weinig consistentie in de opgave van het aantal verkeersbewegingen, maar dit terzijde. Ernstiger vind ik het redeneren naar een vooraf gewenste conclusie. De memo begint met de constatering dat er momenteel nog weinig landelijke consensus bestaat omtrent veiligheid, effectiviteit, benutting en beleving van zg. fietsstraten. Vervolgens waardeert men de status quo van deze verkeersader met een 6,5. Met een aantal quasi-wetenschappelijk ogende grafieken wordt recht evenredig geëxtrapoleerd dat in de toekomst de Engweg nog steeds het rapportcijfer 6 verdient. Proficiat!!! Het mag duidelijk zijn dat Fransen zelf nooit op de Engweg fietst, waar je nu regelmatig met gevaar voor eigen leven je tussen de auto's moet manoeuvreren, omdat het merendeel van de automobilisten geen blijk geeft van voorrang verlenen aan fietsers. Wanneer ik 's morgens rond 06:00 op de Engweg fiets waardeer ik deze weg met een dikke 8: lekker vlak asfalt, mooi breed fietspad, prachtige omgeving. Overdag is dit rapportcijfer gereduceerd tot een 3 of minder: deze weg is nu al niet geschikt als veilige route voor fietsers.

Het mag duidelijk zijn dat iedere toename van gemotoriseerd verkeer de Engweg nóg onveiliger maakt dan hij al is. zeker wanneer het om het extra dagelijkse woon- en werkverkeer van de nieuw aan te leggen woon- en werkwijk Broekbergen, nog af te zien van een aantal jaren zwaar bouwverkeer.

Vanzelfsprekend ben ik van harte bereid een en ander mondeling nader toe te lichten in een van uw raadsvergaderingen).

Gemeentelijke reactie

1. *Wij verwijzen naar het advies van externe deskundige die wij hebben ingeschakeld om te beoordelen of de ontwikkelingen op het landgoed noodzakelijk zijn voor de duurzame instandhouding van het landgoed. In dit advies is ook aandacht voor de genoemde ladder.*
2. *Wij verwijzen naar onze reactie onder punt 1. Wij achten de omvang van de ontwikkeling niet te grootschalig. Wij wijzen er daarbij op dat er circa 1,4 hectare van het landgoed de bestemming 'Natuur' krijgt. Het oppervlak van de gebouwen blijft nagenoeg hetzelfde en gaat circa 2400 m² bedragen. De gebouwen komen buiten NNN te staan. Van een zeer omvangrijk plan waardoor hier straks sprake is van een woon- en werkwijkje achten wij sprake geenszins. Bovendien merken wij hier nogmaals op dat in vergelijking met het geldende bestemmingsplan de bouwrechten aanzienlijk worden beperkt.*
3. *Uit een door de landgoedeigenaar overgelegd stuk blijkt dat de gemeente Driebergen heeft ingestemd met deze 15 parkeerplaatsen. Navraag bij de landgoedeigenaar leert dat er al in de kloostertijd hier werd geparkeerd. Ook heeft de landgoedeigenaar aangegeven dat de verharding er al lag op het moment dat hij de buitenplaats aankocht. Uit navraag bij onze toezichthouders blijkt ook dat hier al geruime tijd wordt geparkeerd en de verharding ook al geruime tijd aanwezig is. Wij kunnen geen bewijs vinden voor de stelling dat enige tijd geleden een nieuwe verharding is aangebracht waardoor de bepaalde flora is verdwenen.*
4. *Het onderzoek is niet bedoeld om te onderzoeken welke potentiële natuur op het landgoed ontwikkeld kan worden. Wij zijn daarbij net zoals het onderzoeksbureau van mening dat de ontwikkelingspotentie van natuur op het landgoed trouwens zeer gering is. Het landgoed is omringd door een monumentale bouwmuur die voor veel dier- en plantsoorten als barrière fungeert. Ook is het landgoed te klein en*

staat er veel te bebouwing om aan natuurontwikkeling te doen. Natuurontwikkeling kan beter op andere locaties, die meer potenties hebben, plaatsvinden.

- 5. Het bouwhuis komt op een stuk grond dat in het verleden gebruik werd als moestuin. Van een stuk grond waar natuur zijn gang kon gaan is dus nooit sprake geweest. Dat is ook de reden van de provincie geweest om dit stuk uit het NNN te halen, blijkt uit de nota van beantwoording bij de PRV. Het parkbos blijft verder behouden.*
- 6. De cultuurhistorische waarden van het landgoed zitten met name in het klooster en de kloostermuur. Zowel het klooster als de muur blijven behouden en worden / zijn opgeknapt. In die zin is sprake van herstel van de cultuurhistorische waarden. Dat een koetshuis, orangerie en bouwhuis worden gebouwd doet daaraan niets af. Uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat mogelijk in het verleden er wel een koetshuis en orangerie op het landgoed aanwezig waren.*
- 7. De karakterisering dat sprake is van een droog bos gaat alleen over het deel van het landgoed dat binnen NNN gelegen is. Die karakterisering is trouwens niet door het onderzoeksbureau zelf gedaan maar vloeit voort uit het Natuurbeheerplan 2019 van de Provincie. Dat andere delen van het landgoed mogelijk niet als droog gekwalificeerd kunnen worden doet aan de kwalificatie van het bos als droog productiebos niets af.*
- 8. Het venster in de muur staat los van dit bestemmingsplan. Hiervoor is eerder door de landgoedeigenaar een vergunning voor verkregen.*
- 9. Uit uw relaas halen wij dat de onveiligheid op delen van de Engweg die als fietsstraat is ingericht, wordt veroorzaakt door onjuist gedrag van de weggebruiker, zijnde automobilisten die niet bereid zijn om fietsers voorrang te verlenen. De landgoedeigenaar kan echter niet verantwoordelijk worden gehouden voor dat gedrag. Zoals aangegeven in de oorspronkelijke nota van beantwoording van de zienswijze zijn wij ook voornemens om maatregelen te nemen om de Engweg veiliger te maken.*

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

3.9 zienswijze 9 - Engweg 58

Mijn zienswijze zoals verstuurd op 22-5-2018 blijft geldig.

Hierbij stuur ik u 3 opmerkingen naar aanleiding van de onderzoeken die zijn aangeleverd door de eigenaar van Broekbergen. Deze opmerkingen worden hieronder, kort, weergegeven; een nadere uitwerking staat in de bijlage

1. STEC advies verkeerssituatie

- Een toename met 17 mvt/uur heeft een veel grotere negatieve impact op de beleving van de Engweg als fietsstraat dan wordt gesuggereerd in het STEC-rapport: het publieksoordeel verschuift van redelijk/matig naar negatief. De fietsstraat wordt nu al, vooral rond de spits, als onveilig ervaren. Ouders laten uit veiligheidsoverwegingen kinderen op de fiets het trottoir te gebruiken in plaats van de weg.

2 STEC marktverkenning kantoorruimte.

De conclusie naar aanleiding van het rapport van de Provincie is: in tegenstelling van wat wordt beweerd in het STEC rapport is er geen behoefte aan extra kantoorruimte. Het STEC rapport noemt in punt: 3.1 ""de Gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Bunnik"" als gemeenten waar een tekort aan kantoorruimte zou zijn. De Provincie zegt ,met name van Zeist, het tegendeel.

3 aanvulling zienswijze landeigenaar 13-6-2018

Conclusie: de visualisaties zijn onjuist en geven geen informatie over wát er gebouwd gaat worden. Bovendien is er een verzoek van de eigenaar van Broekbergen om, onnodig, een deel van de monumentale muur af te breken

1. Betreft het STEC rapport "advies verkeerssituatie"

Dit rapport spreekt van:

- een verkeersdrukke van :275 mvt/uur (motorvoertuigen/uur) ter hoogte van Engweg 45.
- een toename van (292-275)17 mvt/uur. Dit is een toename van ongeveer 6%
- gebruik van de Rosariumlaan als afvoerende straat.

Eigen metingen komen tijdens de spits tijden niet verder dan 60-90 mvt/uur. (Een onbegrijpelijk groot verschil met STEC !)

Een toename van 17 mvt/uur is dan een toename van 20-30% Op de website van CROW-fietsberaad staat een publieksoordeel over de fietsstraat aan de hand van de breedte van de straat en het aantal mvt/uur.
(<https://www.fietsberaad.nl/ZCROWFietsberaadZmedia;KennisrBestandenZFietsverkeer42fietsstraten.pdf>)

Dit publieksoordeel loopt van "voldoende" bij weinig mvt/uur tot "negatief" bij 100 of meer mvt/uur volgens een exponentiële kromme. Conclusie hieruit: 60 mvt/uur publieksoordeel is: redelijk Bij een toename tot (60 + 17)77 oordeel wordt: zeer matig
90 mvt/uur publieksoordeel is: zeer matig Bij een toename tot 107 oordeel wordt: negatief
100 mvt/uur publieksoordeel is: negatief

De breedte van de Engweg fietsstraat is met 4,30 m smaller dan de aanbevolen minimale maat van 4,80 meter voor tweerichtingsverkeer auto volgens ASW2012 (Link pagina 22 en 24: <https://www.fietsberaad.nl/ZdetmediaZ5df1dc46-eb8b-4070-bf5e-8797edb3d3f7rDiscussienotitiefietsstraten2016versie2.pdf.aspx7ext-pdf>)

Het STEC rapport, en tevens het " ' Advies verkeerssituatie Engweg" op pagina 2, leest een rapportcijfer af uit een grafiek die niet geschikt is voor de beoordeling van de situatie op de Engweg; dit wegens de breedte van de "rode loper" van 300 cm

- Een toename met 11 mvt/uur heeft een veel grotere negatieve impact op de beleving van de Engweg als fietsstraat dan wordt gesuggereerd in het STEC-rapport: het publieksoordeel verschuift van redelijk/matig naar negatief.

De fietsstraat wordt nu al, vooral rond de spits, als onveilig ervaren. Ouders laten uit veiligheidsoverwegingen kinderen op de fiets het trottoir te gebruiken in plaats van de weg.

-De Rosariumlaan wordt, in tegenstelling van wat het STEC rapport zegt, niet gebruikt voor doorgaand verkeer: deze straat is bochtig en loopt dood.

2 STEC marktverkenning kantoorruimte

In dit rapport van 2018 2019 wordt aangegeven dat er behoefte is aan meer kantoorruimte.

Dit staat lijnrecht tegenover het rapport van de Provincie-Utrecht 14-11-2018 (zie link)

<https://www.vv.provincie-utrecht.nl/actueel/nieuwsberichten/nieuwsberichten/2018/november-2018/Drovincie-utrecht-schrapt-3-miljoen-m2-potentielekantoorruimte/>

De titel van het rapport van de Provincie-Utrecht luidt:

“De provincie Utrecht wil 3 miljoen m2 aan nieuwbouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren schrappen, een reductie van 87 procent van de zogenaamde plancapaciteit. Dat moet leegstand van kantoren tegengaan, zonder dat Utrecht inboet als toplocatie voor bedrijven en instellingen. ”

Met name is Zeist genoemd in het rijtje steden dat geen behoefte heeft aan extra kantoorruimte. In het rapport van STEC wordt het tegenovergestelde beweerde.

Conclusie: er is geen behoefte aan extra kantoorruimte.

3 Aanvulling zienswijze landeigenaar 13-6-2018

De “Visualisaties effecten op landschap bouwhuis” laten niet zien dat:

-1 de landgoedeigenaar ramen in de muur wil laten aanbrengen.

-2 de wens bestaat bijna 1/4 deel van de historische muur af te breken en op deze plaats het z.g. “bouwhuis” neer te zetten.

Betreft: Aanvulling zienswijze, eerder pro forma ingediend op 24 mei 2018 Datum: 12 juni 2018 door W.Bomhof

Namens mijn cliënt verzoek ik u om:

1. de bouwregels voor Buitenplaats Broekbergen licht te verruimen naar 5 meter goothoogte en 10 meter nokhoogte;
2. het bouwvlak ter hoogte van het zogenoemde bouwhuis met drie meter te verleggen door het te Integreren In de muur van de buitenplaats;
3. de bestemmingsomschrijving onder 17.1 d zodanig aan te passen dat er met kantoren tevens ook zakelijke dienstverlening bedoeld wordt, tenzij de begripsbepaling in artikel 1.71 voldoende ruimte laat voor de Interpretatie dat onder kantoor ook zakelijke dienstverlening valt.

-3 De visualisaties geven geen garantie voor wat er gebouwd gaat worden. Ze worden dan ook terecht genoemd: ‘Visualisatie mogelijke vormgeving bouwhuis’

Conclusie: de visualisaties zijn onjuist en geven geen informatie over wát er gebouwd gaat worden. Bovendien is er een verzoek van de eigenaar van Broekbergen om. onnodig . een deel van de monumentale muur af te breken.

Gemeentelijke reactie

1. *Het rapport is aangepast. De Rosariumlaan wordt niet meer genoemd. Ook is gerekend met een hogere aantal verkeersbewegingen, wat resulteert in een lager rapportcijfer, te weten een zes. Een nieuwe verkeersadvies van onze verkeerskundige is bijgevoegd. Hieruit blijkt dat de totale rijbaanbreedte van de Engweg 4,5 meter bedraagt. Dat is trouwens passend voor een smalle fietsstraat. Uit de rapportage, waarna u verwijst, blijkt dat de minimale maat die voor een smalle fietstraat nog mogelijk is 3,6 meter bedraagt. De maximale maat voor een smalle fietstraat is 4,8 meter. Hierboven is geen sprake meer van een smalle fietstraat. De Engweg past met 4,5 meter binnen deze maten.*

2. *Om de kantorenleegstand in de provincie Utrecht tegen te gaan, hebben de Gedeputeerde Staten een inpassingsplan opgesteld. Hiermee wordt de geplande nieuwbouw van zelfstandige kantoren in tien gemeenten teruggebracht. De provincie wil daarmee bewerkstelligen dat nieuwbouw van kantoren alleen plaatsvindt op toekomstbestendige locaties en dat er bovendien geen onnodige nieuwbouw plaatsvindt wanneer de bestaande voorraad in ruimte kan voorzien (bron: provincie Utrecht, augustus 2018).*

In het Kantorenmarktonderzoek en de Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht 2018, als onderlegger van het Inpassingsplan Kantoren, is de behoefte voor de kantoorlocaties met plancapaciteit berekend voor de periode t/m 2027. Er worden in het Kantorenmarktonderzoek en in de Monitor geen uitspraken gedaan over behoefte op niveau van de gemeente. Ook buiten de locaties uit het inpassingsplan is behoefte aan kantoorruimte. Buitenplaats Broekbergen is een voorbeeld van een locatie waar behoefte is aan toevoeging van nieuwe kantoorruimte.

3. *De visualisaties zijn bedoeld om te laten zien wat de realisatie van het bouwhuis betekent voor de omgeving. De visualisatie zijn niet bedoeld om te laten zien welke gevolgen het venster in de muur voor gevolgen heeft. Het venster wat in de muur wordt gemaakt maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Hiervoor is eerder een vergunning verkregen.*
4. *De visualisaties geven wel een goed beeld van wat hier qua volume mogelijk is. Daarbij heeft de landgoedeigenaar aangegeven dat het niet meer de bedoeling is om het bouwhuis in de muur te zetten. Verdere toetsing van de vormgeving, zoals materialisering en kleurstelling gebeurt pas nadat een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van het bouwhuis wordt ingediend. Het gebouw moet daarbij voldoende aan de redelijke eisen van welstand.*

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

3.10 zienswijze 10.1. Kloosterlaantje 1A, Driebergen-Rijsenburg

Geachte leden van de raad,

Als gemachtigde van xxx, wonende Kloosterlaantje 1-A te Driebergen-Rijsenburg bericht ik u het volgende.

Gedagtekend 31 januari 2019 hebben wij een brief van het college van burgemeester en wethouders (hierna; B&W) ontvangen. Volgens deze brief worden wij in de gelegenheid gesteld om te reageren op een aantal onderzoeken die zijn gedaan naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied, onderdeel Broekbergen.

Hieronder geef ik mijn reactie. Tevens maak ik van de gelegenheid gebruik om enkele korte verduidelijkende opmerkingen te maken naar aanleiding van mijn zienswijzen zoals verwoord in mijn brief van 23 mei 2018.

Algemeen

Allereerst merk ik op dat B&W schrijft dat landgoed Broekbergen uit het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied wordt gehaald. Voor zover mij bekend is er tot op heden geen ontwerpbestemmingsplan Broekbergen, althans niet aan mij, als gemachtigde van een direct belanghebbende, verstrekt, dan wel ter inzage is gelegd. Mede hierom behoud ik al mijn rechten voor om te komen met nadere zienswijzen en/of opmerkingen. Verder worden alle overige rechten mijnerzijds voorbehouden. Verder is door B&W tot op heden niet aangegeven hoe zij het verdere proces met betrekking tot de planvorming vorm wil geven. Ook hierom behoud ik mij alle rechten voor.

Zoals u weet is er sprake van een (voormalig) kloostercomplex. Dit is ook vastgelegd in de beschikking van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. In het relevante deel van deze beschikking is het volgende opgenomen.

Het kloostercomplex Area Pacis is gelegen op het terrein van de voormalige buitenplaats Broekbergen. Het landhuis, dat werd gebouwd in 1755, werd bewoond door de vrijgezellen Samuel en Balthasar van der Muelen, broers van Joseph Elias van der Muelen van het ernaast gelegen Dennenburg. In 1875 vestigden zich hier de uit Duitsland verdreven zusters Benedictinessen. Zij lieten in 1879 het landhuis tot contemplatief slotklooster inrichten, waarna in 1883 door architect A. Tepe een kapel met klokkentoren in neogotische stijl is bijgebouwd. Hiervan resteert thans alleen nog de klokkentoren. De kapel is in de jaren 1964-65 vervangen door de huidige kapel van architect J. Dresme en valt evenals de toen gebouwde verbinding met het hoofdgebouw buiten de rijksbescherming. In 1896 werd een hoge gemetselde tuinmuur gebouwd rond het complex. Hierdoor kreeg het klooster een grotere beslotenheid. Het erbinnen gelegen parkbos bevat diverse soorten bomen en een heiligenbeeld op een sokkel. De sloten vormen een restant van de 18de eeuwse aanleg. Het kloostergebouw kreeg na de verbouwing van 1910, door architect H. Kroes, het huidige aanzien. Na het Tweede Vaticaans Concilie in 1963 is het klooster opengesteld voor de buitenwereld. Sinds 1997 fungeert het gebouw niet meer als klooster.

Omschrijving

Het aan het eind van de Engweg, tussen de Buitenplaats Dennenburg en het landelijke gebied gelegen KLOOSTERCOMPLEX heeft als kadastraal nummer C 4035. Het wordt aan de westzijde omsloten door de Engweg, aan de zuidzijde deels door de Engweg en deels door weilanden. De oostzijde grenst eveneens aan weilanden. De volgende complexonderdelen vallen onder de bescherming:

- Het hoofdgebouw (complexonderdeel 1)
- De toren (complexonderdeel 2)
- De tuinmuur (complexonderdeel 3)

Waardering

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.

2

In de brief van 31 januari 2019 schrijft B&W dat op een aantal punten door de “landgoedeigenaar” nader onderzoek is gedaan. De onderzoeken zijn dus niet onder verantwoordelijkheid van B&W gedaan. Hierdoor is in ieder geval geen sprake van een onafhankelijk onderzoek.

Hieronder ga ik in op de toegezonden nadere onderzoeken.

3

1. Advies verkeerssituatie Engweg.

Onduidelijk is wie dit advies geschreven heeft. Hierdoor is ook onduidelijk of de opsteller van dit advies over voldoende deskundigheid beschikt.

Het uitgevoerde onderzoek is weinig concreet en bevat veel aannames. Onduidelijk is waar welke metingen zijn gedaan en op welke data en tijdstippen deze metingen zijn gedaan. Nu onduidelijk is of het onderzoek en advies zijn gedaan met voldoende deskundigheid en hoe het onderzoek heeft plaatsgevonden is op voorhand niet duidelijk of het onderzoek en advies bruikbaar zijn.

De Engweg is ongeveer 7 jaar geleden gereconstrueerd tot een zgn. fietsstraat. Een weg waar de auto te gast is. In de praktijk blijkt het zo te zijn dat de fietser gedoogd wordt. Voor fietsers is de Engweg geen doorgaande fietsroute die fietsers faciliteert. Om de haverklap moet worden afgeremd voor passerende auto's; auto's duwen de fietser de kant in, terwijl de zgn. rammelrand bestemd is voor de auto om uit te wijken; auto's parkeren buiten de parkeervakken, zodat lastige inhaalcapriolen moeten worden uitgevoerd. Kortom, de fietsstraat is in dit geval “geen snelle fietsroute, waarop ook in beperkte mate en in ondergeschiktheid auto verkeer voorkomt”. Deze fietsstraat krijgt van fietsers zeker geen voldoende.

Maar ook van automobilisten krijgt de fietsstraat geen voldoende. Er ontstaat veel irritatie, er sneuvelen regelmatig spiegels, de houten paaltjes langs landgoed Dennenburg heeft menige butts in een auto opgeleverd en door de vele verkeerslichten op de Hoofdstraat is de Engweg inmiddels een sluiproute voor auto- en vrachtverkeer, waardoor de overlast voor fietsers verder is toegenomen. En daarmee de doelstelling van de fietsstraat is afgenomen. Het is onbegrijpelijk dat het zgn. onderzoek leidt tot de conclusie dat de Engweg nog steeds een voldoende scoort als fietsstraat.

4

Mijn inziens is de conclusie van het onderzoek gebaseerd op een theoretisch kader en niet getoetst aan de praktijk van alle dag. Onduidelijk is ook op welke dagen en tijdstippen metingen hebben plaats gevonden. De gebruikers, met name de fietsers, zijn niet actief betrokken bij het onderzoek. Kortom, de fietsstraat is een lastige/gevaarlijke weg en beantwoordt niet aan de doelstellingen van een fietsstraat.

Toename van het autoverkeer zoals de voorgenomen ontwikkeling op Broekbergen zal de score alleen maar verslechteren.

Geconcludeerd wordt dat het advies over de verkeerssituatie Engweg niet bruikbaar is als onderbouwing voor de (verdere) planvorming.

2. Marktverkenning kantoorruimte Broekbergen.

Door de Stec-groep is een zogenaamde ‘Laddertoets Kantoorontwikkeling’ uitgevoerd. In

5

tegenstelling tot hetgeen in dit rapport is opgemerkt is Broekbergen niet in 'bestaand stedelijk gebied' gelegen, noch maakt daarvan onderdeel uit. Ook in het vigerende bestemmingsplan is het gebied niet opgenomen als stedelijk gebied, maar heeft het terrein de bestemming "Maatschappelijke voorziening". Het complex is meer dan 100 jaar in gebruik geweest als klooster en daarna als burn-outcentrum. Verder is Broekbergen gelegen buiten de zogenaamde "rode contour" en is het gebied in de PRS/PRV 2013-2028 niet aangewezen voor stedelijke ontwikkeling.

6

Opvallend is dat de Stec-groep bij de uitgevoerde "Laddertoets Kantoorontwikkeling" al bij stap 1, het aantonen van de behoefte aan 1.500 m² kantoorruimte, bij voorbaat tot de conclusie komt dat zowel in kwantitatieve, als in kwalitatieve zin, dat laatste ook gezien de bijzondere plek, de behoefte ruimschoots zou zijn aangetoond, waarbij dan van de behoefte en voorraad in de komende 10 jaar wordt uitgegaan, zodat door de aangenomen ontwikkeling er elders geen kantoorruimte leeg zal komen te staan.

Zoals u bekend is er veel leegstand van kantoren in de provincie Utrecht. Er zijn slechts enkele groeilocaties in de provincie Utrecht en deze concentreren zich zeer dicht bij het openbaar vervoer, en dan met name rond het Centraal Station in de gemeente Utrecht. In Driebergen-Rijsenburg en omgeving is ook veel leegstand van kantoren. Mede gezien het huidige tijd- en plaatsafhankelijk werken is niet de verwachting dat de behoefte aan kantoorruimten snel zal stijgen. Met uitzondering dan van specifieke gebieden waar concentratie van kantoren, zogenaamd 'knooppunt' plaatsvindt.

7

Het gaat hier met name om de aanvaardbaarheid ter plaatse van het voormalig kloostercomplex. De realisatie van kantoorruimte in het buitengebied is strijdig met de landschappelijke waarden in dit gebied. Het complex is gelegen in het zogenaamde "stiltegebied" zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028. Ik bestrijd dat met de restauratie van Broekbergen een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk moet worden gemaakt. Hiermee wordt een toename van de woning- en kantorenmarkt mogelijk gemaakt. Dit is strijdig met het kloostercomplex dat hier al ruim 100 jaar bestaat, strijdig met de landschappelijke uitstraling van het huidige complex en strijdig met de zogenaamde ensemble-waarde op grond waarvan het kloostercomplex destijds de monumentenstatus heeft verkregen.

8

In het locatieprofiel "buitenplaats Broekbergen" wordt aangenomen dat er reeds sprake is van een voorkeursvariant voor de variant woning en kantoor. Het ontwerpbestemmingsplan spreekt tot nu toe over twee varianten, zonder dat een voorkeur wordt uitgesproken. Het is noodzakelijk dat hier tijdig helderheid over komt. De keuze voor een omvang van 1500 m² kantoorruimte kunnen we niet rijmen met het voornemen van de eigenaar om alleen zijn eigen bedrijf op Broekbergen onder te brengen (zie www.broekbergen.nl waar wordt geschreven dat het om maximaal 35 werkplekken gaat'. Een bestemming van 500 m² in plaats van 1500 m² is hiervoor meer dan voldoende.

9

Alhoewel dan in het rapport wordt geconcludeerd dat er zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin de behoefte aan 1500 m² kantooroppervlak zou zijn aangetoond, staat dat in schril contrast met de de 'Monitor Kantorenmarkt' zoals deze eveneens door de Stecgroep recent voor de gehele provincie Utrecht is uitgevoerd en waaruit naar voren komt dat er binnen de provincie nog steeds een relatief grote leegstand is, namelijk 16%), hetgeen nog steeds veel hoger is dan de zogenaamde leegstandfrictie van 50%. Bovendien valt uit de

genoemde Monitor af te leiden dat met name in de gemeente Utrechtse Heuvelrug die ten opzichte van veel andere gemeenten een relatief geringe leegstand kende, de leegstand zelfs van 2014 tot 2017 is toegenomen van 5 % naar meer dan '10%. Voorts wordt geconstateerd dat er dus vanwege de economische groei wel meer vraag naar kantoorruimte is en ook de oplevering toeneemt, maar dat dat voornamelijk binnen de gemeente Utrecht is en dus juist niet binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug en ook de marktgroei waarvan in het thans uitgevoerde onderzoek wordt uitgegaan.

Samenvattend typeer ik de uitkomst van de marktverkenning dat er behoefte is aan deze kantoorruimte en dat zich geen onaanvaardbare effecten voor leegstand elders voordoen, als een doelredenering. De enige noodzaak kan zijn gelegen om een economische drager te scheppen. De huisvesting van het personeel laat leegstand in Bunnik achter en kan net zo goed elders. Er is gezien de leegstand en ook de plancapaciteit (o.a. Stationsgebied Driebergen-Zeist) voldoende aanbod voor deze omvang binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug en zeker binnen de marktgroei.

3. Actualisatie ecologisch onderzoek Broekbergen.

Broekbergen heeft, overigens met het naastgelegen en historisch verbonden landgoed Dennenburg, vanaf het begin in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nu Natuurnetwerk Nederland (NNN) gelegen met uitzondering van het bebouwde deel; hoofdhuis en kapel. Verder merk ik op dat de tuin van het kloostercomplex beperkt van omvang is, zijnde ongeveer 120 meter bij 140 meter. Dit gedeelte is omringt met een ca. 2 meter hoge tuin-kloostermuur.

Ten tijde van de Herijking van de PRS/PRV in 2016 heeft de eigenaar van Broekbergen gepoogd om de gehele tuin van het kloostercomplex uit de NNN te halen. Daarbij is een beperkt deel uit de NNN gehaald (ca 1000 m²). Dit is het gedeelte waar nu het bouwhuis is gepland. Verder is het verzoek om de gehele tuin uit de NNN te halen afgewezen met de volgende overweging;

“Wij handhaven deze huidige begrenzing. Het in het NNN opgenomen deel van de buitenplaats is een waardevol bestaand ouder bosperceel dat weliswaar door een gesloten tuinmuur en een smalle weg wat af gesneden is van landgoed Dennenburg, maar voldoende verbonden is om van belang te zijn voor het functioneren van het NNN op de overgang van heuvelrug naar Langbroekerweteringgebied. Een herstel richting cultuurhistorische ontwerpen dient rekening te houden met de ook aanwezige natuurwaarden. Beiden kwaliteiten kunnen elkaar versterken”.

Overeenkomstig de PRS/PRV (Herijking 2016) wordt aan de gemeenten gevraagd bij ruimtelijke ontwikkelingen nadrukkelijk met de ligging nabij het NNN rekening te houden.

Het gaat m.i.z. hier niet alleen om plannen in het NNN zelf, want die zijn geheel uitgesloten, maar om plannen in gebieden die dicht bij het NNN liggen. Binnen de tuin-kloostermuren is het wel heel moeilijk om op een perceel van 120 meter bij 140 meter onderscheid te maken tussen ‘NNN’ en ‘geen NNN’. Heel veel diersoorten en vogels hebben nu eenmaal de eigenschap zich te kunnen bewegen en ook daadwerkelijk te bewegen. Verder maakt het gedeelte van het NNN van Broekbergen onderdeel uit van het NNN van het naastgelegen en historisch verbonden landgoed Dennenburg, welk landgoed geheel binnen het NNN valt.

In de Notitie van Bügel-Hajema van oktober 2018 wordt dan geconcludeerd dat er zowel t.a.v. Natura 2000-gebieden, als ook m.b.t. beschermde soorten en het NNN er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Daarbij wordt dan aangegeven dat het gebied wel deel uitmaakt van het foerageergebied van diverse beschermde soorten, zoals diverse vleermuissoorten, de boommarter en ook de eekhoorn, evenals de havik, maar dat deze soorten binnen het gebied, m.u.v. de gewone dwergvleermuis geen vaste verblijfplaatsen kennen en het wat de eekhoorn betreft om alleen om een potentieel nest zou gaan. Voorts dat wat betreft de vleermuizen negatieve effecten op het foerageergebied kunnen worden voorkomen door bij de verlichting van gerichte lichtarmaturen gebruik te maken en de negatieve effecten op foerageergebied overige beschermde soorten zodanig beperkt zijn dat daarvan geen significant negatief effect gaat, ook al aangezien er elders voldoende foerageergebied overblijft.

Nu gaat het hier wel om hoogopgaand bos, bestaande uit voornamelijk inheemse boomsoorten van eik en beuk, zij het met een enkele uitheemse boomsoort (vergelijk ook bossamenstelling aangrenzende landgoed Dennenburg dat samen met de buitenplaats Broekbergen gedurende bepaalde periode in het verleden een landgoed vormde), dat ook reeds een aanzienlijke leeftijd heeft (vergelijk ook ouderdom buitenplaats Broekbergen die terug gaat tot de 17e eeuw), waardoor het gebied in potentie dus wel degelijk ook geschikt moet worden geacht als verblijfplaats voor diverse beschermde soorten, zoals dus voor o.a. de boommarter, de eekhoorn, maar ook voor vogels met jaarrond beschermde nesten, tenminste als het parkbos een oase van rust blijft, hetgeen dus met de thans voorgenomen ontwikkeling totaal zal gaan veranderen. Dit door de bouw van het Koetshuis, Oranjerie en Bouwhuis. En met name de Oranjerie en ook het Bouwhuis, die beiden gewoon pal tegen de grens van het parkbos/het NNN worden gebouwd, met dus verstoring door licht en geluid als gevolg, maar ook door de toegangsweg die wel, althans deels, dwars door het parkbos en dus het NNN loopt én niet in de laatste plaats door het te verwachten sterk toegenomen gebruik van het landgoed (inclusief het parkbos) als hier een relatief groot aantal gezinnen zal komen te wonen, evenals ook 1.500 m² aan kantoorruimte mogelijk wordt gemaakt met dus een relatief groot aantal werknemers die het landgoed voor hun lunchwandeling, etc., zullen gaan gebruiken.

Verder moet het gebied wel degelijk behalve voor padden en kikkers ook geschikt worden geacht voor de ringslang, die gewoon daar waar de vijver onder de tuinmuur van buiten naar binnen doorloopt in het gebied kan komen. Dus ook die soort kan o.i. hier niet bij voorbaat worden uitgesloten.

Mijn conclusie is dat door de gegeven ontwikkeling er wel degelijk een significant negatief effect op het NNN kan ontstaan. Daarbij gaat het dan niet alleen om de effecten van verstoring door licht en geluid die van zowel het Koetshuis en met name de Oranjerie als het Bouwhuis zullen uitgaan op het direct aangrenzende parkbos, dat dus wel nog deel uitmaakt van het NNN, maar ook t.g.v. nieuwe toegangsweg die deels door het Parkbos/NNN loopt én met name ook het veel intensievere gebruik van het park dat van de gegeven ontwikkeling het gevolg zal zijn. Daardoor zal het gebied gewoon voor aantal (beschermde) soorten ongeschikt worden als leefgebied, zowel wat betreft de mogelijkheid om er zich te vestigen, dus het vinden van een verblijfplaats, als ook om het gebied als foerageergebied te gebruiken.

4. Visualisaties effecten op landschap Bouwhuis.

In de tweede nieuwsbrief van de eigenaar van Broekbergen is een visualisatie gegeven van

het voorgenomen Bouwhuis, die op geen enkele wijze recht doet aan de werkelijkheid. Met een groothoeklens is een vertekening van de aantasting van de groene entree gegeven. In onze visie een misleidende weergave: door het uit elkaar getrokken perspectief worden de woningen kleiner en de groene omgeving groter.

De visualisaties die thans door de gemeente zijn aangereikt bieden op het eerste gezicht een getrouwer beeld van een mogelijke werkelijkheid, maar ook hier is de groothoeklens royaal gehanteerd. De visualisaties laten zien dat de realisatie van bebouwing achter dan wel in de monumentale kloostermuur een vergaande aantasting van het landschappelijk aanzien geeft. Dit wordt volstrekt niet opgelost door een aantal bomen of struiken voor te zetten. Nog afgezien dat de ruimte voor deze bomen en struiken zeer beperkt is. Er wordt op grove wijze inbreuk gemaakt op het karakteristieke beeld van de muur en van de karakteristieke en historische bosschage van de groene entree van Driebergen. Een inbreuk die onomkeerbaar is.

15

Juist de waarderingen die het gehele complex Area Pacis (thans Broekbergen) van de Rijksdienst Monumenten heeft gekregen benadrukken nog eens hun aandeel in de landelijke waarde van de groene entree van Driebergen Zuid. Deze 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 20 woningen/appartementen of 12 woningen/appartementen en 1500 m2 kantoorruimte de hierboven genoemde waarderingen aantasten. Het rijksmonument verandert in een kleine woon- en kantoorwijk met forensenverkeer. De eigenaar van het kloostercomplex wil namelijk nieuwbouw realiseren. Uit de thans aangeleverde stukken komt naar voren dat (mogelijk) ook de kapelzaal wordt gesloopt om nieuwbouw in de vorm van kantoren te realiseren. Dit naast de reeds geplande nieuwbouw met de namen "Koetshuis", "Oranjerie" en "Bouwhuis". Overigens heeft er nooit een koetshuis, oranjerie of bouwhuis op het kloostercomplex bestaan en zeker niet op het terrein van het huidige "Broekbergen".

16

Tenslotte merk ik op dat er geen enkele noodzaak is om nieuwbouw te realiseren, anders dan om commerciële redenen. De monumentale delen van het complex zijn reeds, met vele subsidiegelden en fiscale voordelen, gerestaureerd. Tot op heden ontbreekt ook iedere onderbouwing waaruit blijkt dat de nieuwbouw noodzakelijk is voor het onderhoud van de monumentale delen van het complex.

17

Ik concludeer dat de foto's laten zien dat de realisatie van bebouwing achter c.q. in de monumentale kloostermuur een vergaande aantasting van het landschappelijk aanzien geeft. Dit wordt niet 'opgelost' door daar een aantal bomen of struiken voor te zetten. Deze en ook de verdere bouwplannen maken op grove wijze inbreuk op de cultuurhistorische waarden en de natuurwaarden van Broekbergen en de landschappelijke omgeving. Een inbreuk die onomkeerbaar en bovendien niet nodig is

18

Verder kan en zullen de bouwplannen leiden tot een precedentwerking. Met het toestaan van nieuwbouw op Broekbergen zijn er geen argumenten meer om nieuwbouw op landgoed Dennenburg, langs de Engweg en langs het Kloosterlaantje te weren.

19

5. Overige opmerkingen

Hierbij maak ik van de gelegenheid gebruik om een korte aanvulling te geven op mijn zienswijzen zoals verwoord in mijn brief van 23 mei 2018.

20

In deze brief heb ik onder de rubriek “Bebouwde oppervlakte” opgemerkt dat de eigenaar uitgaat van het thans bebouwde oppervlakte en hier 2007o bij optelt. Inmiddels is mij bekend geworden dat de eigenaar bij de bebouwde oppervlakte en kubieke meters kennelijk rekent met twee (2) bouwlagen van de carré's, terwijl deze carré's bestaan uit één (1) bouwlaag van ca 2,50 meter hoogte. Ik ben van mening dat er überhaupt geen noodzaak is voor nieuwbouw. Mocht u echter van mening zijn dat er wel nieuwbouw noodzakelijk is, dan dient van de daadwerkelijke bebouwde vierkante meters vloeroppervlakte en bebouwde kubieke meter inhoud te worden uitgegaan.

21

Verder heb ik onder de rubriek “Stedelijke ontwikkeling” opgemerkt dat onduidelijk is of er behoefte is aan huurwoningen in de vrije sector, en met name in het luxere (en duurder) segment. Aanvullend merk ik hierover op dat Broekbergen gelegen is buiten ‘bestaand stedelijk gebied’. Hierom zal eerst moeten worden onderbouwd dat er behoefte is aan de geplande 12 of 20 woningen. Vervolgens moet worden aangetoond dat deze woningen niet elders, in ‘bestaand stedelijk gebied’, kunnen worden gebouwd.

22

Tenslotte heb ik onder de rubriek “Parkeerplaatsen” enkele opmerkingen gemaakt. Aanvullend merk ik op dat de eigenaar van Broekbergen in 2018 parkeerplaatsen heeft aangelegd naast het Broekbergerpad. Deze parkeerplaatsen zijn niet vergund in 1996 zoals in de stukken van/namens de eigenaar van Broekbergen aangegeven. Deze parkeerplaatsen zijn overigens nooit vergund. Gezien de strijdigheid van het vigerende bestemmingsplan, zijn deze parkeerplaatsen dus illegaal aangelegd. Gezien de landschappelijke waarden en natuurwaarden van het Broekbergerpad (in gebruik als zogenaamd klompenpad) en de omgeving is legalisatie van deze parkeerplaatsen via herbestemming met het thans voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan zeer ongewenst.

Graag wordt ik over het vervolgtraject geïnformeerd.

Gemeentelijke reactie

1. *Wij wijzen er op dat de ontwikkelingen op het landgoed in het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied zijn opgenomen. Een ontwerpbestemmingsplan waarin de ontwikkelingen zijn opgenomen heeft dus wel ter inzage gelegen.*
2. *Voor zover u met uw zienswijze bedoelt dat de onderzoeken gekleurd zijn en de ingeschakelde bureaus niet naar eer en geweten een onafhankelijk onderzoek hebben opgeleverd, merken wij het volgende op: de door de landgoedeigenaar ingeschakelde bureau's zijn allemaal gerenommeerde en ter zake deskundige bureaus, waarbij geen enkele indicatie, laat staan bewijs is van het niet op correcte wijze onafhankelijk van de landgoedeigenaar doen van onderzoek.*
3. *Het advies over de verkeerssituatie is geschreven door het adviesbureau BughelHajema. De opsteller van dit advies is verkeerskundige bij dit bureau en heeft dus wel degelijk voldoende deskundigheid. Het adviesbureau is een gerenommeerd en ter zake deskundige bureau, waarbij er geen enkel bewijs is van het niet op correcte wijze uitvoeren van onafhankelijk onderzoek.*
4. *Het extra verkeer dat ontstaat door de ontwikkelingen op de buitenplaats is beperkt en leidt niet tot onevenredige verkeershinder. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de fietsstraat ook na toevoeging van de extra verkeersbewegingen van en naar de buitenplaats nog steeds een voldoende scoort. Daarbij wordt opgemerkt dat er in het verkeersadvies vanuit wordt gegaan dat alle verkeersbewegingen van en naar de buitenplaats over het deel van de Engweg gaan, waar de etmaalintensiteit hoog is. In praktijk*

zal het autoverkeer echter ook andere routes kiezen, bijvoorbeeld via de Akkerweg of via de Hoge Steeg. Gezien voorgaande zullen de extra verkeersbewegingen op de Engweg niet leiden tot onevenredige hinder op de fietstraat.

Voor een deel van de Engweg geldt wel, zo blijkt uit de zienswijzen, dat automobilisten in de huidige situatie op de fietstraat problemen veroorzaken door onjuist verkeersgedrag. Automobilisten halen fietsers in op plekken waar dit niet kan. Hierdoor komen fietsers in het gedrang. Verkeerdeskundigen signaleren dat de verkeersveiligheid daarmee onder druk komt te staan. Omdat de gemeente verkeersveiligheid zeer van belang vindt, zal onderzocht worden hoe die dit op de Engweg verbeterd kan worden. Dit betreft echter een traject dat los staat van het voorliggende bestemmingsplan.

4. De ligging buiten de rode contour of buiten het gebied dat in de PRS/PRV is aangewezen voor stedelijke ontwikkeling is niet van doorslaggevende betekenis bij het bepalen van de vraag of sprake is van bestaande stedelijk gebied. De Stec groep heeft beoordeeld of er sprake is van stedelijk gebied, aan de hand van de vigerende bestemming. Stec groep wijst daarbij op vaste rechtspraak waaruit blijkt dat sprake is van bestaand stedelijk gebied als binnen het vorige bestemmingsplan het plangebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakte of het gebied op grond van het vorige bestemmingsplan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Vast staat dat in het 'oude' bestemmingsplan 'Buitengebied' aan het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' was toegekend met als doelomschrijving wonen, gezondheidszorg, therapie en tijdelijk nachtverblijf. Gelet hierop kan gesteld worden dat het plangebied binnen het 'bestaand stedelijk gebied' ligt. Onder deze omstandigheden dient het plangebied als bestaand stedelijk gebied te worden aangemerkt. Gevolg daarvan is dat de verzwaarde motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet geldt.
5. De Stec-groep heeft de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast. Hiermee is beoordeeld of wordt voldaan aan deze ladder en uit het advies blijkt dat dit het geval is. Er is dus wel degelijk behoefte aan kantoorruimte in de omgeving van Landgoed Broekbergen.
6. Het complex is niet gelegen in het stiltegebied. Maar ligt op de grens van het stiltegebied. Van aantasting van dit stiltegebied is geen sprake. De landschappelijke waarde van het omliggende gebied betreft de openheid van het gebied. Hierop hebben de ontwikkelingen op het landgoed geen invloed. Het landelijk gebied blijft het open karakter behouden. Ook zien wij niet in hoe de invulling van het klooster als kantoor leidt tot een aanpassing van de zogenaamde ensemble waarde. Juist die invulling maakt het mogelijk om het rijksmonument in ere te herstellen. De 'groene' long blijft ook behouden, nu het de bedoeling is om alle bomen op het landgoed te behouden.

Het kantoor komt in het klooster en in de kapelzaal en leidt niet tot verandering van het ensemble. De invulling van kantoor van deze bestaande gebouwen is juist noodzakelijk om voldoende middelen te generen, zodat de rijksmonumentale gebouwen behouden kunnen blijven.

7. Er is geen sprake van een voorkeursvariant voor de combinatie woning en kantoor. Om deze reden wordt er in het bestemmingsplan zowel over wonen als over wonen en kantoor gesproken. Daarbij aansluitend is de kantoorruimte niet enkel bedoeld voor het eigen bedrijf van de landgoedeigenaar. Hier zouden ook andere bedrijven hun intrek kunnen nemen.

8. *In het Kantorenmarktonderzoek en de Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht 2018, als onderlegger van het Inpassingsplan Kantoren, is de behoefte voor de kantoorlocaties met plancapaciteit berekend voor de periode t/m 2027. Er worden in het Kantorenmarktonderzoek en in de Monitor geen uitspraken gedaan over behoefte op niveau van de gemeente. Ook buiten de locaties uit het inpassingsplan is behoefte aan kantoorruimte. Buitenplaats Broekbergen is een voorbeeld van een locatie waar behoefte is aan toevoeging van nieuwe kantoorruimte.*
9. *Uit het door ons gevraagde advies blijkt dat alle nieuwe economische dragers, dus inclusief bouwhuis, noodzakelijk zijn om het landgoed nu en voor toekomstige generatie te kunnen behouden. Tevens is er door toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond dat er wel degelijk behoefte is aan kantoorruimte in de omgeving van Landgoed Broekbergen.*
10. *In het onderzoek van Bughel Hajema is ook gekeken naar de externe effecten van de ontwikkelingen op NNN, ondanks dat de PRV en PRS hiertoe niet verplichten. Uit het onderzoek blijkt dat er geen significante gevolgen zijn voor de NNN.*
11. *Wij wijzen erop dat er circa 1,4 hectare van het landgoed de bestemming 'Natuur' krijgt. Het oppervlakte van de gebouwen blijft nagenoeg hetzelfde en gaat circa 2400 m² bedragen. De gebouwen komen buiten NNN te staan.*

Wij constateren dat tussen beiden gebouwen (Orangerie en Bouwhuis) en NNN nog circa 4 meter zit. Er is geen sprake van dat deze pal tegen de grens van NNN worden gebouwd. Er is in de bestaande situatie een toegangsweg naar een parkeerplaats bij het Retraitegebouw. Deze weg en de parkeerplaats liggen binnen het NNN. Hier is sprake van bestaand gebruik. De toegangsweg wordt zuidelijk van het NNN verlengd over het huidige gazon naar het nieuw te bouwen bouwhuis, eveneens buiten het NNN.

Het klopt dat door de ontwikkelingen er meer verstoring zal zijn dan in de situatie zoals het landgoed nu wordt gebruikt. Wij merken echter op dat in het huidige bestemmingsplan binnen de maatschappelijke bestemming geen enkele bescherming van de feitelijk aanwezige en potentiële natuurwaarden is opgenomen. Bij het maximaal benutten van de gebruiks- en bouwrechten uit het geldende bestemmingsplan blijft er geen natuur meer over op het landgoed. Wij vinden het huidige plan dan ook op dat punt een aanzienlijke verbetering ook voor de NNN. Daarnaast merken wij op dat de ecologische waarde van het deel van het landgoed dat binnen de NNN ligt uiterst gering is vanwege de omvang en de bouwmuur die dit deel van het NNN afsnijdt van de rest van NNN. Ontwikkeling van natuurpotenties kan ons inziens dan ook beter op andere locaties dan deze plaatsvinden.

12. *Het gebied blijft geschikt voor de ringslag. De aanleg van de slingervijver levert voor de kikker, padden en de ringslang een verbetering van het leefgebied op. Voor het overige verwijzen naar ons antwoord onder 12.*
13. *Navraag bij de landgoedeigenaar leert dat geen gebruik is gemaakt van een groothoeklens. Hieronder de reactie van het bureau over de wijze van tot stand komen van de beelden. De gepresenteerde fotografische achtergrond vanaf de Engweg is een fotomontage (van drie foto's) bedoeld om de context breder in beeld te krijgen. De 'boog' of vervorming in de weg is het gevolg van de montage en niet een vervorming dat zou ontstaan zijn bij het gebruik van een ultra groothoeklens of fisheye-objectief.*

De op de publicatie gepresenteerde visualisatie vanaf de Gooyer Wetering is een uitsnede in de lengte van één visualisatie / foto met een oorspronkelijke verhouding van 3:2 en waarbij zowel het bovenste alsook het onderste gedeelte zijn weggelaten i.v.m. de layout. Hierdoor lijkt het beeld meer op een

panoramafoto en dat zou misschien de suggestie kunnen weken dat het beeld met een (ultra) groothoeklens is genomen hetgeen niet het geval is. In alle gevallen zijn de beelden niet gemanipuleerd om omvang en verhouding tussen de bebouwing te beïnvloeden.

- 14. Uit informatie opgehaald tijdens informatiebijeenkomsten, blijkt dat veel omwonenden de bomen geen verbetering vinden. Wij gaan het aanplanten van bomen dan ook niet opleggen in een voorwaardelijke verplichting en laten het verder aan de landgoedeigenaar of hij de bomen aanplant of niet. Van een grote landschappelijke aantasting is geen sprake. De muur blijft zichtbaar en het parkbos daarachter ook.*
- 15. In beide waarderingen wordt met geen woord gerept over de groene entree van het dorp. De waarderingen gaan daar ook niet over, maar over de ligging van de muur en het kloostercomplex in een landelijk gebied. Die ligging wijzigt door de plannen niet. De plannen hebben verder ook geen gevolgen voor de openheid van het landelijk gebied, die openheid blijft behouden.*

De groene entree van Driebergen wordt hier bepaald door het agrarische gebied, de bomen op het landgoed en de bomen en het groen op de naastgelegen kwekerij. De realisatie van het bouwhuis heeft verder geen gevolgen voor het agrarische gebied en de naastgelegen kwekerij. Bovendien blijven de bomen op het landgoed behouden. De inbreuk op dit groene karakter door realisatie van het bouwhuis, achten we zeer beperkt.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de functie kantoor uitsluitend is toegestaan in de bestaande gebouwen. Nieuwbouw voor de functie kantoren is daarmee uitgesloten. Het kantoor komt in het klooster en in de kapelzaal en leidt niet tot verandering van het ensemble. Tevens blijkt uit cultuurhistorisch onderzoek dat er mogelijk in het verleden wel een koetshuis en orangerie op het landgoed aanwezig waren.

- 16. De monumentale delen worden inderdaad gerestaureerd en onderhouden door subsidiegelden. Echter zijn de kosten voor het onderhoud van de monumentale en cultuurhistorische onderdelen van het landgoed hoger dan de subsidies die de landgoedeigenaar ontvangt. Bijvoorbeeld de tuin, welke geen monumentale status heeft maar wel van hoge cultuurhistorische waarde is, wordt niet gesubsidieerd. Uit het door ons gevraagde advies blijkt dus ook dat alle nieuwe economische dragers, dus inclusief bouwhuis, noodzakelijk zijn om het landgoed nu en voor toekomstige generatie te kunnen behouden.*
- 17. Wij merken op dat de cultuurhistorische waarden van het landgoed niet in het geding zijn. De belangrijkste waarden hier zijn de laan met bomen, de zichtlijn die er bestaat vanuit het klooster op het landelijk gebied, de kloostermuur en het klooster zelf. Die zichtlijn blijft behouden en ook de bomen blijven staan. De landschappelijke waarden bestaan met uit het open agrarische landschap en de bomen van het landgoed. Door de plannen wordt op geen enkele wijze het open agrarische landschap teniet gedaan. Onduidelijk is hoe deze ontwikkeling leidt tot de gestelde ernstige landschappelijke aantasting en inbreuk op de cultuurhistorisch waarden.*
- 18. Gezien de specifieke situatie waarvan hier sprake is, een voormalige kloostercomplex omringd met een muur met een brede maatschappelijke bestemming, zal niet zo snel sprake zijn van een precedent. Dit plan levert zeker geen precedent op voor landgoed Dennenburg. Dit landgoed kent geen brede maatschappelijke bestemming. Los daarvan zien wij niet in waarom het precedent ongewenst zou zijn. Landgoederen die bouw- en gebruiksrechten willen opgeven, voor een nieuwe gebruik dat bijdraagt in de duurzame instandhouding van de cultuurhistorische waarden die het landgoed rijk is, is juist een ontwikkeling die wij wenselijk achten.*

19. *Het klopt dat de carrés uit 1 bouwlaag bestaan. Echter op grond van het geldende bestemmingsplan kan hier een gebouw dat uit drie bouwlagen bestaat, gezien de goot- en bouwhoogte van 6 en 9 meter die volgens het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. In planologisch zin is geen sprake van een aanzienlijke toename in volumes. Er is doordat we inmiddels geregeld hebben dat de bouwhoogte van de kapelzaal en een deel van het carre dat blijft maximaal de bestaande bouwhoogte mag zijn, in planologisch zin zelfs sprake van een vermindering van het volume en de bouwrechten die het bestemmingsplan geeft.*
20. *Stec-groep is in haar onderzoek uitvoerig ingegaan op de behoefte aan het type woningen dat op het landgoed wordt gebouwd. Er is hiernaast door Stec-groep opnieuw beoordeeld of sprake is van stedelijk gebied. De Stec groep wijst daarbij op vaste rechtspraak waaruit blijkt dat sprake is van bestaand stedelijk gebied als binnen het vorige bestemmingsplan het plangebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakte of het gebied op grond van het vorige bestemmingsplan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

Vast staat dat in het 'oude' bestemmingsplan 'Buitengebied' aan het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' was toegekend met als doelomschrijving wonen, gezondheidszorg, therapie en tijdelijk nachtverblijf. Gelet hierop kan gesteld worden dat het plangebied binnen het 'bestaand stedelijk gebied' ligt. Onder deze omstandigheden dient het plangebied als bestaand stedelijk gebied te worden aangemerkt.

21. *De aanleg van deze parkeerplaatsen is vergund in 1996. Het stuk waaruit dit blijkt is bij deze nota van beantwoording gevoegd (bijgevoegd als bijlage 1)) Uit navraag bij de landgoedeigenaar en bij onze toezichthouder blijkt het gebruik al zeer lang plaats te vinden. Wij merken daarbij op dat dit deel van het landgoed geen NNN en de natuurwaarde door het gebruik als pad/ parkeerplaatsen gering zijn. Van aantasting van natuurwaarden door bestendigen van bestaande gebruik is geen sprake. De aantasting van het landschap zal gering zijn nu geparkeerde auto's door hoogopgaand groen aan beide zijden van het pad van de omgeving worden afgeschermd.*

Conclusie

Wij delen de zienswijze deels. Het leidt echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

3.10.1 zienswijze 10.2 - Kloosterlaantje 1A, Driebergen-Rijsenburg

Geachte raadsleden,

Namens ... wonende Kloosterlaantje 1-A te Driebergen-Rijsenburgvraag ik uw aandacht voor het volgende.

Op 23 mei 2018 heb ik zienswijzen aan u toegezonden betreffende het ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen buitengebied' (hierna; bestemmingsplan). Identificatienummer ontwerpbestemmingsplan is NLIMR0.1581.DBGbuitengebied-ON01.

Inmiddels heeft het college van B&W aan u bericht dat er een afzonderlijk bestemmingsplan komt voor Broekbergen. Tot op heden is er geen (ontwerp)bestemmingsplan Broekbergen openbaar gemaakt. Hierdoor ontbreekt mij kennis over de inhoud van dit bestemmingsplan.

Desondanks ontvangt u namens ... een aanvulling op zijn zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen buitengebied' en, quod non, het bestemmingsplan Broekbergen. Deze aanvulling heeft betrekking op:

bouwrechten in het nieuwe bestemmingsplan welke zouden voortvloeien uit het huidige bestemmingsplan en
noodzaak nieuwbouw (koetshuis, bouwhuis en orangerie) welke noodzakelijk zouden zijn als economische drager voor de kosten van restauratie en onderhoud.

Bouwrechten in het nieuwe bestemmingsplan welke zouden voortvloeien uit het huidige bestemmingsplan

Op 21 december 2018 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de zaak 201808466/2/R1, ECLI:NL:RVS:2018:4226, uitspraak gedaan over de rechtszekerheid van bestaande bouwrechten in een nieuw bestemmingsplan.

Onder punt 8.1 van deze uitspraak is het volgende opgenomen:

Aan een voorheen geldend bestemmingsplan kunnen in het algemeen geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Een bestemmingsplan mag worden aangewend om een nieuwe ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, maar niet zonder daarbij de ruimtelijke gevolgen te onderzoeken en een belangenafweging te maken, hetgeen de raad wel heeft gedaan. Het rechtszekerheidsbeginsel, voor zover [verzoeker] en anderen daar een beroep op doen, verzet zich er aldus niet tegen dat de raad voor bepaalde gronden een nieuwe bestemmingsregeling vaststelt. De voorzieningenrechter ziet in het betoog van [verzoeker] en anderen voorshands geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het bestemmingsplan niet had mogen vaststellen ten behoeve van de voorziene woning.

Onder verwijzing naar deze uitspraak is de gemeenteraad dus niet gebonden aan rechten in een huidig bestemmingsplan bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Nu het voornemen is om de bestemming van kloostercomplex Broekbergen te wijzigen van "Maatschappelijke voorzieningen" naar "Wonen" en "Kantoor zal de gemeenteraad, na onderzoek van de ruimtelijke gevolgen en belangenafweging, nieuwe/andere regels voor de gronden vaststellen. De gemeenteraad is hierbij niet gebonden aan rechten in het huidige bestemmingsplan.

Ik verzoek u bovenstaande onderdeel te laten zijn van het onderzoek naar de ruimtelijke gevolgen en belangenafweging voor het (ontwerp)bestemmingsplan Broekbergen.

Noodzaak nieuwbouw (koetshuis, bouwhuis en orangerie) welke noodzakelijk zouden zijn als economische drager voor de kosten van restauratie en onderhoud.

Tot op heden is door het college van B&W geen enkel inzicht gegeven in de kosten van restauratie en onderhoud van het complex Broekbergen.

Primair moet gesteld worden dat de exploitatie van het complex een zaak is van de eigenaar. Een eventueel negatief resultaat van de exploitatie (meer kosten dan opbrengsten) van het complex kan en mag niet leiden tot de noodzaak voor de nieuwbouw (koetshuis, bouwhuis en oranjerie). Dit is voor rekening en risico van de eigenaar.

De kosten voor het herstel van het forse achterstallig onderhoud en restauraties zijn gecompenseerd door de lagere marktprijs en aankoopprijs door de eigenaar in 2007/2008. Verder zijn voor de restauraties door zowel de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed als de Provincie Utrecht forse subsidies verleend. Daarnaast heeft de eigenaar fiscale voordelen genoten nu er sprake is van een rijksmonument.

Door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed zijn de instandhoudingskosten voor de jaren 2017 tot en met 2022 vastgesteld. Samengevat zijn dit de volgende kosten (afgerond in €).

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAAL
Hoofdhuis	4.299,74	80.025,32	1.637,46	1.141,83	1.737,18	24.636,31	113.477,84
Toren	567,09	1.027,77	242,00	-	9.195,12	242,00	11.273,98
Tuinmuur	29.101,53	-	484,00	-	2.124,32	-	31.709,85
TOTAAL	33.968,36	81.053,09	2.363,46	1.141,83	13.056,62	24.878,31	156.461,67

Voor een nadere specificatie van deze vastgestelde instandhoudingskosten verwijs ik naar bijlage 1 (bijlage 6, red.)

Voor bovengenoemde instandhoudingskosten is door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed een subsidie verstrekt van € 78.231,00. Zie bijlage 2 (bijlage 7, red.)

Uit bovenstaande gegevens komt naar voren dat de kosten voor de instandhouding van het rijksmonument voor de eigenaar in de jaren 2017 tot en met 2022 gemiddeld € 13.038,-- per jaar zijn.

3

Ik heb overigens begrepen dat met ingang van 2019 de subsidie voor de instandhoudingskosten wordt verhoogd van 50% naar 60%.

Tot op heden is op geen enkele wijze onderbouwd dat de nieuwbouw van het koetshuis, het bouwhuis en de oranjerie noodzakelijk is voor de restauratie en onderhoud van de rijksmonumentale delen van het complex Broekbergen. Ook de ruimtelijke onderbouwing van het plan geeft hier geen inzicht in.

Het hiervoor opgenomen overzicht van de instandhoudingskosten maakt duidelijk dat de noodzaak voor de nieuwbouw, in de vorm van koetshuis, bouwhuis en oranjerie, ontbreekt om de dienen als economische drager voor de instandhouding van Broekbergen.

4

Verder geven inkomsten uit andere bronnen (aankoopvoordeel, subsidies, fiscale voordelen enz.) voldoende financieringsmogelijkheden om de extra kosten van restauratie en onderhoud te dragen.

Zoals eerder gesteld in mijn zienswijze van 23 mei 2018 zijn de ter inzage gelegde stukken onvoldoende om tot een integrale beoordeling te komen. Hierdoor heb ik in de zienswijze van 23 mei 2018 en in deze aanvullende zienswijze niet alle aspecten kunnen betrekken.

Veel is onduidelijk en verder ontbreken de afwegingen en motiveringen voor de (her)bestemming. Hierom behoud ik mij het recht voor om op een later tijdstip deze aanvullende zienswijze nader aan te vullen.

Ik ben uiteraard altijd bereid om deze aanvullende zienswijze toe te lichten en ben beschikbaar voor nader overleg.

Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van het verdere vervolg van de voorbereiding van de plannen en de uiteindelijk plannen.

Bijlage 6 - Instandhoudingskosten

Bijlage 7 - Subsidie Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Gemeentelijke reactie

- 1. Wij zien geen reden om opnieuw een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Er heeft namelijk al een ontwerpbestemmingsplan met daarin de ontwikkelingen op het landgoed, namelijk het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied, ter inzage gelegen en eenieder heeft zijn kans gehad om een zienswijzen in te dienen. Daarbij is in de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied opgenomen dat dit bestemmingsplan ook de ontwikkelingen op landgoed Broekbergen zijn vervat. Eenieder kon dus hiervan op de hoogte zijn.*
- 2. De wijze van bestemmen die voor het landgoed voorstaan, voldoet aan de uitspraak van de afdeling die u aanhaalt. Wij merken daarbij op dat we de brede maatschappelijke bestemming die op het landgoed ligt hier niet meer op zijn plaats. Invulling van die maatschappelijke bestemming en het gebruik maken van de bouwrechten die nog onbenut zijn zou kunnen resulteren in aanzienlijke aantasting van de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden van het landgoed. Dat wensen wij te voorkomen en wensen daarom ook mee te werken met het plan van de landgoedeigenaar dat voorziet in een aanzienlijke beperking in gebruik- en bouwrechten en grote delen van het landgoed de bestemming 'Natuur' geeft, waarmee de natuurwaarden die het landgoed rijk is worden beschermd.*
- 3. De landgoedeigenaar ontvangt subsidie voor reguliere onderhoudskosten, de zogenaamde SIM (Subsidieregeling Instandhouding Monumenten). Deze subsidie is gekoppeld aan de herbouwwaarde van een monument. Hierbij zijn de maximale subsidiabele kosten over de gehele periode van 6 jaar maximaal 3% van de herbouwwaarde. In uw berekening miskent u dat deze subsidie slechts een beperkte bijdrage in de onderhoudskosten geeft en op geen enkele wijze een volledige dekking van de totale onderhoudskosten inhoudt. Bij deze subsidie gaat het trouwens ook alleen om de kosten voor de instandhouding van die onderdelen van een monument die cultuurhistorische waarde hebben. Daarbij moet u denken aan het schilderen van vensters, het vervangen van kapotte dakpannen, het stoppen van goten e.d. Grote herstelkosten komen niet in aanmerking voor deze subsidie. De subsidie wordt ook niet*

verstrekt voor het onderhoud en het herstel van niet-monumentale maar cultuurhistorische waardevolle elementen op het landgoed, zoals een historische tuin of een kapelzaal.

4. *Er is door een externe deskundige beoordeeld of de nieuwe economische dragers noodzakelijk zijn voor de duurzame instandhouding van het landgoed. Uit het advies van deze deskundige blijkt dat na realisatie van de plannen de inkomsten en uitgaven van het landgoed in balans komen. Minder economische dragers betekenen dus dat instandhouding van het landgoed voor de toekomst niet meer is verzekerd. Enkel de subsidies en andere fiscale voordelen zijn hiermee dus niet voldoende om het landgoed in stand te houden.*

Conclusie

Wij delen de aanvullende zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

3.10.2 zienswijze 10.3 Kloosterlaantje 1a

Geachte raadsleden,

Namens ..., wonende Kloosterlaantje 1-A te Driebergen-Rijsenburg, (hierna; Tiggeloven) vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Inleiding

Op 23 mei 2018 heb ik zienswijzen aan u toegezonden betreffende het ontwerbestemmingsplan 'Driebergen buitengebied' (hierna; bestemmingsplan). Identificatienummer ontwerpbestemmingsplan is NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied-ON01.

Inmiddels heeft het college van B&W aan u bericht dat er een afzonderlijk bestemmingsplan komt voor Broekbergen. Tot op heden is er geen (ontwerp)bestemmingsplan Broekbergen openbaar gemaakt. Hierdoor ontbreekt mij kennis over de inhoud van dit bestemmingsplan.

Op 23 oktober 2019 heb ik u namens een aanvulling op zijn zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen buitengebied' en, specifiek, het bestemmingsplan Broekbergen toegezonden. Deze aanvulling heeft betrekking op:

- bouwrechten in het nieuwe bestemmingsplan welke zouden voortvloeien uit het huidige bestemmingsplan en
- noodzaak nieuwbouw (koetshuis, bouwhuis en orangerie) welke noodzakelijk zouden zijn als economische drager voor de kosten van restauratie en onderhoud.

Door middel van deze brief stuur ik u namens een tweede aanvulling op zijn zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen buitengebied' en, specifiek, het bestemmingsplan Broekbergen. Deze aanvulling heeft betrekking op:

- Kwalificatie van Broekbergen als kloostercomplex en geen landgoed of buitenplaats.

Aanvullende zienswijze

..... is van mening dat Broekbergen/het perceel Kloosterlaantje 1 te Driebergen-Rijsenburg een (voormalig) kloostercomplex betreft met een hoofdhuis, een klokkentoren van

een voormalige kapel en een kloostertuin met kloostermuur. Dat Broekbergen kennelijk door een ommissie, is opgenomen in de nota Buitens, met de status 'beleidsdocument' van de gemeente Utrechtse Heuvelrug maakt dat niet anders. Hierdoor is de regelgeving welke betrekking heeft op de ruimtelijke ordening van (her)bestemming van landgoederen en/of buitenplaatsen niet van toepassing voor Broekbergen/Kloosterlaantje 1 te Drieoergen-Rijsenburg..... onderbouwd zijn standpunt met het volgende.

Kwalificatie en waardering door Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Het hoofdhuis, de klokkentoren en de tuinmuur/kloostermuur hebben de status van rijksmonument. Door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is het complex om schreven als; een kloostercomplex met een hoofdhuis, een klokkentoren van een voormalige kapel en een tuinmuur/kloostermuur die de kloostertuin afsluit van de buitenwereld.

- 1 Het hoofdhuis, de klokkentoren en de muur hebben een monumentale status. Door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is het complex ook geclassificeerd en gewaardeerd als kloostercomplex en als voorbeeld van een geloofsuitdrukking.
Het hoofdgebouw (complexonderdeel 1) is omschreven als (en ik citeer); *Hoofdgebouw van het kloostercomplex Area Pacis, gelegen aan de Engweg te Driebergen, in 1910 gebouwd naar ontwerp van architect H. Kroes. Zie bijlage 1 (bijlage 8, red.)*

Bouwaanvraag en bouwvergunning hoofdgebouw

- 2 Ook uit de bouwaanvraag/bouwvergunning van het huidige hoofdhuis van het kloostercomplex (uit 1911/1912) wordt duidelijk dat er sprake is van vernieuwing van het kloostergebouw, waarbij vanaf de zandplaat wordt opgebouwd (punt 2e bouwaanvraag). De bouwvergunning van 4 april 1911 spreekt al van 'kloostergebouw Area Parcís'. Zie bijlagen 2a, 2b, 2c en 2d. (bijlage 9, red.)

Kwalificatie in bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied'

- 3 In het vigerende bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' heeft het gebied waarop het kloostercomplex gevestigd is de bestemming "Maatschappelijke voorzieninger ". Deze bestemming is toegekend aan het perceel om het (toenmalig) gebruik van het kloostercomplex als herstellingsoord/burn-outcentrum te reguleren. Het kloostercomplex is verder niet opgenomen in de categorie 'Landgoederen zoals vermeld in het vigerende bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied'. Zie bijlage 3 (bijlage 10, red.)

Foto 's voormalig landhuis en huidig hoofdhuis

- 4 Bijgevoegd zijn twee (2) foto's van de zuidzijde, met een foto van het voormalig landhuis en een foto van het huidig kloostercomplex. Bijlage 4 (bijlage 11, red.) Verder zijn er twee (2) foto's bijgevoegd van de oostzijde, met een foto van het voormalig landhuis en een foto van het huidig kloostercomplex, Bijlage 5 (bijlage 12, red.). Uit vergelijking van deze foto's wordt duidelijk dat het huidige kloostercomplex een ander gebouw is dan het landhuis van het voormalig landgoed/buitenplaats. Van het oorspronkelijk landhuis is niets meer zichtbaar.

Aanvraag en verlening subsidie voor religieus erfgoed

Door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap is op 25 september 2009 een tijdelijke regeling, nr. WJZ/156350 (8267) opgesteld houdende regels voor subsidiëring van restauratie van beschermde monumenten in verband met het stimuleringsbudget woningbouw (Subsidieregeling restauratie en herbestemming cultureel erfgoed).De regeling is als bijlage 6 bij deze brief gevoegd (bijlage 13, red.).

Volgens artikel 3 lid 2 van voornoemde regeling kan subsidie slechts worden verleend ten behoeve van beschermd religieus (onder a) I industrieel (onder b) erfgoed met een (gedeeltelijke) herbestemming tot wonen²⁹.

In artikel 1 van de regeling is omschreven dat onder religieus erfgoed moet worden verstaan: *‘gebouwen die in oorsprong uitsluitend ten behoeve van de eredienst of het belijden van de geloofsovertuiging zijn opgericht of die in oorsprong met dit gebruik direct verband hielden’*.

Door de eigenaar van het kloostercomplex is een aanvraag gedaan voor subs die op grond van deze regeling. Zie bijlage 7 bij deze brief (bijlage 14, red.). In de aanvraag wordt het complex onder punt 2 (pagina 2) omschreven als “Klooster Area Pacis”. Door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is op 17 juli 2013 op grond van voornoemde Subsidieregeling restauratie en herbestemming cultureel erfgoed een subsidie verleend van € 552.796,00. In de brief met de vaststelling van deze subsidie staat dat het betreft ‘Klooster Area Pacis’. Zie bijlage 8 bij deze brief (bijlage 15, red.)

Uit bovenstaande volgt ook dat er sprake is van een kloostercomplex en geen buitenplaats of landgoed. De eigenaar van het complex heeft subsidie aangevraagd voor religieus erfgoed, welke subsidie ook verleend is omdat het complex een klooster is. En dus geen buitenplaats of landgoed.

Samenvattend

Hoewel de eigenaar veelal Broekbergen omschrijft als landgoed of buitenplaats is hiervan, zoals hierboven gemotiveerd, geen sprake. is dan ook van mening dat bij de (her)bestemming van Broekbergen/het perceel Kloosterlaantje 1 te Driebergen-Rijsenburg niet de regelgeving voor landgoederen en/of buitenplaatsen toegepast kan en mag worden.

Zoals eerder gesteld in mijn zienswijze van 23 mei 2018 en aanvullende zienswijze van 23 oktober 2019 zijn de ter inzage gelegde stukken onvoldoende om tot een integrale beoordeling te komen. Hierdoor heb ik in de zienswijzen van 23 mei 2018, 23 oktober 2019 en in deze aanvullende zienswijze niet alle aspecten kunnen betrekken.

Veel is onduidelijk en verder ontbreken de afwegingen en motiveringen voor de (her)bestemming. Hierom behoud ik mij het recht voor om op een later tijdstip deze aanvullende zienswijze nader aan te vullen.

Ik ben uiteraard altijd bereid om deze aanvullende zienswijze toe te lichten en ben beschikbaar voor nader overleg. Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van het verdere vervolg van de voorbereiding van de plannen en de uiteindelijk plannen

Bijlage 8 – Hoofdgebouw

Bijlage 9 – Bouwvergunning 4 april 1911

Bijlage 10 – Landgoederen zoals vermeld in bestemmingsplan Driebergen Buitengebied

Bijlage 11 – Foto’s zuidzijde voormalig landhuis en huidig kloostercomplex

Bijlage 12 – Foto’s oostzijde voormalig landhuis en huidig kloostercomplex

²⁹ Volgens toelichting op de genoemde regeling wordt “Wonen” gedefinieerd als: een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door één particulier huishouden.

Onze reactie

1. *Dat op het landgoed tijdelijk een kloosterorde was gevestigd en de Rijksdienst het ook als kloostercomplex, waadeert, doet niets af aan de status als buitenplaats.. Bepalend daarvoor is de ontstaansgeschiedenis van de buitenplaats, de opname in de Nota buitens en het voldoen aan de begrip buitenplaats die in de nota is opgenomen. Uit historisch onderzoek gedaan door de eigenaar blijkt duidelijk dat Broekbergen een buitenplaats betreft en erkend is als Landgoed in het kader van natuurschoonwet (NSW) in de categorie Historische Buitenplaatsen. Ook voldoet het aan de begrip buitenplaats in de Nota buitens. Dit begrip luidt als volgt:*
 - *Buitenplaats: een eenheid van een landhuis, soms een kasteel (met zijn grachtenstelsel), zijn tuin of park en bijbehorende bouwwerken.*
2. *Wij verwijzen naar ons antwoord onder nummer 1.*
3. *Bij opstellen van bestemmingsplannen wordt bij de wijze van bestemmen gekeken naar het op dat moment aanwezige gebruik van gronden en gebouwen. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied waren de gronden met gebouwen in gebruik als opvangcentrum en herstellingsoord voor mensen met een burn-out en als conferentiecentrum voor trainingen en cursussen. Vandaar dat het een maatschappelijke bestemming heeft gekregen. Dat de gronden destijds de bestemming maatschappelijk hebben gekregen zegt niets over de status als buitenplaats*
4. *Het oorspronkelijke landhuis is tijdens de kloosterperiode verbouwd tot klooster. Die verbouwing was ingrijpend. De voorgevel van het landhuis valt nog steeds terug te zien in het klooster. Het doet ook niets af aan de ontstaansgeschiedenis van de buitenplaats.*
5. *Bepalend voor ons gemeentelijk beleid ten aanzien van historische landgoederen is de Nota Buitens. Dat een subsidie is verkregen voor bescherming van religieus erfgoed van de Rijksdienst doet hieraan niets af.*

Conclusie

Wij delen de aanvullende zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

3.11 zienswijze 11 - Gooyerwetering 5, Driebergen-Rijsenburg

Geachte leden van de gemeenteraad

Onlangs ontving ik van u aanvullende onderzoeken m.b.t. het plan Broekbergen. Ik heb de visualisaties bekeken en de onderzoeken gelezen daar ik, wonende aan het begin van de Gooyer Wetering, vanuit mijn woning rechtstreeks zicht heb op Broekbergen, inclusief de plaats die bestemd is om het Bouwhuis te bouwen.

Aanvullende zienswijze n.a.v. uw aanvullende informatie betreffende verkeer op de Engweg.

In mijn eerdere zienswijze gaf ik aan dat ik mij zorgen maakte over de toename van verkeer door de plannen van Broekbergen omdat ook ik als omwonende gebruik maak van de Engweg. Ik

vroeg u in mijn zienswijze daar onderzoek naar te doen. Uit het onderzoek dat daarnaar gedaan is en u mij heeft toegestuurd, blijkt dat de verkeerstoename beperkt is. Wel is me inmiddels duidelijk dat de Engweg de afgelopen jaren al drukker bereden wordt dan bij de herinrichting daarvan is voorzien, o.a. door de stagnerende werking van de nieuwe stoplichten op de Hoofdstraat. Meer mensen dan voorheen gebruiken nu de Engweg als sluiproute. Mijn zorgen over mogelijk toegenomen en nog te verwachten toename van verkeersdruk op de Engweg ten gevolge van de plannen voor Broekbergen die ik beschreef in mijn eerdere zienswijze, betreffen dan ook niet Broekbergen maar het beleid van de gemeente rondom de Hoofdstraat. Ik trek dat deel van mijn eerdere zienswijze dat gaat over verkeer in relatie tot Broekbergen, dan ook bij deze in

Aanvullende zienswijze n.a.v. de toegezonden visualisaties van het Bouwhuis.

Uit de visualisaties is me duidelijk geworden dat het Bouwhuis, zoals op de door u toegezonden visualisaties is afgebeeld, een verrijking vormt voor de omgeving om de volgende redenen:

M.b.t. de plaats van het Bouwhuis:

^ De huidige muur met de dichte bomenstructuur, laat, met uitzondering van de wintermaanden, niet zien dat daarachter een prachtig landgoed is gelegen, onderdeel van de Utrechtse Lustwaranda.

^ Met de komst van het Bouwhuis, in of achter de muur, en zoals weergegeven in de visualisaties (hoge goothoogte, puntdak met enkele dakkapellen, historische architectuur), sluit de buitenplaats Broekbergen qua beeld zowel voor omwonenden aan de Gooyer Wetering als voor voorbijgangers (met name ook voor de vele toeristische wandelaars en fietsers komend vanaf het zuiden) beter aan bij de rijke historie van onze gemeente dan in de huidige situatie waar men alleen een gesloten muur met een bos erachter ziet.

^ Wie Driebergen nadert vanaf Doorn via de Hoofdstraat treft daar op de grens van het dorp het landgoed van de Horst, een fraaie illustratie van het feit dat Driebergen vele historische panden rijk is als onderdeel van de Utrechtse Lustwaranda. Dat geldt ook voor wie Driebergen nadert vanaf het station Driebergen-Zeist: ook langs die weg komt men diverse fraaie historische panden tegen. Komend vanaf het zuiden, vanaf Cothen/Langbroek via de Gooyer Wetering, ontbreekt dit beeld van de rijke historie. Men komt langs een aantal boerderijen en kleine jaren-dertig-woningen langs de Gooyer Wetering, direct in een woonwijk terecht. Dat ook bij deze entree van Driebergen een fraaie buitenplaats ligt, is op dit moment nauwelijks zichtbaar. De komst van het Bouwhuis zou daarom de entree van Driebergen vanuit het zuiden een vergelijkbare rijke uitstraling kunnen geven als die mensen ervaren die Driebergen vanuit een aantal andere richtingen benaderen.

M.b.t. de visualisaties inclusief groene inpassing van het Bouwhuis

^ In de visualisaties wordt een beeld geschetst waarbij buiten de muur, voor het Bouwhuis, bomen worden geplant kunnen worden die het Bouwhuis voor bewoners aan de Engweg grotendeels aan het zicht onttrekken. Vanaf de Gooyer Wetering zal het Bouwhuis, conform de visualisaties, toch gedeeltelijk zichtbaar blijven. In het belang van mijzelf, toeristische fietsers en wandelaars en de inpassing van Broekbergen in de Utrechtse Lustwaranda, hoop ik dan ook dat het Bouwhuis minimaal zichtbaar blijft zoals in uw visualisatie vanaf de Gooyer Wetering is voorgesteld.

Ik hoop dat met de komst van het Bouwhuis, conform uw visualisaties, Broekbergen in de toekomst meer zal zijn dan een bos achter een muur. Ik zou dat een verrijking vinden voor de

omgeving en hoop dan ook dat u mijn overwegingen mee wilt nemen bij uw besluitvorming m.b.t. de voorgenomen bestemmingswijziging voor de buitenplaats Broekbergen.

Gemeentelijke reactie

Wij nemen uw zienswijzen mee in onze besluitvorming. Wij laten u weten dat wij van meerdere indieners van zienswijzen te horen hebben gekregen dat de Engweg, vanwege de inrichting van de Hoofdstraat als sluiproute wordt gebruikt en hierdoor teveel autoverkeer via de Engweg gaat. Wij zullen dit signaal meenemen en in ons onderzoek naar het verkeersveiliger maken van de Engweg betrekken.

Conclusie

Wij delen de zienswijze en het leidt echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

3.12 - zienswijze 12 - Engweg 47

Hartelijk dank voor uw reactie op mijn zienswijze. Ik had eigenlijk geen reactie meer verwacht, omdat er zoveel tijd overheen is gegaan. Deze kwam als verrassing en precies in mijn vakantie. Daarom is mijn reactie ook aan de late kant. Daarnaast moest ik de aanvullende documenten bestuderen, om hierop te kunnen reageren. Het doet mij goed dat moeite wordt gedaan om de door mij ingediende onderwerpen nader bekeken worden. Echter stemmen de onderzoeken mij niet gerust en blijven mijn zienswijzen allemaal bestaan wat mij betreft. Mijn zorgen over enkele punten worden tevens groter. Zoals: De bevestiging dat de hoeveelheid verkeer zal toenemen en de kwaliteit van de Engweg als fietsstraat verder afneemt richting een cijfer 6 (1), Grote vraagtekens of er wel behoefte is aan kantoorruimte aan de zuidelijke rand van Driebergen, ver van OV en uitvalswegen (2), de locatie van het gebouw aan de rand van de muur, is gelegen in een nu natuurlijk en groen gebied (3). Aanvullend treft u hieronder mijn opmerkingen en vragen per document. Daarnaast vind ik ook dat enkele onderwerpen uit mijn zienswijze niet worden behandeld door de aanvullende documenten. Bijvoorbeeld of de woningen passen in het prijsbeleid van de gemeente.

Ik krijg erg de indruk dat de eigenaar van de locatie vooral uit is op het te gelde maken van de locatie door er functies te realiseren die meer opleveren dan de huidige situatie. Ik vraag mij af wat de gemeente als geheel hieraan heeft. De directe omgeving ziet volgens mij alleen maar nadelen. Ik ben heel benieuwd wat het standpunt van de gemeente zelf is en hoop op een onafhankelijke mening hierin die rekening houdt met de behoefte van haar bewoners.

Hieronder geef ik nog enkele aanvullende opmerkingen/bevindingen van de aangeleverde documenten.

Memo verkeerssituatie van A. Fransen:

- Dit onderzoek is opgesteld door de persoon 'A. Fransen'. Doordat er geen bedrijfsnaam is vermeld is het lastig om de uiteenzetting op waarde te schatten.
- Wat mij in de conclusie opvalt is dat het memo beaamt dat de hoeveelheid autoverkeer zal toenemen. Dat komt overeen met mijn geuite zorg in mijn zienswijze.
- Tevens wordt aangegeven dat dit extra verkeer de beoordeling van de fietsstraat Engweg verder zal verlagen en wel richting een 6. Dit lijkt mij niet gewenst. Volgens mij zou de gemeente

moeten streven naar een verbetering in de situatie op de Engweg (bijvoorbeeld minimaal een 7 behalen) in plaats van een verslechtering.

Document vraag kantoorruimte Stec:

- Er wordt uitgebreid verhaalt over de kantorenbehoefte in de regio. Wat mij opvalt is dat in het document aangehouden wordt dat 4% van de kantorenbehoefte in de provincie Utrecht zal worden opgenomen in Zeist, Bunnik en Utrechtse heuvelrug. Dit geloof ik wel, alleen is de kantorenmarkt van Utrechtse Heuvelrug vele malen kleiner dan die van Zeist en Bunnik. In een ander document, opgesteld door Stec, "inpassingsplan kantoren ontwerp provincie Utrecht van mei 2018" (hier te vinden -> https://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&ved=2ahUKEwj227qv-frgAhXCh7QKHWvhDvwQFjADegQIBxAC&url=https%3A%2F%2Fwww.provincie-utrecht.nl%2Fpublish%2Fpages%2F328950%2Finpassingsplan_kantoren_ontwerp_-_bijlage_7_-_27_juli_2018.pdf&usg=AOvVaw1NVOAPMDVWy6xybcnS2hyh) wordt aangegeven dat Utrechtse heuvelrug een marktaandeel heeft van 0,3-0,4% van de kantorenmarkt in de provincie en dat deze laatste jaren aan het afnemen is. Hieruit maak ik op dat de kantorenmarkt voor Driebergen-Zeist station misschien nog wel meedoet, maar op een niet zichtbare verder van OV en snelweg gelegen locatie, vraag ik mij sterk af.

- Kijk bijvoorbeeld naar de nieuw gerealiseerde kantoren aan de Hoofdstaat 41b (<https://www.fundainbusiness.nl/kantoor/driebergen-rijnsburg/object-40918375-hoofdstraat-41-b/>) deze locatie is nieuw gebouwd en staat al geruime tijd leeg. Terwijl de locatie beter bereikbaar is dan Broekbergen.

- Van de gemeente verwacht ik een eigen visie op kantoorruimte en de gewenste voorzieningen hierom heen. Ik vraag mij sterk af of Broekbergen daar in valt.

Document visualisaties:

- De visualisaties van het gebouw aan de rand bij de muur vind ik aardig bedacht. Alleen niet overtuigend dat deze bebouwing niet zichtbaar is. De bomen die nu voor het gebouw worden geplaatst zijn erg groot. Bij menig nieuwbouw project worden kleine bomen gepland die de komende jaren het gebouw zichtbaar houden. Daarnaast hebben de meeste bomen in de winter geen bladeren en kan je door de bomen heen kijken. Dan zal het gebouw wel degelijk zichtbaar zijn.

- Ook vind ik het zelf storend dat er een gebouw wordt gerealiseerd met meerdere lagen, terwijl bestaande bebouwing die wordt gesloopt slechts 1 laag heeft. Een gebouw van 1 laag zal veel minder zichtbaar zijn.

- Mijn zienswijze had vooral betrekking op het doorbreken van de groene zone tussen Denneborgh en het vrij veld ten zuiden van Broekhuizen. Door dit gebouw te realiseren wordt de natuur volgens mij gestoord en tevens wordt deze natuurstrook in menig milieu-document als waardevol aangegeven.

Document ecologisch onderzoek:

- Dit document gaat volgens mij vooral over de aanwezigheid van bepaalde dieren en planten. Mijn punt in de zienswijze ging met name over het bouwen in een groene zone. Dat staat wat mij betreft los van de aanwezigheid van bepaalde dieren en planten. Het lijkt mij niet wenselijk om historische natuur op te offeren voor een gebouw.

Mocht u behoefte hebben aan een mondelinge toelichting, dan hoor ik het graag.

Ik wil u vragen om mij op de hoogte te houden van de verdere besluiten en ontwikkelingen.

Gemeentelijke reactie

1. Wij merken op dat het huidige bestemmingsplan veel meer toestaat zowel qua bebouwing als qua gebruik dan de huidige invulling die de landgoedeigenaar wenst. Dat sprake zou zijn van een ontwikkeling die door de landgoedeigenaar worden ingestoken vanwege financiële winst is geenszins sprake. Uit het advies van de externe rentmeester die wij hebben ingeschakeld om de exploitatieopzet van het landgoed te beoordelen, blijkt dit ook.
2. Wij zijn het met u eens dat streven naar een 7 voor de fietsstraat een verantwoordelijkheid is voor de gemeente en de landgoedeigenaar hierin geen rol (kan) spelen. Wij zullen dan ook onderzoek doen naar mogelijke verkeersmaatregelen om dit bestaande probleem op te lossen. Dit betreft echter een apart traject en staat los van dit bestemmingsplan.
3. Er is door Stec-groep opnieuw beoordeeld of sprake is van stedelijk gebied. De Stec groep wijst daarbij op vaste rechtspraak waaruit blijkt dat sprake is van bestaand stedelijk gebied als binnen het vorige bestemmingsplan het plangebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakte of het gebied op grond van het vorige bestemmingsplan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Vast staat dat in het 'oude' bestemmingsplan 'Buitengebied' aan het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' was toegekend met als doelomschrijving wonen, gezondheidszorg, therapie en tijdelijk nachtverblijf. Gelet hierop kan gesteld worden dat het plangebied binnen het 'bestaand stedelijk gebied' ligt. Onder deze omstandigheden dient het plangebied als bestaand stedelijk gebied te worden aangemerkt. Gevolg daarvan is dat de verzwaarde motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet geldt.

De Stec-groep heeft de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast. Hiermee is beoordeeld of wordt voldaan aan deze ladder en uit het advies blijkt dat dit het geval is. Er is dus wel degelijk behoefte aan kantoorruimte in de omgeving van Landgoed Broekbergen.

4. Uit informatie die wij hebben opgehaald tijdens informatiebijeenkomsten op het landgoed, blijkt dat veel omwonenden geen voorstander zijn van de aanplant van de bomen. Wij zullen landgoedeigenaar dan ook geen verplichting opleggen om deze bomen aan te planten. Het bouwen van een gebouw in 1 bouwlaag is cultuurhistorisch niet passend. De locatie waar het bouwhuis komt maakt geen deel uit van een natuurstrook. De natuurwaarde van het landgoed zijn beperkt, doordat het landgoed is omringd met een muur, die een barriere vormt voor veel plant- en diersoorten.
5. Wij verwijzen u naar ons eerdere antwoord onder punt 4.

Conclusie

Wij delen de zienswijze deels. Het leidt echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

3.13 zienswijze 13 - Engweg 42, Driebergen-Rijsenburg

Van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) heb ik een brief ontvangen met gewijzigde, dan wel toegevoegde documenten aangaande de ruimtelijke onderbouw van de buitenplaats Broekbergen te Driebergen.

1

Zoals u bekend heeft de eigenaar van het voormalige kloostercomplex op de laatste dag dat dat mogelijk was een pro forma zienswijze ingediend aangaande zijn eigen deel in het ontwerp bestemmingsplan Driebergen buitengebied en deze later aangevuld. Daaruit blijkt dat hij zijn eigen plannen zoals die bij het college bekend waren, wil wijzigen. Deze plannen zijn zonder dat een voorontwerp ter inzage heeft gelegen, ambtelijk in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Aangezien het onbekend is wat u met zijn zienswijze gaat doen, terwijl dit kan leiden tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan, is het niet mogelijk een zienswijze te geven, laat staan een goed onderbouwde zienswijze. Dit duidt er eens te meer op dat deze plannen door het college het ontwerp bestemmingsplan in gerommeld zijn. U dient mijn schrijven dan ook te zien als een aanvulling op mijn eerder ingediende zienswijze.

2

Uit de nieuwe stukken valt op te maken dat deze niet geschreven zijn om de plannen te toetsen aan wat mogelijk is, doch dat ze zijn geschreven om de plannen hoe dan ook mogelijk te maken; de werkelijkheid wordt ondergeschikt gemaakt aan de commerciële wensen van de eigenaar van het voormalige klooster. Hoewel de plannen ambtelijk aan het ontwerp bestemmingsplan zijn toegevoegd blijft de regie bij de projectontwikkelaar liggen daar waar deze in handen van de overheid zou moeten blijven.

In het rapport van de Stee Groep staat op pagina 5:

Tevens constateren we dat het perceel aan de noordoostkant wordt begrensd door een boomkwekerij en aan de noordwestkant aan een manege, woningen, nieuwe woonwijk, en buitenplaats Dennenburg.

En vervolgens de conclusie:

„ Gezien de ligging als onderdeel van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing en de stedelijke functie concluderen we dat sprake is van bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat niet gemotiveerd hoeft te worden waarom de ontwikkeling niet binnen BSG kan landen.

3

De situatie zoals die in dit rapport van de Stee Groep geschetst wordt strookt totaal niet met de werkelijkheid. U weet zelf bijvoorbeeld ook wel dat Broekbergen niet grenst aan een nieuwbouwwijk.

4

Wat kwalijker is, is dat mijn rundveebedrijf met mestopslag wordt omschreven als een manege binnen dit kader van "bestaand stedelijk gebied". Dit is niet juist. Vanwege het gegeven dat mijn familie hier al sinds de 19e eeuw een boerenbedrijf heeft kan er absoluut geen sprake zijn van stedelijk gebied. Sterker nog, in de Wet geurhinder veehouderij is opgenomen dat voor agrarische bedrijven met dieren zonder geurnorm een minimale afstand tot geurgevoelige objecten binnen bebouwde kom / stedelijk gebied geldt van 100 meter. Het realiseren van woningen en kantoren binnen deze straal is dus niet mogelijk.

5

Omdat volgens de Stec groep Broekbergen binnen bestaand stedelijk gebied ligt zou daarom de ladder duurzame verstedelijking niet behoeven te worden toegepast. Zowel de eigenaar als de mensen van de Stec Groep realiseren zich dat men dan op grote problemen zal stuiten; de bestaande plannen zullen niet kunnen worden uitgevoerd. Heel bewust manipuleert men de situatie en probeert men wetgeving te ontduiken om het gestelde doel te kunnen bereiken. U dient de conclusies uit dit rapport dan ook terzijde te schuiven en de plannen te toetsen middels de ladder van duurzame verstedelijking zoals de wet voorschrijft.

6

Wat betreft de 1500 m2 te realiseren kantoorruimte kan volgens de geldende NEN normen geconstateerd worden dat deze oppervlakte ruim voldoende is voor een enorm aantal medewerkers met ongetwijfeld bijna evenveel auto's.

In een onderzoek dat de eigenaar van Broekbergen heeft laten uitvoeren wordt gesteld dat is berekend dat de plannen 159 tot 174 ritten per etmaal zal genereren. Dit maakt het waarschijnlijk dat is gerekend met onbekende, door de eigenaar aangeleverde data. Wederom duidt dit erop dat de eigenaar niet geïnteresseerd is of zijn plannen werkelijk uitgevoerd kunnen worden, maar dat de resultaten van in zijn opdracht uitgevoerde "onderzoeken" dat wel mogelijk moeten maken. Het benodigde aantal parkeerplaatsen voor zijn plannen ontbreken en kunnen ook absoluut niet in voldoende mate op zijn eigen terrein worden gerealiseerd. Zoals ik al eerder heb aangegeven moeten wekelijks een aantal grote vrachtwagens mijn boerderij kunnen bereiken. Her en der in de bermen geparkeerde auto's zouden dan mijn bedrijfsvoering ernstig kunnen belemmeren. Dit is onacceptabel.

Concluderend moet ik stellen dat de aangeleverde rapporten zijn geschreven vanuit de doelstelling om ontwikkelingen op het voormalige kloostercomplex mogelijk te maken die eigenlijk niet mogelijk zijn. Daarnaast zijn, vanwege de door de eigenaar ingediende zienswijzen, de plannen zo onduidelijk en onzeker dat ik mij het recht voorbehoud om later, als de plannen wel duidelijk en concreet zijn, een aanvullende zienswijze in te dienen.

Gemeentelijke reactie

1. *In tegenstelling tot hetgeen u aangeeft zijn de wijzigingen die door de landgoedeigenaar zijn aangevraagd van ondergeschikte aard. De landgoedeigenaar heeft uitsluitend verzocht om een beperkte aanpassing van de bouw- en goothoogte en een beperkte verschuiving van het bouwvlak van het bouwhuis. U heeft dus wel de mogelijkheid gehad om een goed onderbouwde zienswijze in te dienen.*

Er is geen sprake van dat de plannen van de landgoedeigenaar op onzorgvuldige wijze in het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied zijn opgenomen. De landgoedeigenaar heeft zijn plannen voordat deze in het ontwerp zijn opgenomen goed onderbouwd en onderzocht. De gemeente was daardoor op grond van jurisprudentie (zie uitspraak van de afdeling van 1 november 2017 201700844/1/R3) verplicht om de plannen in het ontwerpbestemmingsplan mee te nemen.

2. *Het is de verantwoordelijkheid van de landgoedeigenaar om zijn plannen te onderbouwen en de ruimtelijke aanvaardbaarheid onder meer d.m.v. onderzoek aan te tonen. De rol van de gemeente is om onderbouwing en het onderzoek te toetsen en te controleren op juistheid.*
3. *Er is door Stec-groep opnieuw beoordeeld of sprake is van stedelijk gebied. De Stec groep wijst daarbij op vaste rechtspraak waaruit blijkt dat sprake is van bestaand stedelijk gebied als binnen het vorige bestemmingsplan het plangebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakte of het gebied op grond van het vorige bestemmingsplan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

Vast staat dat in het 'oude' bestemmingsplan 'Buitengebied' aan het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' was toegekend met als doelomschrijving wonen, gezondheidszorg, therapie en tijdelijk nachtverblijf. Gelet hierop kan gesteld worden dat het plangebied binnen het 'bestaand stedelijk gebied' ligt. Onder deze omstandigheden dient het plangebied als bestaand stedelijk gebied te worden aangemerkt. Gevolg daarvan is dat de verzwaarde motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet geldt.

4. *Er is sprake van twee verschillende begrippen. Voor de ladder wordt gebruik gemaakt van het begrip bestaand stedelijk gebied, dat als volgt is gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van*

bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Blijkens jurisprudentie wordt bij het bepalen of sprake is van bestaand stedelijk gebied de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving in ogenschouw genomen.

In de Wet geurhinder veehouderij gaat het om het begrip bebouwde kom. Blijkens jurisprudentie wordt de bebouwde kom bepaald aan de hand van de feitelijke situatie en dient er sprake te zijn van een gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. Daarbij zal ook na de ontwikkeling van landgoed Broekbergen geen sprake zijn. De constatering dat ter plaatse van landgoed Broekbergen sprake is van bestaand stedelijk gebied, maakt dat niet anders.

- 5. De ladder voor duurzame verstedelijking is wel toegepast, in de zin door de Stec-groep een terzake deskundig adviesbureau is beoordeeld of voldaan wordt aan deze ladder. Uit de advies van STEC-groep blijkt dat dit het geval is.*
- 6. De bedoelde NEN normen gaan alleen over de minimum oppervlakte voor werkplekken. Een kantoorgebouw bestaat echter niet alleen uit werkplekken, maar ook uit technische ruimtes, vergaderzalen, receptie, verkeersruimtes. De netto vloeroppervlakte van werkplekken is hierdoor ongeveer 50% van het bruto bedrijfsvloeroppervlak (bvo). Dit betekent dat van de 1500 m² bvo 750 m² overblijft voor de werkplekken. Dit betekent dat, uitgaand van kantoorruimte in het hogere segment en gemiddelde voor een werkplek van 10 m², er voor 75 personen een werkplek is. Ook wordt nog opgemerkt dat bovenstaande uitgaat van een modern nieuw kantoorgebouw dat efficiënt valt in te delen. Dat is echter niet het geval bij het landgoed. Het gaat hier om een bestaande gebouwen, waarbij de indeling grotendeels vaststaat*
- 7. De 150 tot 174 ritten zijn door ons berekend. Per ongeluk is in die berekening een onjuist geslopen. Er is een nieuwe verkeersberekening gemaakt, waaruit blijkt dat het ritten tussen 208 de en de 143 bedraagt. Het verkeeradvies van de verkeerskundige van de gemeente is ook bij dit bestemmingsplan gevoegd, hierin kunnen ook de inputgegevens voor de berekening worden gevonden. De aanname dat deze cijfers door de eigenaar van Broekbergen zijn aangeleverd is derhalve onjuist.*

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en deze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.14 zienswijze 14 – Landgoed Dennenburg

Op 30 januari 2019 ontvingen wij van de heer Vreeker namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug ("het College") een e-mail met als onderwerp "stand van zaken landgoed Broekbergen en aanvullende reactiemogelijkheid". Ook ontvingen wij een brief van 30 januari 2019 met als onderwerp "Zienswijze over landgoed Broekbergen" ("de Brief").

De Brief deelt grofweg twee ontwikkelingen mede inzake het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied ("**Ontwerpbestemmingsplan**") waarop wij namens onze client, de heer

drs. M F.J.M. Willems ("**Willems**"), op 23 mei 2018 een zienswijze hebben ingediend, nadat Willems ook al op 4 november 2015 het voorontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied ("**Voorontwerpbestemmingsplan**") had gereageerd:

- a. de beoogde ontwikkelingen op Broekbergen worden uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied gehaald. Hiervoor wordt een apart besluitvormingstraject doorlopen.
- b. de ingediende zienswijzen over het landgoed Broekbergen hebben ertoe geleid dat op een aantal punten door de landgoedeigenaar nader onderzoek is gedaan.

Namens Willems, maken wij hierbij gebruik van de door het College geboden mogelijkheid op deze aanvullende onderzoeken te reageren.

1 ALGEMENE OPMERKINGEN TEN AANZIEN VAN DE PROCEDURE

1. Willems merkt op dat het hem positief voorkomt dat een apart besluitvormingstraject zal worden doorlopen voor de ontwikkelingen op Landgoed Broekbergen. De Brief maakt echter niet duidelijk in welk kader, of welke stand van de procedure inzake dit aparte bestemmingsplan Landgoed Broekbergen, hem nu gevraagd wordt te reageren op de aanvullende onderzoeken. De verwarring die de Brief doet ontstaan hierover wordt versterkt gelet op de uitspraak: *"De verwachting is dat het bestemmingsplan voor het landgoed Broekbergen in het tweede kwartaal van 2019 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd"*.

Voor zover Willems begrijpt dat de aanvraag om een apart bestemmingsplan vast te stellen wordt toegewezen, gaat Willems ervan uit dat conform artikel 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening ("**Wro**") afdeling 3.4

van de Algemene wet bestuursrecht ("**Awb**") wordt doorlopen. Willems wordt dan ook graag op de hoogte gehouden van de kennisgeving en de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken, zodat hij daarop als belanghebbende zijn zienswijze kan indienen.

3. De aanvullende onderzoeken (eigenlijk memoranda) die Willems nu heeft ontvangen, zijn hem verstuurd zonder planregels of toelichting. Daardoor ontbreekt de context waarin deze stukken gelezen moeten worden en is geen systematiek, motivatie en planregelingen omtrent het beoogde bestemmingsplan landgoed Broekbergen te lezen. Voor zover eigenlijk bedoeld is te vragen om een zienswijze op een voorontwerp - of zelfs een ontwerpbestemmingplan - is dit dus met mogelijk en behoudt Willems zich het recht voor dit later, op het wettelijk juiste moment, alsnog te doen. Willems heeft immers nu geen compleet beeld van wat beoogd wordt vast te stellen en is daarmee beperkt in zijn reactiemogelijkheden.

4. Gelet op het feit dat Willems erop vertrouwt dat de wettelijke voorschriften inzake de bestemmingsplanprocedure zullen worden nageleefd, zal dus niet de eerstvolgende stap de vaststelling van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad van de Utrechtse Heuvelrug ("**de Raad**") zijn. Daarvoor zal eerst nog in ieder geval een ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage dienen te worden gelegd en dient hiervan op ruime schaal kennis te worden gegeven.³⁰ Pas na deze termijn van terinzagelegging zal het ontwerpbestemmingsplan voor vaststelling kunnen worden voorgelegd aan de Raad. Daarbij hoopt de heer Willems dat u, alvorens u een (voor)ontwerpbestemmingsplan Broekbergen opstelt, nog kennis neemt

³⁰ Artikel 3.8 Wro in samenhang met artikelen 3:12, 3:14 en 3:16 Awb.

van de reacties zoals deze op de aanvullende onderzoeken en deze verwerkt in het (voorontwerpbestemmingsplan Broekbergen. Het beoogde ontwerpbestemmingsplan voor vastlegging voorleggen aan de Raad in het tweede kwartaal van 2019 komt Willems te vroeg voor, gelet op het feit dat tot op heden te weinig onderzoek is gedaan en een zorgvuldig besluit moet worden opgesteld. Aldus wenst Willems nogmaals te benadrukken dat hij zich het recht voorbehoudt op een later moment, tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingplan Broekbergen, zijn zienswijze op deze stukken aan te vullen.

5. Voor het geval dat uw brief slechts gezien moet worden als 'nadere onderbouwing' van het gelijkblijvende bestemmingsplan dat ook niet verder de afdeling 3.4 Awb-procedure zal doorlopen, kunt u deze reactie beschouwen als een aanvullende zienswijze op het bestemmingsplan. Willems handhaaft dus zijn eerder gecorrespondeerde bezwaren.

6. Al met al vindt Willems dat de eerder geconstateerde gebreken met de aanvullende onderzoeken niet zijn hersteld. Dit zal hierna (onder 2) kort worden toegelicht.

2 ONDERZOEKEN

7. Willems ontving per e-mail van 30 januari 2019 het verzoek van het College te reageren op de volgende aanvullende documenten en/of onderzoeken:

- I. Memorandum 'Ontsluiting Buitenplaats Broekbergen via de Engweg' van 29 november 2018;
- II. Memorandum 'Oplevering Rapportage Marktverkenning Ladder kantoorruimte Buitenplaats Broekbergen' van 27 januari 2019;
- III. Rapport Marktverkenning Ladder Kantoorruimte Buitenplaats Broekbergen' van 28 januari 2019;
- IV. Memorandum 'Actualisatie ecologie buitenplaats Broekbergen' van 19 oktober 2018;
- V. 'Visualisaties effecten op landschap bouwhuis'. 1

I. Memorandum 'Ontsluiting Buitenplaats Broekbergen via de Engweg' van 29 november 2018

8. Uit bovengenoemd verkeersonderzoek is op te maken dat de Engweg als fietsstraat nu op basis van onderzoek gewaardeerd wordt met een cijfer van tussen de 6 en 6,5. Dit cijfer zal als gevolg van de ontwikkelingen verder afzakken naar een net aan voldoende, namelijk een 6. In het rapport wordt vervolgens geconcludeerd dat het verkeer in beperkte mate toeneemt op de Engweg en nog steeds een voldoende scoort.

9. Willems wil benadrukken dat dit wel een heel positieve verbeelding is van de conclusies. Willems wil vooropstellen dat het - gelet op het landelijke gebied - niet de bedoeling kan zijn dat de weg wordt verbreed. Maar een score van 6 duidt op een hoge verkeersintensiteit op een relatief smalle weg, die nu al net aan een voldoende scoort en deze situatie met de beoogde woningen en kantoren wordt verergerd. Dit laat nog buiten beschouwing de afname van de zichtkwaliteit van een dergelijk drukke weg in dit landelijke gebied als gevolg van de niet betwiste toename in het verkeer.

II. Memorandum 'Oplevering Rapportage Marktverkenning Ladder kantoorruimte Buitenplaats Broekbergen' van 27 januari 2019 en

IJL Rapport 'Marktverkenning Ladder Kantoorruimte Buitenplaats Broekbergen' van 28 januari 2019

10. In artikel 3.1.6 lid 2 Bro wordt bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet beschrijven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ("de Afdeling") heeft in 2017³¹ een belangrijke overzichtsuitspraak gepubliceerd en zich onder meer uitgesproken over wat te gelden heeft over een stedelijke ontwikkeling:

"De Afdeling hecht er aan de volgende uitgangspunten te noemen, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

11. Met de bouw van de twee extra gebouwen aan de rand van het NNNgebied, de Oranjerie en het Bouwhuis, op het perceel van landgoed Broekbergen kan niet gesproken worden over een toename in het ruimtegebruik die van ondergeschikte aard is. Dat geldt eveneens voor de beoogde functiewijziging. Nu sprake is van een functiewijziging en toename van het ruimtebeslag van meer dan 500 m², zoals 1500 m² aan kantoorruimte en 12 woningen, is in beginsel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Willems stelt op basis hiervan dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor een motivering van de behoefte aan die ontwikkeling en de motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien niet kunnen ontbreken.

Het moge duidelijk zijn dat in tegenstelling tot wat gesuggereerd wordt in het rapport, op het landgoed Broekbergen geen sprake is van bestaand stedelijk gebied. De Afdeling heeft over deze definitie het volgende duidelijk gemaakt in haar overwegingen³²:

10. Artikel 1.1.1 van het Bro luidt:

"In dit besluit en de hierop berustende bepalingen wordt verstaan onder:f)

h. bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

³¹ ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

³² ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

10.1. De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Bij de beantwoording van deze vraag dient volgens de jurisprudentie van de Afdeling te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kon worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (uitspraken van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel) en van 20 mei 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:1581 (Papendrecht)).

10.2 Wanneer het voorgaande plan een zodanig samenstel van bebouwing mogelijk maakt, of het gebied als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt, ziet het nieuwe plan op een gebied dat als bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, en artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is aan te merken. Daaraan doet niet af dat de bebouwing waarin het voorgaande plan voorzag ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan nog niet was gerealiseerd (uitspraak van 24 december 2014, BCLLNL :R VS:2014:4654 (Lansingerland)). Wanneer het voorgaande plan een zodanig samenstel van bebouwing niet mogelijk maakt, of het gebied niet als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt, kunnen omstandigheden als bijvoorbeeld de situering van het plangebied aansluitend aan bebouwing en omgeven door een doorgaande weg, de aanduiding van het plangebied in de toepasselijke provinciale verordening als bestaand stedelijk gebied en de vermelding van het gebied in een structuurvisie, er in beginsel niet aan afdoen dat het plangebied niet voldoet aan de eisen die artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro stelt om als bestaand stedelijk gebied te kunnen worden aangemerkt (uitspraken van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4654 (Lansingerland) en van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel)).

10.3 De Afdeling beoordeelt, indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven en aan de hand daarvan, of deugdelijk gemotiveerd is dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien en of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie beschikbaar is waar de desbetreffende stedelijke ontwikkeling zou kunnen worden gerealiseerd (uitspraak van 23 december 2015, ECU: NL; R VS:2015:3931 (Medemblik)).

13. Willems benadrukt dat naar analogie van bovenstaande jurisprudentie geconcludeerd moet worden dat geen sprake is van *bestaand stedelijk gebied*. Daarvoor zijn de volgende aspecten van belang:

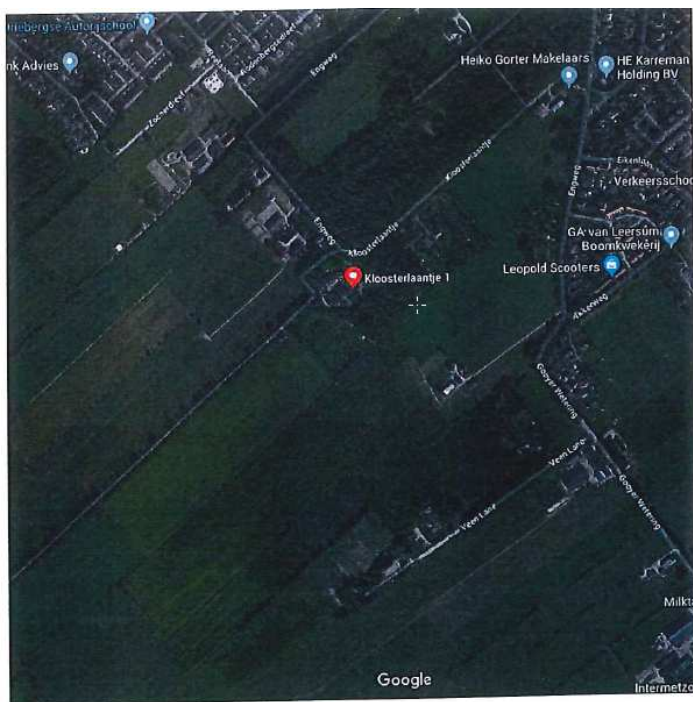
14. Allereerst is het momenteel vigerende bestemmingsplan Driebergen - Bestemmingsplan Buitengebied van toepassing. Dit gebied regelt het **landelijk gebied** en niet het stedelijk gebied, wat grotendeels wordt beslagen door het bestemmingsplan 'Driebergen - Woongebied Driebergen' of het bestemmingsplan 'Driebergen Centrum'. Het vigerende op landgoed Broekbergen van toepassing zijnde bestemmingsplan heet ook met voor niets bestemmingsplan Driebergen - Bestemmingsplan Buitengebied. Dit is op de volgende kaart duidelijk te zien (landgoed Broekbergen is aangeduid met het blauwe plaatsaanduidingsballonnetje):



6 15 Had de gemeente het landgoed Broekbergen en de landgoederen eromheen als stedelijk gebied gezien, dan had zij dit wel opgenomen in het bestemmingsplan 'Driebergen - Woongebied Driebergen', zoals bijvoorbeeld ook met Buitenplaats Sparrendaal is gebeurd. Ook is zichtbaar dat landgoed Broekbergen niet net naast de rand van het bestemmingplan ligt, maar een stuk daarvan verwijderd ligt, een stuk landelijker.

7 16. Gelet op de geldende functie-aanduiding '*maatschappelijk*' in het bestemmingsplan op landgoed Broekbergen, de feitelijke ligging in een landelijk gebied, alwaar een kloostergebouw huist in het gebied dat gelegen is binnen het Agrarisch gebied met Landschaps- en Natuurwaarden (ALN), is het niet in redelijkheid vol te houden dat sprake is van een bestaand stedelijk gebied.

8 17. De locatieschets op pagina 5 van het rapport doet overigens vermoeden dat landgoed Broekhuizen ingebouwd is met onder meer een nieuwe woonwijk. Willems betwist dit met nadruk en onderbouwt dit met het volgende afschrift van GoogleMaps:



IV. Memorandum 'Actualisatie ecologie buitenplaats Broekbergen' van 19 oktober 2018

18. Willems heeft fundamentele bezwaren tegen de inhoudelijke stellingen van het memorandum maar ook de kwaliteit ervan. Naar aanleiding van het lezen van dit memorandum 'Actualisatie ecologie buitenplaats Broekbergen' van 19 oktober 2018 ("Oplegnotitie") wenst Willems te benadrukken dat de door Willems geuite bezwaren onder randnummer 53 – 62 nog steeds en wederom van toepassing zijn. Op het eerste rapport is veel kritiek gekomen. Deze kritiek zag ook op het gebrek aan (althans het gebrekkige) veldwerk. Deze Oplegnotitie overtuigt opnieuw niet en is niet toereikend om te beoordelen of een eerder gebrekkig rapport wel correct is, dan wel om het eerdere onderzoek aan te vullen. Willems licht dit nu nader toe.

19. Het memorandum (de Oplegnotitie) dient als oplegnotitie in aanvulling op het onderzoek van Buijs Eco Consult B.V. ("Buijs") uit 2015 en 2016.³³ De Oplegnotitie beperkt zich tot de actualisatie van de aspecten die verschillen als gevolg van de invoering van de Wet natuurbescherming (ter vervanging van de Flora- en Faunawet) ten opzichte van de situatie in 2016, toen de Flora- en Faunawet nog gold. Artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat alleen gegevens en onderzoeken die niet ouder dan twee jaar zijn mogen worden gebruikt. Het behoeft dan ook geen uitleg dat deze actualisatie, die ingaat op de wijzigingen ten opzichte van de inventarisatie uit 2016, niet toereikend is. Het rapport van Buys uit 2016 is immers niet langer actueel en kan daarom niet gebruikt worden. Een rapport dat zich in vergaande mate baseert op die gegevens uit dit rapport uit 2016 net zo min. De 'Toelichting status eekhoorn Buitenplaats Broekbergen' van Buijs in bijlage 2 van de Oplegnotitie kan dan ook in zijn geheel niet meer standhouden, daar deze in zijn geheel is gebaseerd op het verouderd onderzoek van Buijs uit 2016.³⁴ Bovendien is niet beschreven in het rapport van Buijs uit 2016, dat indertijd, op al deze

³³ R.J. Buijs, 'Natuurwaarden buitenplaats Broekbergen', Buijs Eco Consult B.V. (BEC), 8 oktober 2016.

³⁴

genoemde data de eekhoorns zijn onderzocht, in tegenstelling tot de beschrijving van het onderzoek (en de momenten waarop het onderzoek is verricht) naar de vleermuis. Achteraf (namelijk in bijlage 2 van de Oplegnotitie) invullen dat dit indertijd wel is gebeurd is niet voldoende.

10

20. Een eenmalig onderzoek in september kan daarbij ook niet volstaan om alle beschermde diersoorten voldoende te onderzoeken, blijkt uit navraag bij de flora- en faunadeskundige die Willems geconsulteerd heeft. Daaruit blijkt overigens ook - kort gezegd - dat men eekhoorns onderzoekt in de maanden januari - februari, roofdieren in de maanden februari tot en met mei, vleermuizen in de maanden mei tot en met september en de huismus in de maand april. Al deze dieren zijn niet, althans niet correct of niet voldoende onderzocht. Kortom: de actualisatie toont aan dat niet in het juiste seizoen, niet met de juiste techniek en ook niet met de juiste inspanning onderzocht is.

21. Willems bevreemdt dit, zeker nu aanleiding was om extra onderzoek te doen gelet op de bevindingen in 2016, waarin - onder meer - de volgende alarmerende aspecten werden aangetroffen:

- sporen die duiden op de aanwezigheid van de havik,
- in- en uitvliegende gewone dwergvleermuizen in het hoofdhuis;
- fouragerende rosse vleermuizen;
- overvliegende laatvliegers;
- de boommarter,
- de das;
- de eekhoorn, en
- in ieder geval twee beschermde reptielensoorten;

11

22. Wanneer men prooi-resten van de havik aantreft, dan dient onderzoek gedaan te worden naar een eventueel nest binnen de invloedssfeer van het plangebied in de juiste periode. Dit is niet gebeurd.

12

23. Willems mist daarnaast een beschrijving van het (veld)onderzoek naar de huismus, de gierzwaluw en andere vogels. Voor wat betreft de verschillende soorten vogels en de vleermuizen wordt verwezen naar een verouderd en niet correct uitgevoerd onderzoek.³⁵ Ook het onderzoek naar grondgebonden zoogdieren, zoals de boommarter en de das, klopt niet.

13

Het onderzoek heeft namelijk niet in de juiste periode plaatsgevonden. Het rapport spreekt ten aanzien van eekhoorns voorts over vermoedens, maar heeft geen deugdelijk en actueel onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de eekhoorn.³⁶ Ook de amfibieën, zoals de kamsalamander, de rugstreeppad zijn niet onderzocht. Tevens merkt Willems slordigheden op. Zo wordt op meerdere plekken "*biotoop*" vermeld waar "*habitat*" wordt bedoeld. Ook de beschrijving van het onderzoek naar de platte schijfhoren mist. En voor vrijwel al deze punten, inclusief de reptielen en overige soorten, wordt verwezen naar de verouderde gegevens uit het onderzoek van Buijs uit 2016.

14

24. Willems merkt in aanvulling op het voorgaande op dat met deze Oplegnotitie wordt bevestigd dat het vleermuisonderzoek onvolledig is. Voor deugdelijk vleermuisonderzoek zijn in

³⁵ Zie bijvoorbeeld de Oplegnotitie, p. 4.

³⁶ Wij verwijzen naar de eerder gemaakte opmerkingen onder 19.

ieder geval in het voorjaar twee onderzoeken, in augustus twee onderzoeken en tussen half augustus en eind september twee onderzoeken nodig. De feitelijke inspanning is dus gehalveerd.

15 25. Ook de stellingen ten aanzien van de geringe toename aan licht- en geluidsverstoring zijn te kort door de bocht nu de aanwezigheid van beschermde diersoorten onvoldoende, inclusief haar fourageer-, paar- en verblijfplaatsen zijn onderzocht. Vervolgens wordt relatief gemakkelijk voorbij gegaan aan het feit dat het parkbos waarin gebouwd wordt onderdeel vormt van de niet-vrijgestelde zoogdiersoort eekhoorn, het projectgebied onderdeel vormt van het fourageergebied van de niet-vrijgestelde boommarter.

16 26. Willem heeft daarnaast nog een meer algemene opmerking. Deze notitie gaat alleen in op het projectgebied zelf. Naast slordigheden in de beschrijving, de kwaliteit en de toetsbaarheid van het veldwerk, ontbreekt een analyse van de gevolgen van het project voor de (ecologische kwaliteit) van de omgeving. De conclusie moet dan ook zijn dat de gevolgen onvoldoende zijn verkend zodat niet wordt voldaan aan de wettelijke vereisten.

17 27. In de oplegnotitie wordt geconcludeerd dat het projectgebied niet "*in of nabij gebieden die zijn aangewezen als Groene Contour*" ligt. Hetzelfde wordt - terecht - niet geconcludeerd ten opzichte van de gronden die zijn aangewezen als NNN. Zowel de Oranjerie als het Bouwhuis worden beoogd te worden geplaatst binnen 50 meter afstand van het NNN-gebied, waar nu niets staat. De stellinginname ten aanzien van de impact op het NNN-gebied zijn te lichtvoetig. Gelet op de ligging is niet voor niets deze appendixvormige strook aangewezen als NNN. Dat niet in het gebied gebouwd wordt betekent niet dat dit gebied geen last heeft van de woningen, kantoren en de daarin wonende gezinnen en werkende mensen.

18 28. Wanneer men de Oplegnotitie bestudeert, lijkt dit onderzoek geen *second opinion* maar eerder een kopie van het eerste rapport, dat ondermaats was.³⁷ De toetsing is opnieuw uitgevoerd op foutief veldonderzoek (niet de juiste techniek, niet de juiste inspanning en niet in de juiste seizoenen) en de conclusies zijn daarom voorbarig. Een onderzoek dat haar conclusies baseert op verouderde gegevens, enkele signaleringskaarten, een *quickscan* en een eenmalig veldonderzoek is gewoonweg niet voldoende.

De kritiek die Willems had op het eerste rapport, waaronder ten aanzien van het (gebrek aan) veldwerk, blijft nog steeds en wederom toepassing.

V. Visualisaties effecten op landschap Bouwhuis

19 29. De landschappelijke zichtanalyse toont nadrukkelijk aan dat - zoals Willems al eerder heeft betoogd - de ruimtelijk/landschappelijke impact van de bebouwingsvoorstellen zeer groot is. Bij de plaatjes ontbreekt een conclusie, maar die conclusie kan niet anders luiden dan dat het plan strijdig is met de huidige landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

' Zo spreekt het eerste rapport over de bunzing zijnde een muis. Dit roept bij Willems sterke twijfels op over de kwaliteit van het/de onderzoek(er). Een bunzing eet een muis, maar is een marter. Dit verschil is significant. Ook het achteraf invullen van de onderzoekdata voor wat betreft bijvoorbeeld de eekhoorn roept bij de heer Willems vragen op.

³⁷ Zo spreekt het eerste rapport over de bunzing zijnde een muis. Dit roept bij Willems sterke twijfels op over de kwaliteit van het/de onderzoek(er). Een bunzing eet een muis, maar is een marter. Dit verschil is significant. Ook het achteraf invullen van de onderzoekdata voor wat betreft bijvoorbeeld de eekhoorn roept bij de heer Willems vragen op.

marter, Dit verschil is significant Ook het achteraf invullen van de onderzoekdata voor wat betreft bijvoorbeeld de eekhoorn roept bij de heer Willems vragen op.

Willems wenst te benadrukken dat alle zienswijzen (bezwaren) genoemd onder randnummer 42 - 68 van zijn zienswijze van 23 mei 2018 daaromtrent onverkort van toepassing zijn. De aanvullende onderzoeken hebben de genoemde bezwaren en gebreken niet weggenomen Het beoogd plan is nog steeds niet zorgvuldig onderzocht. Een zorgvuldige belangenafweging lijkt daarom dan ook nog niet mogelijk te zijn. Willems verzoekt u dan ook, op grond van al het voorgenoemde, niet tot vaststelling van een (ontwerp)bestemming in de huidige vorm - wat deze ook moge zijn³⁸ op basis van deze onderzoeken (documenten) over te gaan. Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze brief te bevestigen.

Gemeentelijke reactie

1. *Miskend wordt dat voor de ontwikkelingen op landgoed Broekbergen een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, namelijk het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied. In dat bestemmingsplan is op een verbeelding aangegeven welke nieuwe bestemmingen en bouw mogelijkheden op het landgoed worden bestemd en is in de regels een specifieke regeling voor het landgoed opgenomen. Het nu voorliggende vast te stellen bestemmingsplan voor het landgoed kent, behoudens beperkte wijzigingen, dezelfde verbeelding en dezelfde set met regels. Nu sprake is van een gelijkblijvend bestemmingsplan voor zover het gaat om het landgoed is wederom ter inzage leggen niet noodzakelijk nu dit al gebeurd is.*
2. *In de brief is duidelijk de context aangegeven. De onderzoeken zijn naar aanleiding van ingediende zienswijzen opgesteld. Die zienswijzen zijn ingediend over de ontwikkelingen op het landgoed Broekbergen, welke in het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied vervat zijn. De onderzoeken zijn dus een (nadere) onderbouwing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkelingen op het landgoed. De onderzoeken kunnen trouwens ook niet als verrassing komen, omdat u in de oorspronkelijke zienswijzen juist heeft aangegeven dat een aantal zaken onvoldoende zijn onderbouwd.*
3. *Wij verwijzen naar ons antwoord onder punt 1. Wij merken nog op dat van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied bekend is gemaakt in de Staatscourant, de Kaapse Courant en de gemeentelijke website. In de kennisgeving is ook specifiek aangegeven dat in het ontwerpbestemmingsplan de ontwikkelingen op het landgoed Broekbergen zijn meegenomen.*
4. *Het extra verkeer dat de ontwikkelingen op het landgoed genereert, is beperkt en leidt niet tot onevenredige verkeershinder. Voor een beperkt deel van de Engweg geldt wel, dat deze te zwaar belast is met auto's en dit niet passend is voor een fietsstraat. De fietsstraat scoort nog een 6 blijkens het advies van de verkeerskundige van het adviesbureau Bugel Hajema.*

Wij merken ook op dat het hier gaat om een bestaand probleem. Het verkeer van en naar het landgoed is het moment dat het het drukke deel van de Engweg bereikt in het normale verkeersbeeld opgenomen en de mogelijke hinder die door dit verkeer wordt veroorzaakt kan dan niet meer toegerekend worden aan de ontwikkelingen op het landgoed. Het probleem wordt daarbij ook veroorzaakt door individueel gedrag van automobilisten, doordat deze zich niet gedragen als gast. Omdat het hier een bestaande probleem betreft waarvoor wij als gemeente verantwoordelijk zijn, achten wij het noodzakelijk om te

³⁸ Daarvan heeft Willems immers geen weet, althans geen volledig begrip.

kijken hoe wij dit bestaande probleem met verkeersmaatregelen kunnen oplossen. Dit betreft echter een apart traject wat losstaat van dit bestemmingsplan.

- 5. Wij zijn het met u eens dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Vanwege voorgaande zijn door de Stec-groep dan ook twee laddertoetsen gedaan, een voor de woningbouw en een voor de kantoren. Beide laddertoetsen zijn bij het bestemmingsplan gevoegd.*
- 6. In geen van de door u aangehaalde uitspraken van de Afdeling is de titel van een bestemmingsplan bepalend bij de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied. Hetzelfde geldt voor de keuze in welk bestemmingsplan de gemeente het landgoed heeft opgenomen.*
- 7. Er is door Stec-groep opnieuw beoordeeld of sprake is van stedelijk gebied. De Stec-groep wijst daarbij op vaste rechtspraak, waaruit blijkt dat sprake is van bestaand stedelijk gebied als binnen het vorige bestemmingsplan het plangebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakte of het gebied op grond van het vorige bestemmingsplan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

Vast staat dat in het 'oude' bestemmingsplan 'Buitengebied' aan het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' was toegekend met als doelomschrijving wonen, gezondheidszorg, therapie en tijdelijk nachtverblijf. Gelet hierop kan gesteld worden dat het plangebied binnen het 'bestaand stedelijk gebied' ligt.

- 8. In het memo is niet aangegeven dat het landgoed Broekbergen is ingebouwd door een woonwijk, maar aangrenzend aan een woonwijk is gelegen. Dat laatste is trouwens ook niet het geval en het memo is op dit punt dan ook aangepast.*
- 9. Op basis van juridische uitspraken wordt een geldigheidsduur van drie jaar gehanteerd voor ecologisch onderzoek. In de notitie is vermeld dat de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF) via Quickscanhulp.nl opnieuw is geraadpleegd, op 30 augustus 2018 (© NDFF - quickscanhulp.nl 30-08-2018 12:04:35). Daarnaast is het projectgebied, in aansluiting op de eerdere veldinventarisaties van Buijs Eco Consult B.V. (Buijs, 20162) nogmaals bezocht op 3 september 2018. Deze twee bronnen zijn leidend geweest om effecten op natuur opnieuw te toetsen. Op deze aspecten is het onderzoek nog steeds geldig.*

Het nader onderzoek naar vleermuizen en eekhoorn heeft plaatsgevonden op 6 dagen gespreid in de periode januari-oktober 2016. Op of rond de locaties waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn tijdens het veldbezoek van 2018 geen nestplaatsen van eekhoorn aangetroffen. Hier blijft de conclusie geldig dat ten gevolge van het plan geen hoogwaardig foerageergebied voor eekhoorn verloren gaat. Voor vleermuizen geldt dat in ruime mate alternatief en ook hoogwaardig foerageergebied aanwezig is in de directe omgeving van het projectgebied, zodat negatieve effecten door verlies van foerageergebied niet aan de orde zijn.

Een actualisatie van het onderzoek naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen in de te verwijderen gebouwen is wel gewenst in verband met de geldigheidsduur van het onderzoek hiernaar. Dit onderzoek is dan ook uitgevoerd.

10. *Verkenkend onderzoek heeft op meerdere data plaatsgevonden, maart 2015 en januari, maart, mei en juni 2016, en nogmaals op 3 september 2018. Het nader onderzoek naar vleermuizen en eekhoorn heeft plaatsgevonden op 6 dagen gespreid in de periode januari - oktober 2016. Door verschillende ecologen is het terrein meerdere malen bezocht. Naast inspectie van mogelijke verblijfplaatsen in de winter, hebben vier bezoeken ten behoeve van vleermuisinventarisatie plaatsgevonden, nl. op 7 mei, 7 juni, 9 september en 5 oktober 2016. Er is ook nader onderzoek gedaan naar de vleermuis. Voor het overige was geen nader onderzoek noodzakelijk. Het ecologisch onderzoek is dus gebaseerd op veel meer dan een eenmalig veldbezoek.*
11. *De notitie actualisatie beschrijft dat noch in 2016, noch in 2018 sporen zijn aangetroffen van de boommarters, de das en twee beschermde reptielsoorten. Potentiële nest- of verblijfplaatsen van vogels met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats zijn zowel in 2016 als in 2018 niet aangetroffen. Verstoring van zo'n nest of verblijfplaats is daarmee uitgesloten. Het projectgebied vormt mogelijk een onderdeel van het foerageergebied van een havik die mogelijk in de wijdere omgeving broedt. Nader onderzoek hiernaar is niet nodig omdat het projectgebied hooguit een klein onderdeel van het foerageergebied van een havik kan vormen, en het projectgebied ten gevolge van het plan qua inrichting nauwelijks verandert als foerageergebied. Daarmee zijn negatieve effecten door verlies van foerageergebied niet aan de orde..*
12. *Het projectgebied is, in aansluiting op de eerdere veldinventarisaties van Buijs Eco Consult B.V. (Buijs, 2016) nogmaals bezocht op 3 september 2018. In zowel 2016 als in 2018 is vastgesteld dat geen potentiële nest- of verblijfplaatsen van vogels met een jaarrond beschermde aanwezig zijn in het projectgebied, tot deze categorie horen ook huismus en gierzwaluw. Negatief effect op deze soorten is daarmee uitgesloten.*
13. *Verkenkend onderzoek heeft op meerdere data plaatsgevonden, maart 2015 en januari, maart, mei en juni 2016, en nogmaals op 3 september 2018. Het nader onderzoek naar vleermuizen en eekhoorn heeft plaatsgevonden op 6 dagen gespreid in de periode januari-oktober 2016.*

Op of rond de locaties waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn tijdens het veldbezoek van 2018 geen nestplaatsen van eekhoorn aangetroffen. Hier blijft de conclusie geldig dat ten gevolge van het project geen hoogwaardig foerageergebied voor eekhoorn verloren gaat.

De genoemde soorten niet-vrijgestelde amfibieën zijn niet aangetroffen in het projectgebied. De vijvers in het projectgebied vormen door beschaduwing, ophoping van bladafval, het ontbreken van een goed ontwikkelde watervegetatie en de geïsoleerde ligging door de grotendeels ommuurde tuin, ook geen geschikt voortplantingswater voor deze soorten die hogere eisen stellen aan hun leefgebied. Daarom is geen nader onderzoek naar deze soorten noodzakelijk.

Platte schijfhoren is niet expliciet genoemd omdat deze soort niet bekend is uit de omgeving (Quickscanhulp.nl, 0-5 kilometer) Platte schijfhoren leeft tussen waterplanten met drijvende bladeren zoals gele plomp en waterlelie, de vijvers vormen geen geschikt habitat voor deze soort. Daarom is geen nader onderzoek naar deze soort noodzakelijk.

14. *Het vleermuisenonderzoek is geactualiseerd, waarbij uitgegaan is van de genoemde vier onderzoeksmomenten.*
15. *In de bovenstaande antwoorden is uiteengezet dat aanwezigheid van nest-, rust- en verblijfplaatsen is uitgesloten, en dat het projectgebied hooguit een klein onderdeel van het foerageergebied van*

beschermde soorten kan vormen, en ten gevolge van het plan qua inrichting nauwelijks verandert als foerageergebied. Daarmee zijn negatieve effecten door verlies van foerageergebied niet aan de orde. Wij merken ten overvloede nog op dat er niet in het parkbos wordt gebouwd. Zowel het bouwhuis als de orangerie komen op 4 meter afstand t.o.v. het parkbos.

16. *De effecten van de ontwikkeling op de omgeving zijn zeer gering, omdat de ontwikkelingen plaatsvinden op een grotendeels ommuurd landgoed. Eventuele verstoring van natuur buiten het landgoed door licht of geluid, is daardoor zeer beperkt. Ook levert het bestaande gebruik in de omgeving van het landgoed al een bepaalde mate van verstoring op en neemt die verstoring niet navenant toe, door de plannen.*
17. *U merkt op dat ontwikkelingen buiten de NNN mogelijk significante effecten kunnen hebben op het functioneren van de NNN. De provinciale regelgeving over NNN kent echter geen externe werking, dat wil zeggen dat effecten van ontwikkelingen buiten NNN op NNN niet beschouwd hoeven te worden. De provincie heeft alleen gemeentes verzocht om de effecten van ontwikkelingen buiten NNN op NNN zoveel mogelijk te beperken. Wij achten hier in onderhavige geval sprake van. Er is door de landgoedeigenaar voor gekozen om buiten NNN te ontwikkelen en in te stemmen met een natuurbestemming voor een groot deel van het landgoed en daarmee voor een beschermingsregime voor de natuur. Daarbij is gekozen om het kantoor en het merendeel van de woningen te realiseren in de gebouwen die op enige afstand stand van NNN. In de nabijheid van NNN komen slechts 4 woningen.*

De landgoedeigenaar had ook kunnen kiezen voor ontwikkeling passend binnen het 'oude' bestemmingsplan,. Een dergelijke ontwikkeling zou kunnen betekenen dat op geen enkele wijze natuur overblijft op het landgoed, omdat in dit bestemmingsplan geen enkele bescherming voor de natuur is opgenomen.

18. *In bovenstaande antwoorden is uiteengezet dat het onderzoek uit 2016 geactualiseerd is met een nieuwe raadpleging van NDFF-gegevens via Quickscanhulp.nl in 2018 en een nieuw veldbezoek in 2018. Daarnaast hebben meerdere veldbezoeken ten behoeve van eekhoorn en vleermuizen plaatsgevonden. Er is om deze reden aan de oplegnotitie een bijlage toegevoegd dat een overzicht bevat van de tijdstippen waarop het veldwerk is uitgevoerd.*
19. *De landschappelijke waarden bestaan met uit het open agrarische landschap en de bomen van het landgoed. Door de plannen wordt op geen enkele wijze het open agrarische landschap teniet gedaan. Ook blijven de bomen op het landgoed gehandhaafd. Onduidelijk is hoe deze ontwikkeling leidt tot de gestelde ernstige landschappelijke aantasting. De cultuurhistorische waarden bestaan met name uit de kloostermuur en het klooster zelf. Deze bouwwerken blijven behouden en worden gerestaureerd. Waarom sprake zou zijn van ernstige aantasting van cultuurhistorische waarden is voor ons onduidelijk.*
20. *Wij zijn van mening dat wel zorgvuldig is gekeken naar inpassing van deze ontwikkeling. Daarbij wordt de cultuurhistorische waarde van het landgoed behouden, is er oog voor behoud van een deel van de natuur (het parkbos) en wordt een goede nieuwe invulling gevonden voor het landgoed. Daarbij laten we ook meewegen dat binnen de gemeente een hoge woningnood is en binnen het plan minimaal 12 woningen worden gerealiseerd.*

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan

3.15 zienswijze 15 Gooyerwetering 11 + 1-13, Driebergen-Rijsenburg

Bij brief van 30 januari 2019 stelt het college van B&W de indieners van een zienswijze in de gelegenheid om te reageren op een aantal onderzoeken die zijn gedaan naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Driebergen Buitengebied, onderdeel Broekbergen.

Wij nemen kennis van de uitspraak van het college dat op een aantal punten door de landgoedeigenaar nader onderzoek is gedaan. De onderzoeken zijn dus niet onder verantwoordelijkheid van het college gedaan ("wie betaalt, bepaalt"?). Graag gaan we onderstaand in op de ons toegezonden onderzoeken. Wij behouden ons het recht voor in een later stadium nog met nadere opmerkingen te komen.

a. advies verkeerssituatie Engweg.

De Engweg is circa zeven jaar geleden gereconstrueerd tot een zgn. fietsstraat. Een weg waar de auto te gast is. in de praktijk blijkt het zo te zijn dat de fietser gedoogd wordt. Voor fietsers is de Engweg geen doorgaande fietsroute die fietsers faciliteert. Om de haverklap moet worden afgeremd voor passerende auto's; auto's duwen de fietser de kant in, terwijl de zgn. rammelrand bestemd is voor de auto om uit te wijken; auto's parkeren buiten de parkeervakken, zodat lastige inhaalcapriolen moeten worden uitgevoerd. Kortom, de fietsstraat is in dit geval "geen snelle fietsroute, waarop ook in beperkte mate en in ondergeschiktheid auto verkeer voorkomt". Deze fietsstraat krijgt van fietsers geen voldoende.

Maar ook van automobilisten krijgt de fietsstraat geen voldoende. Er ontstaat veel irritatie, er sneuvelen regelmatig spiegels, de houten paaltjes langs landgoed Dennenburg heeft menige buts in een auto opgeleverd en door de vele verkeerslichten op de Hoofdstraat is de Engweg inmiddels een sluiproute voor auto's, vrachtverkeer, waardoor de overlast voor fietsers verder is toegenomen. En daarmee de doelstelling van de fietsstraat is afgenomen.

Het is onbegrijpelijk dat het zgn. onderzoek leidt tot de conclusie dat de Engweg nog steeds een voldoende scoort als fietsstraat. Nog afgezien van het feit dat we als bewoners en gemeente geen genoeg moeten nemen met een zesjes-cultuur. Het valt op dat bij het onderzoek verkeer op blz. 1 wordt gezegd dat de vraag rijst of de Engweg in de uitvoering als fietsstraat de toename van 159 tot 175 ritten verkeer per etmaal aankan. We merken op dat in de onderzoeken genoemd in de Memo van 11-10-2018 van BügelHajema op blz.2 een generatie van 221 ritten per etmaal wordt genoemd (dit aantal is gebaseerd op de Ruimtelijke onderbouwing van het Masterplan Broekbergen. Als we hiermee rekenen wordt de waardering eveneens onvoldoende. Voorts tekenen we aan dat wordt uitgegaan van 10% spitsuurverkeer. Dit percentage is aanmerkelijk hoger als in aanmerking wordt genomen dat de scholen, de IVA, woon- werkverkeer juist in de spits de Engweg intensief gebruiken.

Ons inziens is de conclusie van het onderzoek gebaseerd op een theoretisch kader en niet getoetst aan de praktijk van alle dag. Onduidelijk is ook op welke dagen en tijdstippen metingen hebben plaats gevonden. De gebruikers, met name de fietsers, zijn niet actief betrokken bij het onderzoek. Kortom, de fietsstraat een lastige/gevaarlijke weg en beantwoordt niet aan de doelstellingen van een fietsstraat.

Toename van het autoverkeer zoals de voorgenomen ontwikkeling op Broekbergen

zal de score alleen maar verslechteren. Conclusie: wij wijzen het advies over de verkeerssituatie Engweg af.

b. marktverkenning kantoorruimte Broekbergen.

De marktverkenning die is uitgevoerd via de zgn. ladder kantoorruimte wekt de indruk toegesneden te zijn op de gewenste uitkomst. Er wordt geconcludeerd dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan kantoorruimte binnen het verzorgingsgebied. Er zullen zich geen onaanvaardbare effecten (leegstand) elders voordoen.

2

Ook deze conclusie is weer gebaseerd op een theoretisch kader dat niet rekening houdt met de specifieke situatie van het geval. Niet alles wat theoretisch kan, moet ook kunnen! Als er behoefte is op Broekbergen aan kantoorruimte dan is deze behoefte op grond van deze analyse op vele plaatsen in Driebergen, ook in onze privé-achtertuinen.

3

Het gaat met name om de aanvaardbaarheid ter plaatse van het voormalig kloostercomplex. De realisatie van kantoorruimte in het buitengebied is strijdig met de landschappelijke waarden in dit gebied. Wij bestrijden dat met de restauratieontwikkeling van Broekbergen een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, waarmee een toename van de woning- en kantorenmarkt wordt uitgelokt. Dit is strijdig met het kloostercomplex dat hier al ruim honderd jaar bestond, strijdig met de landschappelijke uitstraling van het huidige complex en strijdig met het zgn. ensemble-waarde op grond waarvan het complex destijds de monumentenstatus heeft verkregen.

4

De onderzoekers taxeren het plangebied als bestaand stedelijk gebied. Wij achten deze conclusie niet op zijn plaats voor een buitenplaats die aan de rand van het stiltegebied is gelegen. Broekbergen is niet voor niets onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied Driebergen. Bovendien ligt de zgn. rode contour midden in de Engweg en niet achter de huizen.

5

In het locatieprofiel buitenplaats Broekbergen wordt aangenomen dat er reeds sprake is van een voorkeursvariant voor de variant woning en kantoor. Het ontwerpbestemmingsplan spreekt tot nu toe over twee varianten, zonder dat een voorkeur wordt uitgesproken. Het is noodzakelijk dat hier tijdig helderheid over komt. De keuze voor een omvang van 1500 m² kantoorruimte kunnen we niet rijmen met het voornemen van de eigenaar om alleen zijn eigen bedrijf op Broekbergen onder te brengen (zie www.broekbergen.nl waar wordt geschreven dat het om maximaal 35 werkplekken gaat. Een bestemming van 500 m² in plaats van 1500 m² is hiermee meer dan voldoende.

6

Conclusie: de uitkomst van de marktverkenning dat er behoefte is aan deze kantoorruimte en dat zich geen onaanvaardbare effecten voor leegstand elders voordoen, typeren wij als een doelredenering. De enige noodzaak kan zijn gelegen om een economische drager te scheppen. De huisvesting van het personeel laat leegstand in Bunnik achter en kan net zo goed elders. Er is voldoende aanbod voor deze omvang (leegstand gemeentehuis?).

c. actualisatie ecologisch onderzoek Broekbergen.

Conclusie:

d. visualisaties effecten op landschap Bouwhuis.

7

In de tweede nieuwsbrief van de eigenaar van Broekbergen is een visualisatie gegeven van het voorgenomen Bouwhuis, die op geen enkele wijze recht doet aan de werkelijkheid. Met een

groothoeklens is een vertekening van de aantasting van de groene entree gegeven. In onze visie een misleidende weergave: door het uit elkaar getrokken perspectief worden de woningen kleiner en de groene omgeving groter.

8

De visualisaties die thans door de gemeente zijn aangereikt bieden op het eerste gezicht een getrouwer beeld van een mogelijke werkelijkheid, maar ook hier is de groothoeklens royaal gehanteerd. De visualisaties laten o.i. zien dat de realisatie van bebouwing achter dan wel in de monumentale kloostermuur een vergaande aantasting van het landschappelijk aanzien geeft. Dit wordt volstrekt niet opgelost door een aantal bomen of struiken voor te zetten ("groen schaamlapje?"). Er wordt op grove wijze inbreuk gemaakt op het karakteristieke beeld van de muur en van de karakteristieke en historische bosschage van de groene entree van Driebergen. Een inbreuk die onomkeerbaar is.

Juist de waarderingen die het gehele complex Area Pacis (thans Broekbergen) van de Rijksdienst Monumenten heeft gekregen benadrukken nog eens hun aandeel in de landelijke waarde van de groene entree van Driebergen Zuid:

- 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 Area Pacis. De muur is van ensemblewaarde als onderdeel van het complex en in relatie tot de landelijke omgeving.

9

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!).

10

Tenslotte geven de gedachte woningen een lichtuitval die niet past. Bij de herinrichting van de Engweg is juist verlichting aangebracht die verticaal naar beneden schijnt en geen brede uitstraling heeft om het landschappelijke karakter te beschermen.

11

Naar onze wijze van zien is de noodzaak van dit bouwwerk niet aanwezig. De hier geplande woningen kunnen - zo nodig - op andere wijze worden vormgegeven en gesitueerd op de buitenplaats. Zo zou het bouwvlak waar de Oranjerie is gepland (dit bouwvlak is even groot als het bouwvlak voor het Bouwhuis) en dat slechts één woning zou bevatten, kunnen voorzien in drie of vier woningen (eventueel met een lichte uitbreiding van het bouwvlak).

Conclusie: de visualisaties laten o.i. zien dat de realisatie van bebouwing achter c.q. in de monumentale kloostermuur een vergaande aantasting van het landschappelijk aanzien geeft. Dit wordt niet 'opgelost' door een aantal bomen of struiken voor te zetten ("groen schaamlapje?"). Er wordt op grove wijze inbreuk gemaakt op het karakteristieke beeld van de muur en van de karakteristieke en historische bosschage van de groene entree van Driebergen. Een inbreuk die onomkeerbaar en bovendien niet nodig is.

Geachte raad, met het vorenstaande geven wij een eerste reactie op de gepresenteerde onderzoeken. Wij behouden ons het recht voor in een later stadium met aanvullende opmerkingen resp. gegevens te komen.

Graag worden we van verloop van het traject op de hoogte gehouden.

Gemeentelijke reactie

1. *Wij constateren dat het hier een bestaand probleem betreft en het verkeer van en naar Broekbergen allang in het normale verkeersbeeld is opgenomen op het moment dat ze over het deel van de Engweg rijden dat een te hoge verkeerintensiteit kent. Het de landgoedeigenaar verantwoordelijk maken voor dit probleem is dan ook niet terecht. Wij gaan dan ook nader onderzoek doen naar welke verkeersmaatregelen mogelijk het probleem kunnen oplossen. Dit betreft echter een apart traject dat losstaat van de ontwikkelingen op het landgoed*
2. *We zijn in dit geval wettelijk verplicht om te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is in de wet zo vormgegeven dat niet gekeken wordt naar het specifieke geval. Het gaat om een behoefte aan een bepaalde ontwikkeling, waarbij gekeken wordt naar de behoefte binnen de planperiode. Het bepalen van die behoefte is omdat daarbij ook gekeken wordt naar een toekomstige ontwikkeling een theoretische exercitie.*
3. *Het kantoor komt in het hoofdgebouw en in de kapelzaal en leidt niet tot verandering van het ensemble. De invulling van kantoor van deze bestaande gebouwen is juist noodzakelijk om voldoende middelen te generen, zodat de rijksmonumentale gebouwen behouden kunnen blijven.*
4. *De ligging van de buitenplaats op de rand van het stiltegebied en buiten de rode contour doet bij het bepalen of sprake is van bestaand stedelijk gebied niet ter zake. Bij het bepalen of er sprake is van bestaand stedelijk gebied wordt namelijk niet gekeken naar het provinciale beleid waaruit zowel de rode contour als het stiltegebied voortvloeit.*
5. *De 1500 m² is ingegeven om ervoor te zorgen dat er voldoende financiële middelen zijn om het landgoed in stand te houden en houdt dus verder geen verband met de wens van de eigenaar om hier zijn eigen bedrijf te vestigen. De twee verschillende varianten zijn in het bestemmingsplan opgenomen om in enige flexibiliteit te voorzien.*
6. *De noodzaak voor het kantoor is ook gelegen om als nieuwe economische drager voor het landgoed te dienen. Het feit dat het een nieuwe economische drager betreft, betekent echter niet dat we kunnen afzien van toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het betreft hier namelijk een wettelijke verplichting.*
7. *Navraag bij de landgoedeigenaar leert dat geen gebruik is gemaakt van een groothoeklens. Hieronder de reactie van het bureau over de wijze van tot stand komen van de beelden. De gepresenteerde*

fotografische achtergrond vanaf de Engweg is een fotomontage (van drie foto's) bedoeld om de context breder in beeld te krijgen. De 'boog' of vervorming in de weg is het gevolg van de montage en niet een vervorming dat zou ontstaan zijn bij het gebruik van een ultra groothoeklens of fisheye-objectief.

De op de publicatie gepresenteerde visualisatie vanaf de Gooyer Wetering is een uitsnede in de lengte van één visualisatie / foto met een oorspronkelijke verhouding van 3:2 en waarbij zowel het bovenste alsook het onderste gedeelte zijn weggelaten i.v.m. de layout. Hierdoor lijkt het beeld meer op een panoramafoto en dat zou misschien de suggestie kunnen wekken dat het beeld met een (ultra) groothoeklens is genomen hetgeen niet het geval is. In alle gevallen zijn de beelden niet gemanipuleerd om omvang en verhouding tussen de bebouwing te beïnvloeden.

- 8. De groene entree van Driebergen wordt hier bepaald door het agrarische gebied, de bomen op het landgoed en de bomen en het groen op de naastgelegen kwekerij. De inbreuk op dit groene karakter achten wij zeer beperkt. Wij laten daarbij ook meewegen dat op grond van het geldende bestemmingsplan geen beschermingsregime kent voor het groen. Er is in dat bestemmingsplan namelijk geen vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, waaronder de kap van bomen valt.*
- 9. In beide waarderingen wordt met geen woord gerept over de groene entree van het dorp. De waarderingen gaan daar ook niet over, maar over de ligging van de muur en het kloostercomplex in een landelijk gebied. Die ligging wijzigt door de plannen niet. De plannen hebben verder ook geen gevolgen voor de openheid van het landelijk gebied, die openheid blijft behouden.*
- 10. Wij kunnen niet ontkennen dat de woningen gedurende de avonduren en een deel van de nachtelijke uren tot meer licht in het gebied zullen leiden. Wij zijn echter van mening dat dit minimaal is en niet het landschappelijk karakter beïnvloedt. Dat landschappelijke karakter wordt bepaald door zijn openheid en door het agrarische gebruik. Het vergelijken met de Engweg gaat ook niet op, nu de hoeveelheid verlichting langs de Engweg veel ingrijpender is, dan de verlichting van een drietal woningen.*
- 11. Uit het door ons gevraagde advies blijkt dat alle nieuwe economische dragers, dus inclusief bouwhuis, noodzakelijk zijn om het landgoed nu en voor toekomstige generatie te kunnen behouden. Het vergroten van het bouwvlak van de orangerie stuit op stedenbouwkundige bezwaren. Het zou, centraal op het landgoed, een te groot volume opleveren dat afbreuk doet aan de opzet van het landgoed, waarbij het kloostercomplex het hoofdvolume moet zijn en de overige volumes ondergeschikt*

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

3.16 zienswijze 16 - Kloosterlaantje 3

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Driebergen buitengebied zijn er voor het deel dat betrekking heeft op de buitenplaats Broekbergen aanvullende stukken gepubliceerd. Deze nopen mij daarover een zienswijze in te dienen. In de nieuwe stukken wordt onder meer geconcludeerd dat de buitenplaats is gelegen in stedelijk gebied. Letterlijk staat er in het rapport dat door de Stee groep is opgesteld op pag. 5:

Wij taxeren het plangebied als bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom bepalen we of het plan voor Buitenplaats Broekbergen een ontwikkeling binnen of buiten BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

We constateren dat het perceel onderdeel is van een lint van historische buitenplaatsen langs de Stichtse Lustwarande. Tevens constateren we dat het perceel aan de noordoostkant wordt begrenst door een boomkwekerij en aan de noordwestkant aan een manege, woningen, nieuwe woonwijk en buitenplaats Dennenburg. Daarmee is het onderdeel van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat de vigerende bestemming van de gronden een rol speelt. Wanneer een stedelijke functie (zoals wonen) mogelijk is, volgt dat veelal sprake is van bestaand stedelijk gebied. Gezien de ligging als onderdeel van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing en de stedelijke functie, concluderen we dat sprake is van bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat niet gemotiveerd hoeft te worden waarom de ontwikkeling niet binnen BSG kan landen.

Vooraf de zinsnede:

*Tevens constateren we dat het perceel aan de noordoostkant wordt begrenst door een boomkwekerij en aan de noordwestkant aan een manege, woningen, nieuwe woonwijk en buitenplaats Dennenburg. **Daarmee is het onderdeel van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat de vigerende bestemming van de gronden een rol speelt.***

1 Ten eerste staan er tal van fouten in deze zin, zowel wat betreft de ligging van de genoemde objecten als de objecten zelf; er grenst geen manege aan de buitenplaats, maar een veehouderij met bijbehorende geurcirkels, er grenst geen nieuwbouwwijk aan de buitenplaats, deze nieuwbouwwijk ligt achter landgoed Dennenburg en is zelfs daarvan nog gescheiden door een brede ecologische strook grond en ligt dus op vele honderden meters afstand van Broekbergen. Het betreft hier alleen een taxatie van de Stee groep. Gezien de vele fouten wat betreft de ligging van Broekbergen heb ik de indruk dat men ervan heeft afgezien de kaart te bekijken, laat staan de situatie ter plaatse, om op die wijze tot deze taxatie te kunnen komen. Deze is daardoor van generlei waarde.

2 Daar komt bij dat wanneer het gaat om het vaststellen van de juiste ecologische zone het college het voortouw dient te nemen. Men moet eerst de ecologische zone vaststellen en daarover een voor bezwaar of beroep vatbaar besluit nemen. Dat de eigenaar hier haast heeft doet daaraan niet af.

3

Zoals blijkt uit het begeleidend schrijven van het college is het de eigenaar van Broekbergen die het college heeft verzocht het deel Broekbergen uit het bestemmingsplan Driebergen buitengebied te halen en het apart te behandelen. Dat het college hierin meegaat betekent niet dat de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder een zorgvuldige afweging van alle belangen, niet langer van toepassing zouden zijn op dit deel van de bestemmingsplan procedure. Gezien het bovenstaande ben ik de mening toegedaan dat de ladder duurzame verstedelijking wel degelijk moet worden toegepast voor Broekbergen.

4

Vervolgens wordt er ingegaan op het aantal verkeersbewegingen op de Engweg en wordt de omvang daarvan gebagatelliseerd; verkeersdeelnemers zouden tevens gebruik maken van respectievelijk de Hogesteeg, Rosariumlaan en Akkerweg. De Hogesteeg en de Akkerweg zijn alleen bereikbaar over een substantieel deel van de Engweg, terwijl de route over de Rosariumlaan niet alleen een omweg betekent, maar vermoedelijk zitten de bewoners van deze zeer verkeersarme wijk niet te wachten op extra verkeersbewegingen.

5

Gezien het aantal te realiseren vierkante meters kantoorruimte moet er niet alleen rekening gehouden worden met het aantal verkeersbewegingen, doch ook met het aantal realiseerbare parkeerplaatsen. Daarbij is niet van belang dat de werknemers van de eigenaar, als hij zijn kantoor al naar hier zou verplaatsen, milieubewust zijn, maar van belang is het aantal werkplekken dat hier gerealiseerd zou kunnen worden. Dit kan oplopen tot maar liefst ruim 150 werkplekken, inclusief zeer ruime vergaderruimtes. Dit zal het hele buitengebied hier onleefbaar maken en ongetwijfeld gaan leiden tot ongelukken op het smalle Kloosterlaantje en er toe leiden dat ik bij tijd en wijle mijn eigen huis niet meer zal kunnen bereiken. Om er nog maar niet aan te denken wat er kan gebeuren bij calamiteiten omdat dan mogelijk de hulpdiensten niet snel ter plekke kunnen zijn.

6

Ik kan mij niet aan de indruk onttrekken dat deze nieuwe rapporten voor de benodigde ruimtelijke onderbouwing een heel ander beeld schetsen dan de documenten die bij het oorspronkelijke plan waren bijgevoegd. Deze nieuwe onderbouwing leidt ertoe dat er in de toekomst nog meer ontwikkelingen mogelijk zullen worden op deze buitenplaats, waardoor deze onderdeel zal kunnen gaan uitmaken van de bebouwde kom van Driebergen.

7

Uiteraard zullen deze plannen mijn woongenot in grote mate aantasten. Daarbij zult u zich de vraag moeten stellen of de eigenaar zelf werkelijk nog op deze buitenplaats zal willen blijven wonen na gedeeltelijke of gehele realisatie van zijn plannen. Er kan geen twijfel over bestaan dat er nog maar weinig moois zal resten van deze buitenplaats na uitvoering en zoals een oud gezegde luidt: Gedane zaken nemen geen keer. De nieuwe onderbouwing verontrust mij in hoge mate en ik meen dan ook het recht te hebben alsnog deze zienswijze te mogen geven.

Gemeentelijke reactie

1. *De beoordeling van STEC-groep dat er sprake is van stedelijk gebied is herzien. De geconstateerde fouten zijn verbeterd en er is door Stec-groep opnieuw beoordeeld of er sprake is van stedelijk gebied. De STEC-groep wijst daarbij op vaste rechtspraak, waaruit blijkt dat er sprake is van bestaand stedelijk*

gebied als het vorige bestemmingsplan binnen het plangebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakte of het gebied op grond van het vorige bestemmingsplan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Vast staat dat in het 'oude' bestemmingsplan 'Buitengebied' aan het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' was toegekend met als doelomschrijving wonen, gezondheidszorg, therapie en tijdelijk nachtverblijf. Gelet hierop kan gesteld worden dat het plangebied binnen het 'bestaand stedelijk gebied' ligt. Onder deze omstandigheden dient het plangebied als bestaand stedelijk gebied te worden aangemerkt.

2. De provincie is het bestuursorgaan die vast heeft gelegd welk deel van de buitenplaats ecologisch waardevol is. Het college speelt hierin geen rol. In het voorliggende bestemmingsplan krijgt het ecologisch waardevolle deel van de buitenplaats de bestemming 'Natuur' en de dubbelbestemming 'Waarde - ecologie'. Hiermee is gewaarborgd dat de ecologische waarden van dit deel van de buitenplaats goed beschermd zijn.
3. De ladder van duurzame verstedelijking is ook toegepast. Echter omdat sprake is van stedelijk gebied, wordt de zwaardere motiveringsplicht voor het inpassen buiten bestaand stedelijk gebied niet toegepast.
4. Slechts een beperkt deel van de Engweg kent een hoge verkeerintensiteit waardoor de fietstraat op dit deel van de Engweg onder druk staat. Over dit deel van de Engweg wordt echter niet gereden als verkeersdeelnemers gebruik maken van de Hogesteeg en Akkerweg gebruiken.
5. Een kantoorgebouw bestaat niet alleen uit werkplekken, maar ook uit technische ruimtes, vergaderzalen, receptie, verkeersruimtes. De netto vloeroppervlak van werkplekken is hierdoor ongeveer 50% van het bruto bedrijfsvloeroppervlak (bvo). Dit betekent dat van de 1500 m² bvo, 750 m² overblijft voor de werkplekken. Dit betekent, uitgaande van kantoor in luxere segment en dus een gemiddelde werkplek van 10 m² er voor 75 personen een werkplek is en niet de door u gestelde 150 werkplekken. Ook wordt nog opgemerkt dat bovenstaande uitgaat van een modern nieuw kantoorgebouw dat efficiënt valt in te delen. Dat is echter niet het geval bij het landgoed. Het gaat hier om bestaande gebouwen, waarbij de indeling grotendeels vaststaat. Ook merken wij nog op dat de gemiddelde bezettingsgraad van kantoren 70 procent bedraagt (53 personen) en een deel van het personeel niet met de auto komt. De vrees dat het Kloosterlaantje niet meer te bereiken valt, is dan ook onterecht.
6. Wij begrijpen niet waarop u doelt. De rapporten leiden niet tot meer ontwikkelingen, ze zijn aangeleverd om de ontwikkelingen welke vervat zijn in het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied nader te onderbouwen.
7. Wij zijn van mening dat uw woongenot niet onevenredig wordt aangetast door deze ontwikkeling. Daarbij merken wij op dat op basis van het vigerende geldende bestemmingsplan veel meer mogelijk is dan in het nu voorliggende bestemmingsplan wordt toegestaan. Ook merken wij op dat u profijt heeft van de wijziging van het bestemmingsplan voor het landgoed. Hierdoor zijn wij ook bereid geweest om uw perceel een woonbestemming te geven in het recent vastgestelde bestemmingsplan Driebergen Buitengebied. Uw woning stond namelijk op dezelfde maatschappelijk bestemming als het landgoed en wij vinden dat als wij bereid zijn om voor het landgoed de bestemming te wijzigen dit ook in uw geval moeten doen. Door in het bestemmingsplan nauwkeurig vast te leggen wat wel en niet

mag met het landgoed, is ons inziens verzekerd dat ongeacht de eigenaar het landgoed in ere wordt hersteld.

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

3.17 Zienswijze 17 - Engweg 63 (mondelinge zienswijze)

1

De voornaamste zorg van mw. en dhr is de verkeerstoename op het Kloosterlaantje en de Engweg. Ze merken op dat de Engweg als fietsstraat een 6 krijgt, ze vinden dat nog steeds onvoldoende. Tevens merken ze op dat Engweg 45 is gebruikt als voorbeeld in het verkeersonderzoek. Dit is voor hun niet representatief, omdat ze de direct tegenover het Kloosterlaantje wonen en dus te maken gaan krijgen met al het verkeer van en naar het landgoed. Op de Engweg is veel te veel gemotoriseerd verkeer, zowel personenauto's als vrachtauto's. Dat gemotoriseerd verkeer is niet ondergeschikt aan het fietsverkeer. Van fietsstraat is volgens dhr. en mw. dan ook geen sprake. Er zou alleen bestemmingsverkeer op de Engweg moeten zitten.

2

Fietser worden nu gedwongen om de stoep op te gaan als auto's elkaar willen passeren. Dat is weer onveilig als je als voetganger op die stoep loopt. Problemen komen doordat Engweg bij de aanleg fietsstraat te smal is gemaakt waardoor als auto's elkaar willen passeren ze eerst moeten afremmen en daarmee fietsverkeer hinderen.

3

Kloosterlaantje ontbreekt in onderzoek. Ze vragen zich af of dit Kloosterlaantje straks wel geschikt is voor bouwverkeer en voor het verkeer van en naar het landgoed. Nu is het Kloosterlaantje namelijk in gebruik als speel- en wandelstraat. Ook wordt het gebruikt door paardrijders en zijn er ook veel recreatieve wandelaars, omdat het Kloosterlaantje onderdeel uitmaakt van het klompenpad.

4

Ze verkeren in onzekerheid, wat gebeurt er als landgoedeigenaar het landgoed verkoopt, mag er dan weer heel wat anders komen?

Gemeentelijke reactie

1. *Wij constateren ook dat op een klein deel van de Engweg auto's overlast veroorzaken op de fietsstraat. Wij constateren ook dat het hier een bestaand probleem betreft en het verkeer van en naar Broekbergen in het normale verkeersbeeld is opgenomen op het moment dat ze over het deel van de Engweg rijden dat een te hoge verkeerintensiteit kent. De landgoedeigenaar verantwoordelijk maken voor dit probleem is dan ook niet terecht. Het betreft een probleem waar wij als gemeente verantwoordelijk voor zijn. Wij gaan dan ook nader onderzoek doen naar welke verkeersmaatregelen mogelijk het probleem kunnen oplossen. Dit betreft echter aan apart traject dat losstaat van de ontwikkelingen op het landgoed*
2. *Wij leiden uit uw en andere reacties met name af dat foutief verkeersgedrag op de fietsstraat tot problemen leidt. Voor dit gedrag kan de landgoedeigenaar niet verantwoordelijk worden gehouden. Verder verwijzen wij naar ons antwoord onder 1.*
3. *We constateren dat het Kloosterlaantje inmiddels drukker is geworden met fietsers en wandelaars uit de nieuwbouwwijk de Lange Dreef, die via het Reepad, de Engweg en het Kloosterlaantje het drukke deel van de Engweg ontwijken. We zullen daarom van het Kloosterlaantje een 30 km/h weg te maken.*
4. *Het bestemmingsplan, dat voor de landgoedeigenaar wordt gewijzigd, maakt de voorgenomen ontwikkeling van het landgoed mogelijk. Alleen de plannen van de landgoedeigenaar worden hiermee mogelijk gemaakt. Wanneer de landgoedeigenaar zou overgaan tot verkoop van het landgoed, heeft dat geen effect op het bestemmingsplan. Mocht de koper een andere ontwikkeling van het landgoed dan*

vervat in het voorliggende bestemmingsplan voor ogen hebben, dan is hier wederom een bestemmingsplanprocedure voor noodzakelijk.

Conclusie

Wij delen de zienswijze deels. Het leidt echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

4. Staat van wijzigingen

Hieronder wordt aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit zijn zowel de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen als de ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- De grenzen van het bestemmingsplan zijn aangepast en omvatten nu alleen Broekbergen;
- De grens van het bouwvlak voor het deel van het te handhaven terrein is aangepast en iets verruimd zodat de grens nu aansluit op de feitelijk aanwezige en te handhaven deel.
- Het bouwvlak van het koetshuis is opgeschoven in verband met bovengenoemde grenscorrectie. Tussen het te handhaven deel van het terrein en het koetshuis bleef door de grenscorrectie nagenoeg geen ruimte meer over. Het bouwvlak van het koetshuis is iets opgeschoven.
- De grenzen van de woonbestemming zijn in verband met de bovenstaande aanpassingen, gewijzigd. Aan de achterzijde van het koetshuis is de woonbestemming smaller geworden en aan de zijkant iets ruimer om te zorgen dat het opgeschoven bouwvlak van het koetshuis binnen de woonbestemming komt te staan.
- Op de verbeelding is de aanduiding specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen op het deel van de terrein opgenomen waar nu door de eigenaar van Broekbergen wordt gewoond;
- De parkeerplaatsen ter hoogte van het reitruithuisje zijn op de verbeelding aangeduid.

- In artikel 5.2.1 (voorheen 17.2.1) is sublid d2 opgenomen dat als volgt luid: : ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de aangegeven hoogte als maximum.
- In artikel 5.2.1 (voorheen 17.2.1) is sublid e toegevoegd en dit sublid luidt als volgt: hoofdgebouwen ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' worden afgedekt met een kap, waarbij de dakhelling van deze kap minimaal 35° en maximaal 65° mag bedragen.
- Van artikel 5.3.1 (voorheen 17.3) is de redactie aangepast. In plaats van bouwen wordt nu over toegestaan gebruik gesproken.
- Aan artikel 5.3.1 (voorheen 17.3) is een sublid toegevoegd: luidende ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en 'specifieke vorm van wonen - kantoor en appartementen' is coaching/ therapiepraktijk tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 100 m² toegestaan, mits het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van kantoren en coaching/ therapiepraktijk niet meer bedraagt dan 1.500 m².
- Artikel 5.3.2 (voorheen 17.3.1) is aangepast en luidt nu als volgt. Het gebruik van de gebouwen als bedoeld in lid 5.1 onder a en b is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' niet meer toegestaan, als: a. de aanwezige bebouwing zoals aangeduid in bijlage 1 bij deze regels niet binnen 3 jaar na ingebruikname van die gebouwen is gesloopt, en b. binnen 2 jaar nadat het koetshuis in gebruik is genomen de reconstructie van de slingervijver en herstel van de padenstructuur conform bijgevoegde bijlage 2 bij deze regels nog niet is uitgevoerd. c. in afwijking van het bepaalde in lid 5.3.2 onder b mogen de paden en slingervijver binnen een zone van 10 meter ten opzichte van de ligging, zoals aangegeven in bijlage 2, worden aangelegd.
- Artikel 26 Waarde - Archeologie 3 is artikel 6 geworden
- Artikel 27 Waarde - Archeologie 4 is artikel 7 geworden
- Artikel 29 Waarde - Ecologie is artikel 8 geworden
- Artikel 30 Waarde - Landgoed en buitenplaats is artikel 9 geworden
- In artikel 9.1 (voorheen artikel 30.1) is sublid b aangepast. De verwijzing naar de aanduiding er plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - buitenplaatsen' is geschrapt.
- Een aantal leden komt in artikel 9 niet meer terug het betreft leden 30.3, 30.4 en 30.5
- Artikel 31 Anti-dubbeltelregel is artikel 10 geworden
- Artikel 32 is artikel 11 geworden
- Het lid 32.2 'Kleinschalige grondgebonden zonnepaneelinstallaties' is in artikel 11 niet meer opgenomen.
- Artikel 33 Algemene gebruiksregels is artikel 12 geworden.
- Het lid 33.2 gebruik als paardenbak en lid 33.4 uitoefenen van een bed & breakfast zijn in artikel 12 opgenomen.
- Artikel 34 Algemene aanduidingsregels is artikel 13 geworden en is beperkt tot regels over de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied'.
- Artikel 35 Algemene afwijkingsregels is artikel 14 geworden en is beperkt tot de algemene afwijking, de afwijking 10% overschrijding en de afwijking isoleren van een gebouw.
- Artikel 37 Overgangsrecht is artikel 15 geworden
- Artikel 38 Slotregel is artikel 16 geworden en de titel is aangepast in Broekbergen.

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

Verbeelding

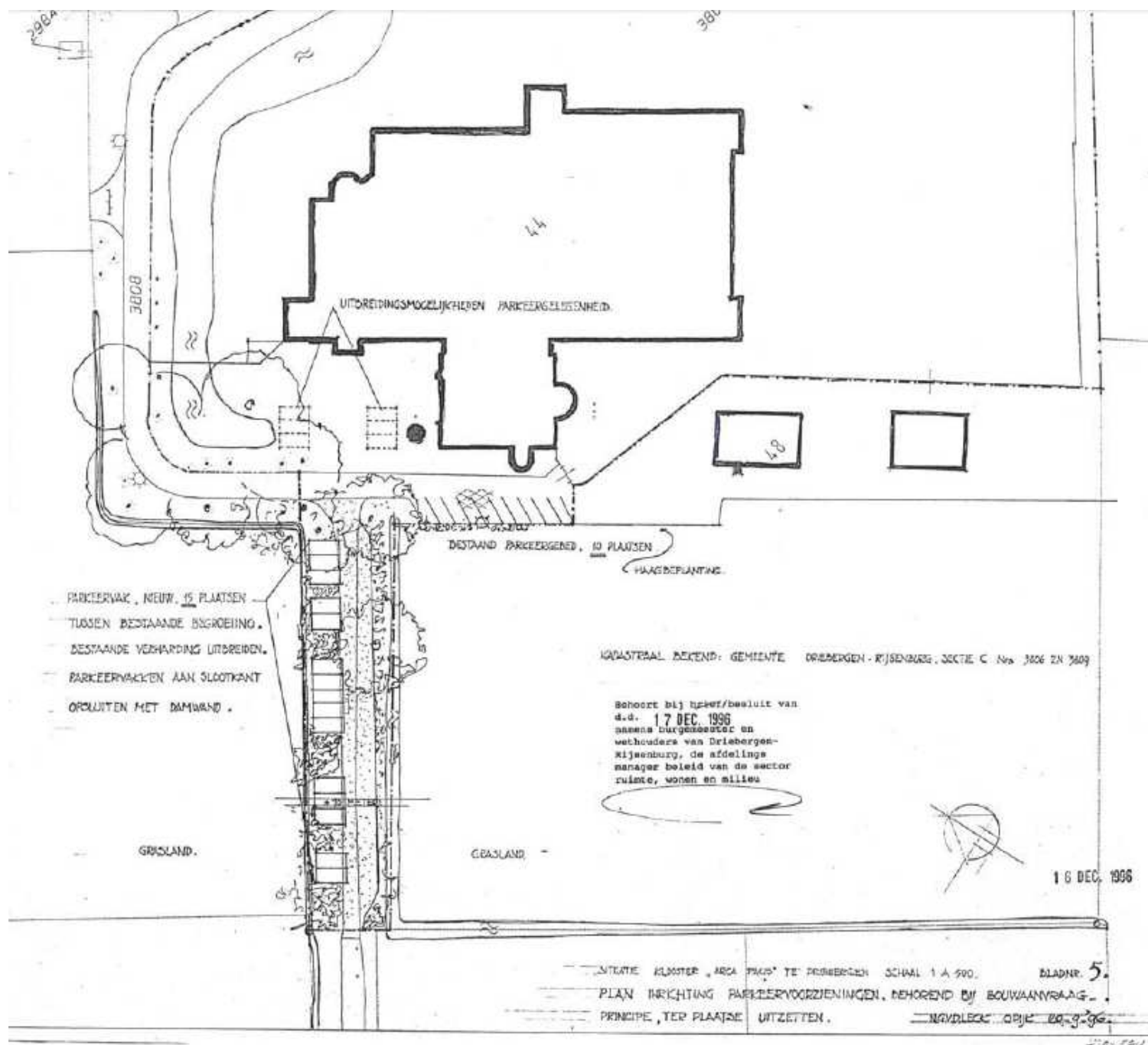
- We nemen op de verbeelding voor de kapelzaal en het deel van het carré dat blijft staan een maximum bouwhoogte van 6 respectievelijk 4 meter op.

Regels

- Artikel 1.55 komt als volgt te luiden: het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, niet zijnde een congres- en vergaderaccommodatie.
- in artikel 3.1 nemen we op dat binnen de bestemming 'Agrarisch met waarde' onverharde en halfverharde wegen zijn toegestaan.
- Wij nemen in artikel 5.1 op dat binnen de bestemming 'Wonen' wegen zijn toegestaan;
- In de artikel 5.2.1 nemen wij op dat de goothoogte van de nieuw te realiseren gebouwen maximaal 5 meter mag bedragen.
- de algemene wijzigingsbevoegdheid voor landgoederen die in ontwerpbestemmingsplan was opgenomen in artikel 36 wordt niet meer opgenomen.
- in artikel 11.3 nemen wij een regel over ondergronds bouwen op dat als volgt luidt: Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen: a. binnen het plangebied mag onder hoofdgebouwen ondergronds worden gebouwd; b. de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3 meter onder peil.

5. Bijlagen bij nota

Bijlage 1 – uitsnede situatietekening parkeerplaatsen vergund 17 dec. 1996



Bijlagen behorende bij zienswijzen



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Bijlagen

**Behorende bij Nota zienswijzen en aanvullende zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Broekbergen'**



Inhoudsopgave

Bijlage 1 - Startdocument Plan-MER Buitengebied Driebergen.....	4
Bijlage 2 - Opsomming gemachtigde personen.....	9
Bijlage 3 - Beeld vanuit woonkamer & beeld vanuit de slaapkamer.....	11
Bijlage 4 - Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied.....	14
Bijlage 5 - Situering genoemde gebouwen.....	22
Bijlage 6 - Instandhoudingskosten.....	24
Bijlage 7 - Subsidie Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.....	32
Bijlage 8 - Hoofdgebouw.....	37
Bijlage 9 – Bouwvergunning 4 april 1911.....	44
Bijlage 10 – Landgoederen zoals vermeld in bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.....	50
Bijlage 11 – Foto's zuidzijde voormalig landhuis en huidig kloostercomplex.....	52
Bijlage 12 – Foto's oostzijde voormalig landhuis en huidig kloostercomplex.....	54
Bijlage 13 – Subsidieregeling restauratie en herbestemming cultureel erfgoed.....	56
Bijlage 14 – Aanvraag voor subsidieregeling restauratie en herbestemming cultureel erfgoed.....	67
Bijlage 15 – Vaststelling subsidie Klooster Area Pacis.....	74

Bijlage 1 - Startdocument Plan-MER Buitengebied Driebergen

Stichting Milieuzorg Zeist e.o.
Zienswijze 1

Aan de gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug

Postbus 200

3940 AE Doorn

Betreft: Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o. 'Startdocument plan-m.e.r. bestemmingsplan Buitengebied Leersum en Driebergen'.

Zeist, 05 november 2014

Geachte gemeenteraad,

Op de gemeentepagina van 25 september 2014 is aangekondigd dat de gemeente voornemens is de beide bestemmingsplannen voor het buitengebied van de kernen

Driebergen en Leersum te actualiseren. Aangezien daarbij in bepaalde activiteiten is voorzien, zoals de mogelijke uitbreiding van de agrarische activiteiten/bouwvlakken, die overeenkomstig de Wet Milieubeheer m.e.r.-plichtig zijn, is besloten een zogenaamde Plan-MER op te stellen. Thans is het 'Startdocument plan-m.e.r. bestemmingsplan Buitengebied Leersum en Driebergen', ook wel aangeduid als de 'Notitie reikwijdte en detailniveau van het MER' voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. maakt dan ook gaarne van de geboden gelegenheid gebruik haar zienswijze op het Startdocument aan u kenbaar te maken. Eerst zal een algemene reactie worden gegeven, waarna nog op een aantal specifieke punten zal worden ingegaan.

Algemeen

In het algemeen wordt o.i. in het Startdocument duidelijk aangegeven waarom het opstellen van een PlanMER noodzakelijk wordt geacht, ook gezien het daartoe bepaalde in relevante wettelijke (beleids)kaders en wel in het bijzonder de Natuurbeschermingswet en ook de Wet Milieubeheer. Eveneens wordt globaal overzicht gegeven van zowel de mogelijke activiteiten die met bepaalde effecten op aanwezige waarden van natuur, landschap en ook cultuurhistorie, evenals de milieukwaliteit gepaard zullen gaan, zoals de mogelijke uitbreiding van agrarische bedrijven, recreatie, verkeer, etc., evenals hoe men dan op basis van beschikbare kwantitatieve modellen, althans wat met name de stikstofbelasting op zogenaamde 'Natura-2000-gebieden' betreft, evenals plussen en minnen een beeld wil geven van de effecten op diverse aspecten, zoals de natuur, het water, de algemene milieukwaliteit en ook de gezondheid van mensen. Op zich is dat natuurlijk mooi, zeker ook als ook mogelijke alternatieven in beeld worden gebracht. Toch zijn hierbij wel ook enige opmerkingen te plaatsen.

Allereerst is het natuurlijk de vraag waarom men er kennelijk al bij voorbaar vanuit gaat dat een nog verdere groei van de agrarische bedrijven dient plaats te vinden, dat ook gezien de kwaliteiten van natuur en landschap zoals deze binnen en buiten de betreffende plangebieden, in casus gemeentegrenzen aanwezig zijn. In die zin is het de vraag, zoals overigens ook door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in het kader van de Structuurvisie: 'Groen dus vitaal' al aan de orde gesteld, of wat betreft die agrarische bedrijven de maximale groei niet is bereikt en zij het niet eerder in verbreding zouden moeten zoeken dan het alsmear verder laten groeien van de veestapel. Duidelijk is in ieder geval dat bij veel Natura 2000 gebieden voor de daarin voorkomende habitattypen de zogenaamde 'Kritische

depositie waarden' reeds ver worden overschreden en dat er in die zin dus geen ruimte voor verdere uitbreiding is. Daarnaast heeft (recente) jurisprudentie (van nota bene de Raad van State) uitgewezen, dat wat betreft zogenaamde saldering ook de provinciale depositiebank, zoals deze deel uitmaakt van de 'Verordening veehouderij, stikstof en Natura 2000-gebieden' niet naar behoren functioneert en dat dus ook in die zin er geen waarborg is dat er door de uitbreiding van bedrijven er geen toename is van de stikstofbelasting, dat terwijl er eigenlijk om tot levensvatbare ecosystemen (inclusief bijbehorende instandhoudingsdoelen en dus ook doelsoorten) te komen er een sterke daling van de stikstof-belasting dient plaats te vinden. Daarnaast is er, mede in het kader van het PAS', veel discussie over de gegeven modelberekeningen, dat ook gezien het gegeven dat er weliswaar op basis van die modellen een lagere stikstofbelasting wordt berekend, maar dat niet direct blijkt uit de uitgevoerde metingen². Dus ook in die zin zou o.a. een pas op de plaats moeten worden gemaakt.

Verder valt het op, zoals ook in het bovenstaande reeds aangegeven, dat men wel per gegeven aspect (globaal) een beschrijving van de effecten wil geven, maar toch niet tot nauwelijks wordt aangegeven op basis van welke indicatoren men die effecten dan wil gaan toetsen. Weliswaar is dan in Tabel 4.1: 'Beoordelingscriteria per aspect' een overzicht van zowel de beoordelingscriteria zoals deze per aspect zullen worden toegepast, maar deze zijn o.i. zo globaal dat je déar feitelijk allè kanten mee opkan. Juist door per aspect beter aan te geven wat de indicatorén zijn waarop wordt getoetst, evénals hoe de effecten dan worden getoetst, bijvoorbeeld op basis beschikbare 'effectenindicatoren voor soorten, etc., als ook hoe de waardering dan uiteindelijk plaatsvindt, dus welk gewicht aan bepaalde indicator wordt toegekend, kan o.i. tot een meer objectieve toetsing van de effecten worden gekomen.

Specifieke aspecten

Hier zal met name nog op aantal deelaspecten worden ingegaan, die o.i. bij de toetsing relevant moeten worden geacht.

Natuur

Wat dan die aanwezige natuur betreft, dus zowel de natuur binnen de in de (nabije) omgeving van de beide plangebieden voorkomende Natura 2000-gebieden, als ook de natuur zoals deze nader is begrensd in het kader de EHS/Nationale natuurnetwerk, evenals die natuur die zich buiten de EHS bevindt maar wel degelijk als waardevol dient te worden gekarakteriseerd (denk aan o.a. gebieden met weidevogels voor zover nog voorkomend, evenals de vele landschapselementen zoals deze in het buitengebied voorkomen), valt het dan op dat daarvan in het 'Startdocument' niet tot nauwelijks een beschrijving wordt gegeven, terwijl er juist in de beide buitengebieden van de zowel Driebergen als Leersum, ook gezien hun ligging op de gradiënt van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied een grote verscheidenheid aan biotopen en bijbehorende natuur(doel)typen voorkomt (zie voor een impressie o.a. ook het: Natuurbeheerplan provincie Utrecht (2013 en ook 2015). Die natuur(doel)typen (inclusief doelsoorten), zowel actueel als potentieel, bepalen dan mede in belangrijke mate de kwetsbaarheid van die natuur voor allerlei ontwikkelingen.

Juist ook gezien de ligging over de overgang van de Utrechtse Heuvelrug en ook het Kromme Rijngebied, moet het daarnaast natuurlijk ook relevant worden geacht wat eventuele ontwikkelingen betekenen voor de ecologische structuren zoals die binnen het gebied aanwezig zijn (zie voor het buitengebied van Driebergen o.a. ook de folder: 'Natuur verbinden en behouden (WNZW et al, 2009)'. Die ecologische structuren moeten dan met name relevant worden geacht om bijvoorbeeld de in het westelijke deel van de Utrechtse Heuvelrug voorkomende populatie aan dassen met het die in het oostelijke gedeelte te verbinden, zodat tot een levensvatbare/duurzame populatie kan worden gekomen³.

Zie in deze overigens ook het rapport: 'Beoordeling PAS - De verwachte effecten voor de natuur en de vergunningverlening (PBL, 2014)'

² Zie met name ook het rapport: 'Trends in ammoniakconcentraties en -emissies; een Quicksan Commissie deskundigen Meststoffenwet, 2014'.

Overigens heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug al eens in het kader van de Structuurvisie 'Groen dus vitaal' voorgesteld tot een integrale "Natuurvisie" voor de gemeente te komen, maar is tot nu helaas niet van gekomen.

Juist ook om de effecten op aanwezige natuurwaarden in beeld te kunnen brengen en dan in het bijzonder de EHS zou o.i. dan ook in het 'Startdocument' o.a. expliciet een schema moeten worden opgenomen op basis waarvan kan worden bepaald of al dan niet van significante effecten op de EHS sprake is (zie in deze ook de PRV, art. 4.11). Daarbij gaat het dan in bijzonder om:

- > bestaande en potentiële waarde van het ecosysteem, waaronder begrepen de vereiste omgevingsfactoren, zoals donkerte, bodem, water en milieu;
- > de robuustheid en aaneengeslotenheid EHS;
- > de aanwezigheid van bijzondere soorten;
- > de verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen.

Juist door aan te geven hoe men gaat toetsen, al dan niet wettelijk bepaald, wordt het voor iedereen duidelijk (en ook inzichtelijk) hoe die toetsing en waardering dan tot stand zijn gekomen.

Verder is het wat betreft de Stikstofbelasting op de Natura 2000-gebieden op zich goed de huidige veebezetting goed in beeld te brengen, ook als nulmeting, maar juist in juridisch opzicht moet het o.i. met name ook relevant worden geacht wat de huidige uitbreidingsruimte gezien toegekende bouwvlakken dan nog is, evenals met name ook de situatie op het moment dat de aanwijzingsbesluiten voor de relevante Natura-2000-gebieden zijn genomen. Dat wordt immers overeenkomstig bestaande jurisprudentie toch gezien als datum waarop agrarische bedrijven over een legale Nb-Wet-vergunning dienen te beschikken.

Water

Dan het aspect water. Zoals ook hiervoor al aangegeven liggen beide plangebieden op de gradiënt/overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Kromme Rijngebied. Een specifiek kenmerk voor de betreffende zone is dat er in de betreffende overgangszone zogenaamde kwel aan de oppervlakte treedt, die mede verantwoordelijk is voor de bijzondere natuurwaarden die in deze zone (en ook verder stroomafwaarts) aanwezig zijn. Met name door de HDSR zijn dan ook in diverse zogenaamde 'Watergebiedsplannen' maatregelen voorgesteld, dat ook in het kader van de KRW(-doelen), om zoveel mogelijk van dat kwelwater vast te houden (zie o.a. het: 'Watergebiedsplan LBW' en ook het 'Watergebiedsplan Groenraven-Oost en Maartensdijk'). Bij het bepalen van bepaalde effecten, zoals van de mogelijke uitbreiding veestapel met dus mogelijk extra belasting van het gebied met meststoffen en dus ook door de uitspoeling van o.a. fosfaat naar de aanwezige sloten, zou o.i. dus ook nadrukkelijk met die bijzondere kwaliteiten van het gebied rekening moeten worden gehouden!

Recreatie

Ook bij dagrecreatie (denk aan o.a. fietspaden en in het bijzonder mountainbike-paden) heeft het gebied o.i. zijn grenzen bereikt. In ieder geval zou daarbij nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden met een zorgvuldige zonering, zoals die aanvankelijk was afgesproken bij de instelling van het 'NP Utrechtse Heuvelrug', maar waar later, zoals o.a. bij de aanleg van zogenaamde 'Let de Stigterpad' toch weer geen rekening werd gehouden. Juist ook door een goede zonering kan ook worden voorkomen, dat de overeenkomstig de FFW vereiste zogenaamde 'gunstige staat van instandhouding' van beschermde soorten in het geding komt. Dat laatste moet o.i. zeker ook relevant worden geacht met de mogelijke komst van het edelhert naar de Utrechtse Heuvelrug en aangrenzende uiterwaarden van de Lek/Rijn. Daartoe hebben inmiddels diverse onderzoeken plaatsgevonden en ook daarmee zou o.i. nadrukkelijk bij het bepalen van eventuele effecten van o.a. recreatie (in brede zin) rekening moeten worden gehouden⁵.

⁴ Zie in deze o.a. het rapport: 'BIP NP Utrechtse Heuvelrug - Torenhoog en Mijlenbreed (Overlegorgaan NPUH, 2003)'.

⁵ Zie o.a. ook het rapport: 'Edelherten in NPUH - Overzicht van maatregelen (Alterra, 2003)'

Opwekken energie

Voorts is de gemeente ook al enige tijd bezig om een beleid op het gebied van energie te ontwikkelen, wat ook weer zo bepaalde effecten op de binnen betreffende gebieden aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie zal hebben. Door de provincie is daarover overigens recent ook een advies uitgebracht (zie ook het: 'Advies Energielandschappen (Adviseur Ruimtelijke kwaliteit, 2014)'). Voor zover de gemeente in beide bestemmingsplannen buitengebied voor het opwekken van energie, zoals d.m.v. zonneakkers, een mogelijkheid wil bieden, zou het o.i. goed zijn daar ook in voorliggende PPlan-MER bijzondere aandacht te geven, ook gezien de kwetsbaarheid van het gebied.

Conclusie

In het voorliggende 'Startdocument' wordt wel in heel globale zin aangegeven voor welke activiteiten men t.a.v. welke aspecten de effecten wil aangegeven, evenals ook de mogelijke alternatieven. Door evenwel zowel meer op de waarden zoals die in het gebied aanwezig zijn in te gaan, evenals niet alleen aan te geven t.a.v. welke aspecten men de effecten van mogelijke ontwikkelingen aan wil geven, maar ook hoe, dus op basis welke criteria en met name ook de waardering die men daaraan dan toekent, kan o.i. tot een zorgvuldiger toetsing worden gekomen. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wenst u daarbij alvast veel succes, zodat uiteindelijk tot een weloverwogen besluitvorming kan worden gekomen t.a.v. de diverse belangen zoals deze in het buitengebied van zowel de kernen Driebergen als Leersum spelen.

Hoogachtend,

Bijlage 2 - Opsomming gemachtigde personen

Engweg 52, 56, 58, 71, 87, 93, 101, 105, 107, 109, 113 & Gooyerwetering 2, 7
Zienswijze 4

Gooyer Wetering 1,2,3,4,7, 9, 11, 13
Zienswijze 5



Machtigingen

001		Engweg 113
002		Engweg 87
003		Engweg 87
004		Engweg 52
005		Gooyer Wetering 7
006		Gooyer Wetering 7
007		Engweg 109
008		Engweg 109
009		Engweg 93
010		Engweg 107
011		Engweg 107
012		Engweg 50
013		Engweg 105
014		Engweg 105
015		Engweg 56
016		Engweg 71
		Graaff Engweg 71
017		Gooyer Wetering 2
018		Gooyer Wetering 2

Naam

adres

handtekening

Gooijer Wetering 1

Gooijer Wetering 3

Gooijer Wetering 7

Gooijer Wetering 9

Gooijer Wetering 11

Gooijer Wetering 13

Gooijer Wetering 4

Gooijer Wetering 4

Gooijer Wetering 2

Driebergen-Rijsenburg 17-05-2018

Bijlage 3 - Beeld vanuit woonkamer & beeld vanuit de slaapkamer

Engweg 75
Zienswijze 6





Bijlage 4 - Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied

Landgoed Dennenburg
Zienswijze 20

ADVOCATEN . NOTARISSEN • BELASTINGADVISEURS

o NautaDutilh

Postbus 1110

3000 BC Rotterdam

Rotterdam, 4 november 2015

Weena 750

3014 DA Rotterdam

T +31 10 22 40 000

F +31 10 41 48 444

AANGETEKEND

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 200

3940 AE DOORN

Tevens per fax: 0343 41 57 60

Tevens per e-mail: info@heuvelrug.nl

Geacht College,

Betreft: 53082020 / Dennenburg I Zienswijze
voorontwerpbestem-mingsplan Buitengebied Driebergen

INLEIDING

Namens cliënt, _____, wonende aan de Engweg 34-36 te Driebergen-Rijsenburg ("**Landgoed Dennenburg**"), te dezer zake woonplaats kiezende te mijnen kantore aan het Weena 750 (postbus 1110, 3000 BC) te Rotterdam, dien ik hierbij een zienswijze in over het voorontwerpbe-stemmingsplan Buitengebied Driebergen ("**Voorontwerpbestemmingsplan**"). Het Voorontwerpbestemmingsplan is online te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl, identificatie: NLIMR0.1581.DBGbuitengebied-vo01, en derhalve niet als afschrift aan deze zienswijze gehecht. Wel is een screenshot van het Voorontwerpbestemmingsplan, zoals dat op voornoemde web-site zichtbaar is, aan deze zienswijze gehecht (**bijlage 1**).

heeft bedenkingen bij het Voorontwerpbestemmingsplan en, alle rechten voorbehouden, wel om de navolgende redenen.

HOOFDGEBOUW

Krachtens het vigerende bestemmingsplan "Driebergen - Buitengebied" geldt voor het hoofdgebouw (zie voor situering **bijlage 2** die aan deze zienswijze is gehecht) op Landgoed Dennenburg, onder meer, voor 50% van de vloeroppervlakte van dit gebouw (dat is meer dan 1000 m²) de bestemming 'horeca' (zie de

Deze communicatie is vertrouwelijk, kan zijn onderworpen aan een beroepsgeheim en mag niet worden gebruikt, geopenbaard, verveelvoudigd, gedistribueerd of behouden door een ander dan de beoogde ontvanger. Alle juridische relaties zijn onderworpen aan de algemene voorwaarden van NautaDutilh N.V. (zie www.nautadutilh.com/terms). Deze voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking, zijn gedeponeerd bij de rechtbank in Rotterdam en worden op verzoek kosteloos toegezonden. Nederlands recht is van toepassing en geschillen worden onderworpen aan de exclusieve bevoegdheid van de rechtbank in Amsterdam. NautaDutilh N.V.; statutair gevestigd te Rotterdam; handelsregister nr.

plankaart en artikel 9 van het vigerende bestemmingsplan). Deze horecabestemming is niet beperkt tot een bepaalde categorie van activiteiten. Volgens de toelichting op het vigerende bestemmingsplan mag de aanwezige horeca worden voortgezet. Deze activiteiten bestaan ten minste uit de verzorging van bruiloften en partijen voor honderden gasten. Voormelde horeca is in het vigerende bestemmingsplan niet nader omschreven of gecategoriseerd en derhalve toegestaan. De toelichting luidt, voor zover relevant, als volgt:

"De reeds jarenlang aanwezige horeca functie in het hoofdgebouw wordt positief bestemd maar gemaximaliseerd tot 50% van de vloeroppervlakte." (blz. 78 Toelichting bij Bestemmingsplan Buitengebied)

'Horeca' is in artikel 1 van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan gedefinieerd als:

"35. Horeca: het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en maaltijden, overwegend voor gebruik ter plaatse en/of voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening."

In het Voorontwerpbestemmingsplan wordt 'horeca', naast andere bestemmingen, voor de gehele vloeroppervlakte van het hoofdgebouw van Landgoed Dennen-

burg toegestaan. Dat is conform de wens van en wordt gehandhaafd. Echter, het Voorontwerpbestemmingsplan beperkt de bestemming horeca tot horeca t/m categorie 1 (lichte horeca), zie artikel 15.1 aanhef en onder c van de Regels van het Voorontwerpbestemmingsplan. Dat is een beperking van de activiteiten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Naast het gegeven dat dit zou leiden tot een forse claim om planschade, is een wijziging van de mogelijkheden ter plaatse van het hoofdgebouw onaanvaard-

baar. wil (de mogelijkheid tot) de bestemde activiteiten behouden; daarom dient de horecabestemming op Dennenburg te worden gehandhaafd. Er is geen enkele reden om de toegestane horeca nu ineens weg te bestemmen.

..... heeft niet eerder van u vernomen dat de gemeente dergelijke plannen heeft en gaat er dan ook van uit dat dit in het ontwerpbestemmingsplan wordt rechtgezet. Concreet betekent dit dat, gelet op de voorgestelde categorisering in het bestemmingsplan, het hoofdgebouw wordt bestemd tot categorie 3 horeca conform de staat van horeca-activiteiten (onderkomen en dienstverlening voor bruiloften en partijen voor honderden gasten, vloeroppervlak van meer dan 1000 m²). Gege-

ven de passie en het vak van _____, h telier I directeur/eigenaar van de Bastion Hotelgroep, is een onverkorte horecabestemming op deze locatie onmisbaar. De-

ze horecabestemming was voor _____ een belangrijk motief voor de aankoop, het noodzakelijke opknappen en het in stand houden van Landgoed Dennenburg, waarin _____ veel heeft geïnvesteerd (tijd, kosten, etc.). Dennenburg is tevens

hoofdvesting van verschillende horecaondernemingen. Er zijn geen argumenten aangedragen, en evenmin wordt een motivering in de toelichting bij het Voor-ontwerpbestemmingsplan aangevoerd, om de horecabestemming van Dennenburg te beperken. Deze wijziging van de bestemming zou in strijd komen met het

recht. _____ verzoekt u daarom het hoofdgebouw, naast de andere bestemmingen, tot horeca tot en met categorie 3 te bestemmen.

KOETSHUIS EN BOERDERIJ

Het koetshuis en de boerderij op Landgoed Dennenburg (zie aangegeven op de kaart van **bijlage 2**) zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'maatschappelijk' en behouden in het Voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'maatschappelijk'. In het koetshuis heeft generaties lang de koetsier / chauffeur gewoond en werden de voertuigen ondergebracht. De boerderij heeft eveneens als

woning dienst gedaan. _____ verzoekt daarom het koetshuis en de boerderij te bestemmen tot 'wonen - B V'. De bestemming 'maatschappelijk' is voor deze panden nooit ingevuld en deze panden zullen evenmin worden gebruikt voor de acti-

viteiten die behoren tot de bestemming 'maatschappelijk'. Het is _____ onduidelijk waarom deze panden een maatschappelijke bestemming hebben verkregen. Vanuit de historie bezien ligt een wijziging van de bestemming naar 'wonen - B I' voor de hand. Het is in feite een voortzetting van het oorspronkelijke gebruik en past binnen de aanwijzing van Landgoed Dennenburg als Rijksmonument, waarin de hoge ensemblewaarde wordt benadrukt.

Boerderij: citaat uit het monumentenregister, onderdeel 4 van de aanwijzing van Landgoed Dennenburg als Rijksmonument (monumentnummer 530556, com-plexnummer 509757)

"Onderdeel 4: Omschrijving

Omstreeks 1728 even ten noordwesten van het nieuwe landhuis herbouwde BOERDERIJ, waarbij de bouwmaterialen van oorspronkelijk ongeveer ter plekke van het landhuis gesitueerde 17de-eeuwse boerderij De Hoeve werden hergebruikt. De uit een voorhuis met opkamer en deel bestaande boerderij is met de voor(ZO)gevel op het voorplein gericht. De op rechte grondslag in rode baksteen opgetrokken boerderij wordt door een met grijze Oud-Hollandse pannen gedekt afgewolfd zadeldak overkapt. Voor en achtergevel vertonen vlechtwerk In de zijgevels enkele rechte toegangsdeuren, meerruitsvensters en luiken. In de voorgevel centraal de rechte entreedeur (boven- en onderdeur) met aan weerszijden een 17de-eeuws Icruiskoztin met glas-in-loodvensters aan de boven- en twee meerruitsvensters aan de onderzijde Op de verdieping twee brede venster kozijnen met twee dubbele meerruitsvensters per kozijn. In de achtergevel centraal een rechte dubbele staldeur met op de verdieping een hooiluik Aan deze zijde muurankers. Inwendig in het voorhuis: 17de-eeuwse vloerplavuizen, in de zuidhoek de opkamer, tegen de scheidsings-

wand tussen voorhuis en deel bijna over de gehele breedte van de muur een haardpartij van indrukwekkende proportie onder schouw, beëindigd door een kroonlijst Gebintcon-structie van voorhuis en deel en balkenconstructie in voorhuis zijn 17de-eeuws.

Waardering

De BOERDERIJ is in cultuurhistorisch opzicht van algemeen belang

-vanwege de ouderdom;

– vanwege de bijzondere bouwgeschiedenis;

– vanwege de gaafheid;

-vanwege de zeldzaamheidswaarde;

-vanwege de hoge ensemblewaarde."

Koetsierswoning: citaat uit het monumentenregister, onderdeel 5 van de aanwijzing van Landgoed Dennenburg als Rijksmonument (monumentnummer 530557, complexnummer 509757)

"Onderdeel 5: Omschrijving

KOETSHUIS, PAARDENSTAL EN KOETSIEERS WONING MET AANGEBOUWDE WASPLAATS.

Rode bakstenen koetshuis, paardenstal en koetsierswoning op langwerpig rechthoekige grondslag op iets uitzwendend bakstenen plint onder met Oud-Hollandse pannen gedekt schilddak Het koetshuis bevindt zich aan de ZW-zijde, de stal bevindt zich in het midden en de woning bevindt zich aan de NO-zijde. Het ensemble werd in het laatste decennium van de 19de eeuw in de tijd van de bouw van het landhuis even ten noordoosten van de boerderij en ten noorden van het landhuis opgetrokken. De gevel wordt omgaande afgesloten door een kroonlijst van iets naar voren springende rijen baksteen in kops- en strek-verband, waartussen een rij verspringende met de zijden naar voren geplaatste staande baksteen. De kroonlijst wordt afgesloten door een houten geprofileerde gootlijst Aan de voor(ZO)zijde de boogvormige dubbele toegangsdeur naar het koetshuis, met ornamentale ijzeren gehengen en schuin geplaatste houten delen en per deur een venster aan de bovenzijde. Links van de deur een enkel en rechts twee schuifvensters met 2-ruits bovenlicht. Centraal aan de rechter (NO)zide de toegangsdeur naar de koetsierswoning, bestaande uit een paneeldeur met 2-ruits bovenlicht met aan weerszijden een schuifvenster met 2-ruits bovenlicht. Op de kap aan deze zijde een dakkapel onder tympanon. De linker (ZW-)gevel is blind. Aan de achterzijde een in 1924 aangebouwde WASPLAATS voor auto's op rechthoekige grondslag onder zadeldak met flauwe dakhelling. Aan de ingangs (ZW-)zijde een rechte pseudo openslaande dubbele houten staldeur met meerruitsvensters, die in feite een schuifdeur is. Aan de achter (NO)zijde een venster zoals de staldeur. De linker zijgevel van de garage is opgetrokken in hout. Inwendig in het koetshuis twee tuigkasten met paneeldeuren en meerruitsvensters, geplaatst aan weerszijden van de deur naar de paardenstal. In de paardenstal legen de scheidingswand met de koetsierswoning 3 enkele en een dubbele paardenbox met tegen de muur geplaatste ijzeren voedkorven, van elkaar gescheiden door houten in een halve voluut eindigende schotten met zuilvor-

mig ijzeren voorzetstuk, afgesloten door een ijzeren ornamentstuk met bladranken.

Waardering

Het ensemble van KOESTHUIS, PAARDESTAL EN KOETSIERS WONING MET

AANGEBOUWDE WASPLAATS is in cultuurhistorisch opzicht van algemeen belang

-vanwege de ouderdom;

-vanwege de hoge ensemblewaarde."

Voor het perceel 'Kloosterlaantje 2' bent u op grond van eenzelfde overwegingen tot een wijziging van de bestemming 'maatschappelijk' naar de bestemming 'wonen' overgegaan (zie paragraaf 4.3 bij de toelichting op het Voorontwerpbestemmingsplan onder "bestaande woningen"). Ook om die reden zou u kunnen

instemmen met de door gevraagde bestemmingsplanwijziging voor het koetshuis en de boerderij.

ORANGERIE EN BOOMGAARDGEBOUW

De orangerie en het boomgaardgebouw (zie **bijlage 2**) zijn conform het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'dienstgebouw'. Volgens het Voorontwerpbestemmingsplan verkrijgen deze panden de bestemming 'opslag'. In de toelichting bij het Voorontwerpbestemmingsplan is op geen enkele wijze gemotiveerd waarom

de bestemming voor deze panden moet worden gewijzigd. wenst een dergelijke wijziging ook niet (los van de planschade die dit oplevert). Derhalve

verzoekt de orangerie en het boomgaardgebouw - een bijgebouw in het landgoed - te bestemmen tot 'wonen - B I'. Daardoor wordt de huidige functie van de twee panden voortgezet.

HOUTHOK

Het houthok (zie **bijlage 2**) is niet (duidelijk) in het bestemmingsplan opgenomen. Dit pand dient als opslag en kan derhalve worden bestemd tot 'wonen - B I' met de functie 'opslag'.

KAS

De kas (zie **bijlage 2**) - bijgebouw - is niet (duidelijk) in het bestemmingsplan opgenomen. In het monumentenregister wordt hierover het volgende vermeld:

Kas: citaat uit het monumentenregister, onderdeel 8 van de aanwijzing van Landgoed Dennenburg als Rijksmonument (monumentnummer 530560, complex-nummer 509757)

"Onderdeel 8: Omschrijving

MOESTUINMUUR MET MUURKAS. In rode baksteen opgetrokken moestuinmuur uit het laatste decennium van de 19de eeuw, die de circa 45 meter lange zijde van de moestuin aan de NW-zijde afsluit. De muur vertoont brede steunberen aan de achter (NW-)zijde en wordt afgesloten door een bakstenen rollaag. De muur sluit aan de NO-zijde aan bij de gevel van de tuinschuur. Even ten zuidwesten van deze schuur verhoogd de muur zich een stukje ter plaatse van de hier aanwezige MUURKAS uit de eerste kwart van de 19de eeuw. De kas is opgetrokken in rode baksteen op rechthoekige grondslag.

Waardering

De MOESTUINMUUR MET MUURKAS is in cultuurhistorisch opzicht van algemeen

belang:

- vanwege de ouderdom;*
- vanwege de gaafheid;*
- vanwege de hoge ensemblewaarde."*

verzoekt u dit bijgebouw conform haar bestemming als dienstgebouw in het bestemmingsplan op te nemen.

TUINMANSWONING

Het voortzetten van de bestemming van de tuinmanswoning (zie **bijlage 2**) in het Voorontwerpbestemmingsplan als 'wonen - B I ' is correct en blijft gehandhaafd.

OVERIG

gaat ervan uit dat de bebouwingscontouren en de bestemmingsplanvlak-ken de huidige bestaande bebouwing volgen. Dit blijkt nog niet eenduidig uit de plankaart bij het Voorontwerpbestemmingsplan, gelet op de verschillende donkerrode, lichtrode en zwarte lijnen. Indien de gebouwen niet correct op de plan-

kaart zijn weergegeven, verzoekt u de plankaart hierop aan te passen.

CONCLUSIE

Om voornoemde redenen kan het Voorontwerpbestemmingsplan niet onverkort

worden omgezet naar het ontwerpbestemmingsplan. verzoekt u het Voorontwerpbestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen en in het ontwerpbestemmingsplan om te zetten.

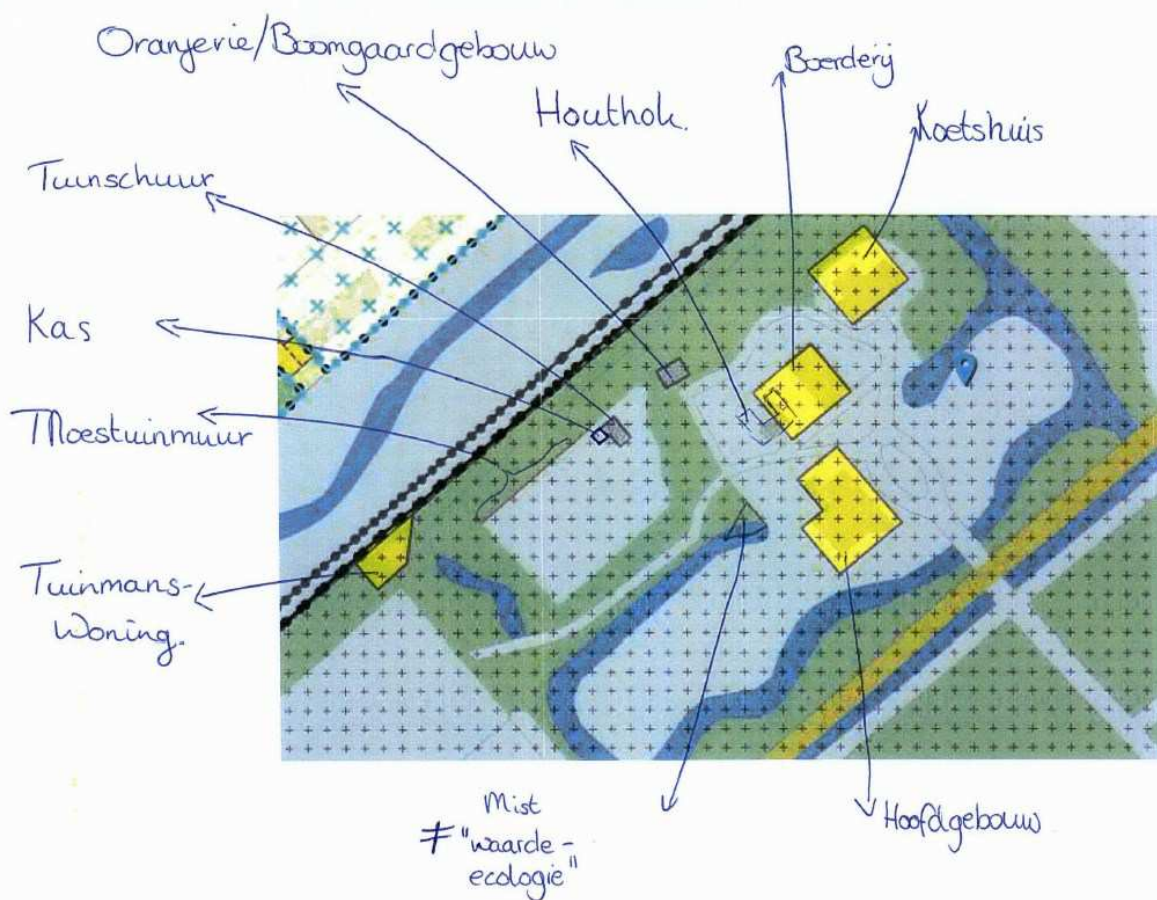
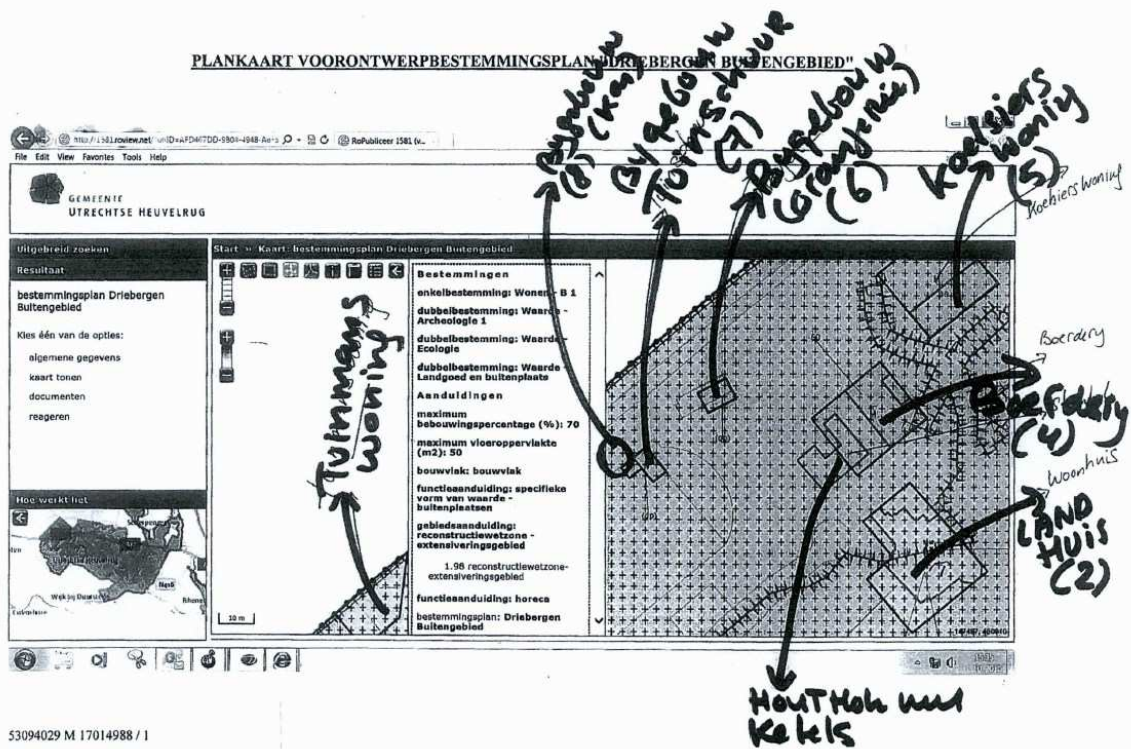
zal hierover nog met u in contact treden.

Met dank voor de door u aan deze zienswijze besteedde aandacht,

Hoogachtend

Bijlage 5 - Situering genoemde gebouwen

Landgoed Dennenburg
Zienswijze 20



Bijlage 6 - Instandhoudingskosten

Kloosterlaantje 1A
Aanvullende zienswijze 10.2

landbouw voor het Cultuurland Erfgoed / Binn. afst. erfgoed en monumentaal landschap / 90115, 90, 78

[illegible]

Uitsendienst voor het Cultureel Erfgoed / Dienst standaardbegrotingsmedit gebouwd / 2015-09-08

[illegible]

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed / Bten-standaardbegrotingsmodel gebouwd / 2015-09-08

[illegible]

publieksdienst voor het Cultureel Erfgoed / Brin-standaardBegrotingsmodel behouwd / 2015-09-08

[illegible]

Bijlage 7 - Subsidie Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Kloosterlaantje 1A
Aanvullende zienswijze 10.2



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

[REDACTED]
p/a Hylkema Consultants B.V.
[REDACTED]
Doelenstraat 20
3512 XJ UTRECHT

>1077027<

Datum: 30 augustus 2016
Betreft: Verlening instandhoudingssubsidie

Geachte [REDACTED],

Uw subsidieaanvraag in het kader van het Besluit rijkssubsidiëring instandhouding monumenten 2013 (Brim 2013) is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) op 16 maart 2016 ontvangen.

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt het Brim 2013 als grondslag voor de Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim) op basis waarvan uw aanvraag is beoordeeld. Inhoudelijk is er niets gewijzigd, maar het Brim 2013 komt u in de verdere correspondentie dus niet meer tegen.

Uw aanvraag heeft betrekking op de rijksmonumenten met de monumentnummers:

509764
509763
509762

In de bijlage is aangegeven op welke rijksmonumenten de aanvraag betrekking heeft.

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1077027. Dit zaaknummer is een uniek nummer. U wordt verzocht hiernaar te verwijzen bij elk telefonisch of schriftelijk contact met de RCE.

Besluit

Hierbij verleen ik u een subsidie van € 78.231,00 op grond van de Sim.

De subsidie is bestemd voor de uitvoering van het instandhoudingsplan zoals u dat heeft ingediend voor de bovengenoemde rijksmonumenten.

Voor de besluitmotivering en voor de berekening van de subsidiabele kosten verwijs ik u naar de bijlage/bijlagen van dit besluit.

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon
InfoDesk
T 033 4217456
F 033 4217799
info@cultureelerfgoed.nl

Onze referentie
1077027

Uw referentie
Uw aanvraag BRIM 2016

Uw brief van
16 maart 2016

Bijlage(n)
2



Onze referentie
1077027

Waar moet u aan voldoen?

De volgende verplichtingen zijn, op grond van artikel 17 tot en met 22 van de Sim, van toepassing:

Zodra aannemelijk is dat de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend niet, niet tijdig of niet geheel zullen worden verricht of dat niet, niet tijdig of niet geheel aan de aan de subsidie verbonden verplichtingen zal worden voldaan, moet u dit schriftelijk en onverwijld melden aan de RCE.

U dient na afloop van de werkzaamheden waarvoor subsidie is verleend, het rijksmonument te bewaren en onderhouden in de staat waarin het door de werkzaamheden waarvoor subsidie is verleend, is gebracht.

Wanneer komt de subsidie beschikbaar?

De bevoorschotting bedraagt 90% van de subsidie. De subsidie zal verspreid over zes jaar, in februari van het desbetreffende jaar, door het Nationaal Restauratiefonds worden bevoorschot.

februari 2017	15.00 %	€ 11.737,00
februari 2018	15.00 %	€ 11.734,00
februari 2019	15.00 %	€ 11.734,00
februari 2020	15.00 %	€ 11.734,00
februari 2021	15.00 %	€ 11.734,00
februari 2022	15.00 %	€ 11.734,00

De voorschotten worden automatisch aan u uitbetaald. Eventueel kunt u een verzoek indienen dit bevoorschottingsritme te wijzigen.

Verantwoording

Na afloop van de subsidieperiode moet u uiterlijk op 30 april een aanvraag tot vaststelling van de subsidie indienen. Bij deze aanvraag overlegt u tevens een verantwoording waarin u inzichtelijk maakt dat de gesubsidieerde activiteiten daadwerkelijk zijn verricht. Deze verantwoording bestaat uit twee delen:

1. Een prestatieverklaring, conform het daartoe vastgestelde formulier, waarin u verklaart dat de werkzaamheden volgens het instandhoudingsplan zijn uitgevoerd en dat de van toepassing zijnde verplichtingen zijn nageleefd. De prestatieverklaring dient, voor zover van toepassing, een toelichting te bevatten op verschillen tussen de voorgenomen activiteiten en feitelijke realisatie.
2. Een inspectierapport dat opgesteld is na uitvoering van de werkzaamheden.

De formulieren voor de aanvraag tot vaststelling en de prestatieverklaring kunt u aanvragen bij de RCE en zijn tevens te vinden op de website www.monumenten.nl.

Aan de hand van de door u overgelegde stukken wordt de subsidie vastgesteld en worden eventuele restbedragen uitbetaald.



Onze referentie
1077027

Monitoring door de RCE

Tijdens of na de subsidieperiode zal de RCE steekproefsgewijs een aantal subsidieontvangers vragen inzicht te geven in de (reeds) verrichte werkzaamheden en of aan de subsidieverplichtingen is voldaan. Een bouwkundige van de RCE kan ter plaatse komen kijken. U krijgt hiervan vooraf schriftelijk bericht.

Tussentijdse vaststelling subsidie bij eigendomsoverdracht

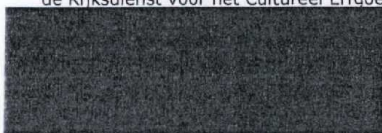
Het kan zijn dat u de eigendom van het desbetreffende rijksmonument tussentijds overdraagt aan een nieuwe eigenaar. In dat geval dient u binnen drie maanden na de eigendomsoverdracht een aanvraag tot vaststelling van de subsidie in bij de RCE. Na de vaststelling van uw deel van de subsidie kan ik vervolgens op diens verzoek aan de nieuwe eigenaar subsidie verstrekken ten behoeve van de afronding van de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend.

Nadere informatie

Heeft u vragen over deze brief, dan kunt u op werkdagen telefonisch contact opnemen met de InfoDesk van de RCE. U kunt de InfoDesk rechtstreeks bereiken via telefoonnummer 033-4217456. Informatie over de instandhoudingsregeling treft u aan op www.monumenten.nl.

Hoogachtend,

de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,



mr. Remco Laverman
hoofd afdeling Wettelijke Taken

Bijlagen

1. Besluitmotivering en monumentengegevens
2. Berekening subsidiabele kosten

Heeft u bezwaar?

Mocht u bezwaar hebben tegen dit besluit dan kunt u binnen zes weken na de dag waarop dit besluit u is toegezonden, een bezwaarschrift indienen. U richt dit schriftelijke bezwaar aan de minister van OCW en stuurt het onder vermelding van "Bezwaar", ter attentie van DUO, Postbus 606, 2700 ML in Zoetermeer. Meer informatie over het maken van bezwaar vindt u op www.bezwaarschriftenocw.nl.



Onze referentie
1077027

Bijlage 1

BESLUITMOTIVERING

Mijn beoordeling

Uw subsidieaanvraag heb ik beoordeeld op basis van de Sim. Bij de beoordeling heb ik gebruik gemaakt van de door u bij uw aanvraag overgelegde gegevens en bescheiden. De Sim en de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten vormden de basis voor het vaststellen van de subsidiabele kosten en het verleende subsidiebedrag.

Subsidiabele kosten

De totale begroting bedraagt € 275.237,00 (inclusief btw). Het totale bedrag aan subsidiabele kosten heb ik berekend op € 156.462,00.

Voor de gedetailleerde berekening en toelichting daarop verwijs ik naar bijlage 2.

Berekening subsidiebedrag

Voor uw subsidieaanvraag zijn de totale subsidiabele kosten vastgesteld op € 156.462,00. Het subsidiepercentage betreft 50 %. De formule voor het berekenen van het totale subsidiebedrag is: Vastgestelde totale subsidiabele kosten x subsidiepercentage = totale subsidie.

In uw geval komt dit subsidiebedrag neer op € 78.231,00.

Uw aanvraag heeft betrekking op de volgende objecten:

Naam	: Kerktoeren
Omschrijving zelfstandig onderdeel	:
Straatnaam/huisnummer	: Bij Kloosterlaantje 1
Postcode/plaats	: 3972 GW Driebergen-Rijsenburg
Monumentnummer	: 509764

Naam	: Tuinmuur Arca Pacis
Omschrijving zelfstandig onderdeel	:
Straatnaam/huisnummer	: Bij Kloosterlaantje 1
Postcode/plaats	: 3972 GW Driebergen-Rijsenburg
Monumentnummer	: 509763

Naam	: Hoofdgebouw Arca Pacis
Omschrijving zelfstandig onderdeel	:
Straatnaam/huisnummer	: Kloosterlaantje 1
Postcode/plaats	: 3972 GW Driebergen-Rijsenburg
Monumentnummer	: 509762

Bijlage 8 - Hoofdgebouw

Kloosterlaantje 1A
Aanvullende zienswijze 10.3



Kantoor: UTRECHT	Tijdstip van aanbieding: 13 JULI 1999	De bewaarden van het kadaster en de openbare registers. Mr. W. Louwman	10910 33 met 2 blad(en)	127														
09.00 UUR																		
Aantekeningen: (41) 01/09 JS Kadaster																		
BESCHERMD(E) MONUMENT(EN) opgenomen in het register ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988. <table><tr><td>Provincie : Utrecht</td><td>Monumentnummer : 509761</td></tr><tr><td>Gemeente : Driebergen-Rijsenburg</td><td>Besluitnummer : 97-764</td></tr><tr><td>Complexcode: 3972JJ-C-01</td><td>Besluitdatum : 01-03-1999</td></tr><tr><td>Aanduiding : RdMz</td><td></td></tr><tr><td>Complex onderdelen</td><td></td></tr><tr><td>Aantal : 3</td><td></td></tr><tr><td>Nummers : 509762, 509763, 509764</td><td></td></tr></table> PLAATSELIJKE AANDUIDING Engweg 44 te Driebergen-Rijsenburg KADASTRALE AANDUIDING EN KADASTRALE TENAAMSTELLING Zie bij de onderdelen van het complex. OMSCHRIJVING Inleiding Het kloostercomplex Arca Pacis is gelegen op het terrein van de voormalige buitenplaats Broekbergen. Het landhuis, dat werd gebouwd in 1755, werd bewoond door de vrijgezellen Samuel en Balthasar van der Muelen, broers van Joseph Elias van der Muelen van het ernaast gelegen Dennenburg. In 1875 vestigden zich hier de uit Duitsland verdreven zusters Benedictinessen. Zij lieten in 1879 het landhuis tot contemplatief slotklooster inrichten, waarna in 1883 door architect A. Tepe een kapel met klokkentoren in neogotische stijl is b'gebouwd. Hiervan resteert thans alleen nog de klokkentoren. De kapel is in de jaren 1964-65 vervangen door de huidige kapel van architect J. Dresme en valt evenals de toen gebouwde verbinding met het hoofdgebouw buiten de rijksbescherming. In 1896 werd een hoge gemetselde tuinmuur gebouwd rond het complex. Hierdoor kreeg het klooster een grotere beslotenheid. Het erbinnen gelegen parkbos bevat diverse soorten bomen en een heiligenbeeld op een sokkel. De sloten vormen een restant van de 18de eeuwse aanleg. Het kloostergebouw kreeg na de verbouwing van 1910, door architect H. Kroes, het huidige aanzien. Na het Tweede Vaticaans Concilie in 1963 is het klooster opengesteld voor de buitenwereld. Sinds 1997 fungeert het gebouw niet meer als klooster. Omschrijving Het aan het eind van de Engweg, tussen de Buitenplaats Dennenburg en het landelijke gebied gelegen KLOOSTERCOMPLEX heeft als kadastraal nummer C 4035. Het wordt aan de westzijde omsloten door de Engweg, aan de zuidzijde deels door de Engweg en deels door weilanden. De oostzijde grenst eveneens aan weilanden. De volgende complexonderdelen vallen onder de bescherming: - Het hoofdgebouw (complexonderdeel 1) - De toren (complexonderdeel 2) - De tuinmuur (complexonderdeel 3)					Provincie : Utrecht	Monumentnummer : 509761	Gemeente : Driebergen-Rijsenburg	Besluitnummer : 97-764	Complexcode: 3972JJ-C-01	Besluitdatum : 01-03-1999	Aanduiding : RdMz		Complex onderdelen		Aantal : 3		Nummers : 509762, 509763, 509764	
Provincie : Utrecht	Monumentnummer : 509761																	
Gemeente : Driebergen-Rijsenburg	Besluitnummer : 97-764																	
Complexcode: 3972JJ-C-01	Besluitdatum : 01-03-1999																	
Aanduiding : RdMz																		
Complex onderdelen																		
Aantal : 3																		
Nummers : 509762, 509763, 509764																		

Hyp. 4

Hypotheek 4

(8-202-01)



Aantekeningen:

Waardering

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.

BESCHERMD(E) MONUMENT(EN)
opgenomen in het register ingevolge artikel 6
van de Monumentenwet 1988.

Provincie	: Utrecht	Monumentnummer	: 509762
Gemeente	: Driebergen-Rijsenburg	Besluitnummer	: 977764
Objectcode	: 3972JJ-00044-01	Besluitdatum	: 01-03-1999
Aanduiding	: RdMz		

Onderdeel van

- Complex : 509761 Rijksmonument
3972JJ-C-01
Arca Pacis

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Plaats : Driebergen-Rijsenburg
Straat : Engweg
Huisnummer : 44

KADASTRALE AANDUIDING
EN
KADASTRALE TENAAMSTELLING

Kad. Gemeente : Driebergen-Rijsenburg
Sectie : C
Nummer : 4035
Mate : Gedeeltelijk

Soort recht : Recht van eigendom
Gerechtigde : Daidalos BV
Straat : Kloosterlaantje 1
Woonplaats : 3972 GW DRIEBERGEN-RIJSENBURG

OMSCHRIJVING

Omschrijving complexonderdeel 1
Hoofdgebouw van het kloostercomplex Arca Pacis, gelegen aan de Engweg te Driebergen, in 1910 gebouwd naar ontwerp van architect H. Kroes. In de bouwstijl van het pand zijn invloeden van de neorenaissancestijl aan te treffen.
Het aan de zuidzijde van het terrein gelegen KLOOSTER is op een plattegrond met een rechthoekige hoofdvorm opgetrokken onder een



Aantekeningen:

1091-0	120
33	
le. 120	
Vervolgblad	

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

afgeplat schilddak, gedekt met leien en telt boven een souterrain twee bouwlagen. Een houten dakgoot op geprofileerde klossen sluit de gevels af. Aan de linkerzijde is een aanbouw gezet van twee bouwlagen, eveneens onder een schilddak met leien. Rechts bevindt zich nog een aanbouw onder plat, dat van ondergeschikt belang is. De voor- of zuidgevel is symmetrisch van opzet en bevat in het midden een risalerende trapgevel onder een steekkap met gelijke nokhoogte en een hogere voet. Ter weerszijden van het risaliet bevindt zich in beide bouwlagen een drielichtsvenster met bovenlichten, het dakschild wordt doorbroken door een dakkapel onder een steekkapje met zinken bekroning. Het muurwerk van de voorgevel is boven een met een hardstenen afzaat afgewerkte plint voorzien van natuurstenen speklagen. In de voorgevel zijn de natuurstenen lateien boven de vensters voorzien van getoogde ontlastingsbogen. De boogtrommels bevatten siermetselwerk. In het midden bevindt zich de hoofdentree die te bereiken is via een bordes met een dubbele trap met hardstenen treden en met een smeedijzeren leuning. De entree bevat een dubbele houten deur met bovenlicht, omvat door een sobere natuurstenen aedacula voorzien van uitstekende accenten in blokvorm. De frontonbekroning bevat de naam van het klooster "Arca Pacis". In de tweede bouwlaag bevindt zich een kruisvenster. Ter weerszijden bevindt zich in beide bouwlagen een klein venster. In de top is een stolpend venster gezet. De trapgevel is afgedekt met hardstenen afdekplaten en wordt bekroond door een uitkragend tuitstuk waarop een hardstenen Latijns kruis is geplaatst. De voorgevel is voorzien van sierankers. De achtergevel bevat een driezijdige uitbouw onder dito dak. Aan de rechterzijgevel is aan de noordoostzijde een aanbouw van twee bouwlagen gezet onder een plat dak. De linkerzijgevel is voorzien van op regelmatige afstand van elkaar geplaatste vensters met bovenlichten. Deze gevel bevat grote schuifvensters met roedenverdeling en luiken. Links van het hoofdvolume is een aanbouw geplaatst van twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak. De voorgevel bevat een deur en op de verdieping twee schuifvensters, terwijl deze gevel is voorzien van een kleine trapgevel. De overige gevels zijn eveneens voorzien van schuifvensters.

Waardering complexonderdeel 1

Het klooster is van architectuurhistorische waarde als gaaf voorbeeld van een bouwtype en van cultuurhistorische waarde vanwege de functie. Voorts is het gebouw van ensemblewaarde vanwege de ligging aan de Engweg in een landelijke omgeving, naast de buitenplaats De Dennenburg, en vanwege de context met de overige objecten binnen het complex.

BESCHERMD(E) MONUMENT(EN)
opgenomen in het register ingevolge artikel 6
van de Monumentenwet 1988.

Provincie : Utrecht
Gemeente : Driebergen-Rijsenburg
Objectcode : 3972JJ-00044-02
Aanduiding : RdMz

Monumentnummer : 509763
Besluitnummer : 977764
Besluitdatum : 01-03-1999

Hypotheek 34-vervolg

19-03-99



Aantekeningen:

Onderdeel van
Complex : 509761 Rijksmonument
3972JJ-C-01
Arca Pacis

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Plaats : Driebergen-Rijsenburg
Straat : Engweg
Huisnummer : bij 44

KADASTRALE AANDUIDING
EN
KADASTRALE TENAAMSTELLING

Kad. Gemeente : Driebergen-Rijsenburg
Sectie : C
Nummer : 4035
Mate : Gedeeltelijk

Soort recht : Recht van eigendom
Gerechtigde : Daidalos BV
Straat : Kloosterlaantje 1
Woonplaats : 3972 GW DRIEBERGEN-RIJSENBURG

OMSCHRIJVING

Omschrijving complexonderdeel 3
Om het complex aan de Engweg gelegen TUINMUUR van het kloostercomplex Arca Pacis. De muur is opgetrokken in kruisverband en heeft een hoogte van ongeveer twee meter. De muur wordt bekroond door een uitkragende rollaag waarop een ezelsrug is aangebracht. Hierop bevindt zich een strekkenlaag voorzien van ijzeren pinnen. Deze zijn op veel plaatsen verdwenen. De muur is vastgebouwd aan het hoofdgebouw en begint direct westelijk daarvan. In dit deel bevinden zich twee getoogde houten poorten. Meer naar het westen overspant de muur een sloot en buigt vervolgens in noordelijke richting af. In een gebogen krommende lijn buigt de muur vervolgens in oostelijke richting af om eerder genoemde sloot wederom te overspannen. Het oostelijke deel van de muur dateert van na 1896, evenals het vervolg van de muur, dat weer in zuidelijke richting afbuigt. Dit deel is opgetrokken in halfsteensverband met steunberen voorzien van afzaten. Aan de zuidzijde tenslotte loopt de muur in een krommende lijn langs een zeventiende eeuwse stal (Engweg 50) en de kloosterkerk om vervolgens weer bij het hoofdgebouw uit te komen. Direct aan de oostzijde van het hoofdgebouw bevindt zich in de muur nog een deur.

Waardering

De muur is van cultuurhistorische waarde als compleet bawoord 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.



Aantekeningen:

10910	129
33	
2e	vervolgblad

Kadaster

BESCHERMD(E) MONUMENT(EN)
opgenomen in het register ingevolge artikel 6
van de Monumentenwet 1988.

Provincie : Utrecht	Monumentnummer : 509764
Gemeente : Driebergen-Rijsenburg	Besluitnummer : 977764
Objectcode : 3972JJ-00044-03	Besluitdatum : 01-03-1999
Aanduiding : RdMz	

Onderdeel van
Complex : 509761 Rijksmonument
3972JJ-C-01
Arca Pacis

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Plaats : Driebergen-Rijsenburg
Straat : Engweg
Huisnummer : bij 44

KADASTRALE AANDUIDING EN KADASTRALE TENAAMSTELLING

Kad. Gemeente : Driebergen-Rijsenburg
Sectie : C
Nummer : 4035
Mate : Gedeeltelijk

Soort recht : Recht van eigendom
Gerechtigde : Daidalos BV
Straat : Kloosterlaantje 1
Woonplaats : 3972 GW DRIEBERGEN-RIJSBURG

OMSCHRIJVING

Complexonderdeel 2
De door A. Tepe ontworpen TOREN maakte oorspronkelijk deel uit van de in 1883 in neogotische stijl opgetrokken kapel. Deze werd in 1964-1965 -behoudens de toren- gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe kapel, die buiten de bescherming valt. De ten zuidoosten van het hoofdgebouw gelegen toren is op achthoekige plattegrond opgetrokken uit baksteen en telt drie geledingen. De eerste geleding is vastgebouwd aan de niet beschermde kapel. De tweede geleding, boven de natuurstenen band, bevat in elke zijde onder de afzaat smalle vensters. De derde geleding heeft boven een afzaat in elke gevelzijde een galmgat met spitsboogbeëindiging. De toren wordt afgedekt door een hoog opgaand naaldspitsdak met leien gedekt in maasdekking. De spits wordt bekroond door een torenhaan.

Waardering

De kerktoeren van de voormalige kapel uit 1883 is van cultuurhistorische waarde vanwege de uitdrukking van het



Aantekeningen:

Rooms-Katholieke kloostercomplex Arca Pacis. Voorts is het van ensemblewaarde als onderdeel van het totale complex en als silhouet in de landelijke omgeving.

Zeist, 12-07-1999

De bewaarder wordt verzocht melding te maken in de kadastrale registratie bij de percelen van de aanwijzing als beschermd monument (MW) en deze akte tevens in te schrijven in de openbare registers.

de Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen,
dr. F. van der Ploeg,
namens deze,
de Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg,
voor deze,

w.g. B.H. Noorlander

Ondergetekende, Bastiaan Hendrik Noorlander, wonende te Stolwijk, ambtenaar bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg te Zeist en aldaar kantoorhoudende aan het Broederplein 41, verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Bijlage 9 – Bouwvergunning 4 april 1911

Kloosterlaantje 1A
Aanvullende zienswijze 10.3



Aan
Heeren Burgemeester en Wethouders
van Briebergen

Ondergetekende Mr. M. J. Hiphonsa geboren W. G. Damen
in hoedanigheid van Heerde van het Klokken-
Arca Facis te Briebergen is voornemens
het bestaande Klokkengebouw gedeeltelijk
te sloopren en te vergraven waarenomstij
de bijgaande teekeningen en omschrijvingen
waaren hij de rechte heeft vergaard
te willen verleen

Briebergen 30 Maart 1911.

Mr. M. J. Hiphonsa
geb. W. G. Damen



Ingevolge opdracht van den Edelachtb. Heer Burger,
meester der gemeente Driebergen, is door mij ondersocht de
bouw-aanvraag van h. M. J. Alphonsa, geboren W. C. Damen,
overste van het Klooster Arca Pacis, en bevonden dat er
geen bezwaar bestaat, de gevraagde vergunning te verleenen.

de Gemt. Spreekter.
Edw. van Amerongen.

Driebergen 3 April 1911.



meester en Wethouders der Gemeente Driebergen vergunning
tot bouwen verleen:

1e de nauwkeurige aanduiding der plaats, waar gebouwd wordt met vermelding der kadas- trale sectiën en nummers;	Het bepaalde klooster „Pica Pica“ Kavenisse bekend gemeente Driebergen sectie C. n ^o 836, 837, 838.
2e de afgraving en wederophooging onder de gebouwen tot woning bestemd;	De afgraving geschiedt tot op den bodem van de plaats welke niet wordt opgehoogd omdat het gebouw is met funderingen.
3e de hoogte van het gebouw en van den voorgevel;	De hoogte van het gebouw is 14. Meters en van den voorgevel 15.50 Meters gemiddeld van bodem tot dak.
4e de afmetingen der open ruimte achter het gebouw;	Achter het gebouw ligt het bosch welke heet
5e de deelen van het gebouw, die over de straat zullen uitsteken, de hoogte, waar deze zullen worden aangebracht, en de af- meting daarvan;	Geene
6e de oppervlakte van elke woning binnen de muren;	De totale oppervlakte bedraagt 1400 m ²
7e het hoogstepeil van den vloer der beneden woonvertrekken en de hoogte der verdie- pingen;	De vloer der woonvertrekken ligt gemiddeld 1.60 m boven den grond. De hoogte van de eerste verdieping is 4. m en van de tweede verdieping 3.50 m.
8e het aantal woonvertrekken;	Het nieuwe gebouw bevat 1 woonvertrek terwijl alle overige vertrekken zijn bestemd voor opslag van meubelen en slaapplaatsen.
9e de afmetingen der ter bewoning in te rich- ten vertrekken, der gangen, trappen en portalen;	Het woonvertrek is groot 14.25 m ² de hoogte is breed 2.20 m en de diepte 1.20 m.
10e de ventilatie onder den vloer der beneden- woonvertrekken;	Deze liggen boven het funderingsniveau.
11e de afmeting en inrichting der privaten;	De afmeting der privaten is 1.20 m ² tot 1.50 m ² de inrichting is met stelling met stelling in de wanden voorzien van ventilatie.
12e de toegangswegen naar buiten en de grootte daarvan;	Beside de bestemde toegang bevat het nieuwe gebouw 3 overige toegangswegen waarvan de kleinste 2.20 x 1.60 m is en de grootste 2.20 x 1.80 m groot is in de aaz.
13e de middelen tot watervoorziening;	Deze middelen zijn in het bepaalde gebouw aangelegd en bestaan uit betonnen en regentonnen.
14e de inrichtingen der fundeeringen;	De fundeering wordt gemaakt van geblokken steen in kalkmortel met 3 verbindingsen van een klein roep 2 lagen aan beide zijden van de aanzichtende muren.



Vrij van Zegel als zijnde ten dienste der Woningwet.

BURGEMEESTER en WETHOUDERS der Gemeente DRIEBERGEN;

Gezien het adres van Mevrouw W. G. Damen
wonende te Driebergen, houdende het verzoek om
vergunning tot het ~~vernieuwen en vergroten~~ van een geheelte van het h. looten
gebouw in de P. d. d.
op het perceel Kadastraal bekend: Gemeente Driebergen, Sectie C No. 836, 837 en 838.

Gelet op het rapport van den Gemeente-Opzichter.

Mede gelet op de bepalingen der Bouwverordening dezer Gemeente.

Besluiten:

Aan Adressante voornoemd, vergunning
te verleen tot het ~~vernieuwen en~~ van het v. v. staande
op het perceel Kadastraal bekend: Gemeente Driebergen, Sectie C No. 836, 837, 838

Onder voorwaarden:

- 1e. dat deze ~~vernieuwingen~~ worde uitgevoerd overeenkomstig de
hieraangehechte tekening;
- 2e. dat worde voldaan aan de daarop betrekking hebbende bepa-
lingen der Bouwverordening dezer Gemeente.
- 3e. dat het gebouw worde gesticht op een afstand van minstens — meter uit
het hart van den aangrenzenden weg, genaamd: —
en dat eventueel te plaatsen rasterwerk worde aangebracht op een afstand van
minstens — meter uit genoemd hart.
- 4e. dat deze ~~vernieuwingen~~ voltooid zij vóór 1 Januari 1912

Aldus besloten door ons Burgemeester en Wethouders
van Driebergen, den 4 april 1911

Voorzitter.

Secretaris.

Bijlage 10 – Landgoederen zoals vermeld in bestemmingsplan Driebergen Buitengebied

Kloosterlaantje 1A
Aanvullende zienswijze 10.3



Artikel 9 Landgoed

1. De op de plankaart voor "Landgoed" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. het instandhouden van een landgoed met de daarbij behorende voorzieningen en dienstgebouwen, zoals opslag- en werkruimten;
 - b. het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en de natuur- en landschapswaarden van de betreffende landgoederen met daarbij behorende bebouwing, zoals duiventorens en folies;
 - c. wonen en/of de doeleinden zoals deze voor het betreffende landgoed met een volgnummer zijn aangegeven op de plankaart en in de tabel van afbeelding 3;
 - d. recreatief medegebruik in de vorm van fiets, wandel- en ruiterspaden, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken^[7].

Afbeelding 3: Overzicht landgoederen.

volgnr.	naam	overige doeleinden
	Klein I Heidestein	30% van de vloeroppervlakte van gebouwen met de aanduiding kantoor /k/ voor kantoren
2	Bornia	30% van de vloeroppervlakte van gebouwen met de aanduiding kantoor /k/ voor kantoren
3	Noordhout	-
4	De Horst	onderwijs /o/, conferentieoord /c/
5	Reehorst	onderwijs /o/, conferentieoord /c/, onderzoeksinstituut /i/
6	Dennenburg	50% van de vloeroppervlakte van gebouwen met de aanduiding horeca /h/ voor horeca, maatschappelijke voorzieningen /m/
7	Drieburg	maatschappelijke voorzieningen /m/
8	Lindenhorst	maatschappelijke voorzieningen /m/
9	Sterkenburg	30% van de vloeroppervlakte van gebouwen met de aanduiding kantoor /k/ voor kantoren
10	Hardenbroek	-
11	Leeuwenburg	30% van de vloeroppervlakte van gebouwen met de aanduiding kantoor /k/ voor kantoren
De doeleinden als bedoeld in lid 1, sub c in deze kolom zijn door middel van een cursieve aanduiding tussen vierkante haken aangegeven. Daarbij is /w/ woning en /d/ dienstgebouw.		

Bijlage 11 – Foto's zuidzijde voormalig landhuis en huidig kloostercomplex

Kloosterlaantje 1A
Aanvullende zienswijze 10.3



Woonhuis op landgoed broekbergen (rond 1875) bron: 100 jaar Arca
Pacis, Driebergen, d.d. augustus 1975
Zuidzijde voormalig landhuis (voor 1912).



Zuidzijde huidig kloostercomplex (na 1912).

Bijlage 12 – Foto's oostzijde voormalig landhuis en huidig kloostercomplex

Kloosterlaantje 1A
Aanvullende zienswijze 10.3



Oostzijde voormalig landhuis (voor 1912).



Oostzijde huidig kloostercomplex (na 1912).

Bijlage 13 – Subsidieregeling restauratie en herbestemming cultureel erfgoed

Kloosterlaantje 1A
Aanvullende zienswijze 10.3



STAATSCOURANT

Nr. 14837

2 oktober

2009

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Tijdelijke regeling van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap van 25 september 2009, nr. WJZ/156350 (8267), houdende regels voor subsidiëring van restauratie van beschermde monumenten in verband met het stimuleringsbudget woningbouw (Subsidieregeling restauratie en herbestemming cultureel erfgoed)

De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,

Gelet op artikel 43, vijfde lid, van het Besluit rijkssubsidiëring instandhouding monumenten;

Besluit:

§ 1 Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

Besluit: Besluit rijkssubsidiëring instandhouding monumenten;

industrieel erfgoed: Gebouwen vanaf 1850 die tastbaar getuigen van voorbijgaande fasen in de ontwikkeling van bedrijf en techniek;

minister: Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap;

religieus erfgoed: gebouwen die in oorsprong uitsluitend ten behoeve van de eredienst of het belijden van de geloofsovertuiging zijn opgericht of die in oorsprong met dit gebruik direct verband hielden;

restauratie: het verrichten van die werkzaamheden, de normale instandhouding te boven gaand, die voor het herstel van een beschermd monument noodzakelijk zijn;

restauratieplan: plan als bedoeld in artikel 9, tweede lid;

subsidie: subsidie als bedoeld in artikel 43 van het Besluit.

Artikel 2. Toepasselijke bepalingen Besluit

De artikelen 8, 9, 14, 16, tweede lid, 17, 23 tot en met 31, 34 en 35 van het Besluit zijn van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat instandhouding en instandhoudingsplan telkens worden gelezen als restauratie, onderscheidenlijk restauratieplan en dat in artikel 14 'subsidiabele kosten' wordt gelezen als: totale kosten.

Artikel 3. Reikwijdte

1. De minister kan aan de eigenaar van een beschermd monument op aanvraag subsidie verlenen voor de restauratie van het desbetreffende beschermde monument.
2. Subsidie als bedoeld in het eerste lid kan slechts worden verleend ten behoeve van:
 - a. beschermd religieus erfgoed met een (gedeeltelijke) herbestemming tot wonen; of
 - b. beschermd industrieel erfgoed met een (gedeeltelijke) herbestemming tot wonen.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 5, tweede lid, verstrekt de minister per gemeente slechts ten behoeve van één beschermd monument subsidie.

Artikel 4. Looptijd

Een restauratie waarvoor subsidie wordt verleend vangt aan in 2010 en is uiterlijk op 31 december 2011 afgerond.

Artikel 5. Subsidieplafond

1. Voor subsidieverlening is een bedrag van € 15 miljoen beschikbaar.
2. Indien het bedrag, bedoeld in het eerste lid, niet volledig is verleend, kan de minister artikel 3, derde lid, buiten toepassing laten en subsidie verlenen ten behoeve van meerdere beschermde monumenten per gemeente.



Artikel 6. Subsidieerbare kosten

1. Voor subsidie komen in aanmerking de kosten voor werkzaamheden, maatregelen en voorzieningen als bedoeld in de Leidraad Brim subsidieerbare instandhoudingskosten, opgenomen als bijlage bij de Regeling rijkssubsidieëring instandhouding monumenten, met dien verstande dat kosten uitsluitend voor subsidie in aanmerking komen voor zover de werkzaamheden naar het oordeel van de minister:
 - a. strekken tot restauratie van het monument en zijn monumentale waarden;
 - b. sober en doelmatig zijn;
 - c. technisch noodzakelijk zijn; en
 - d. gericht zijn op maximaal behoud van aanwezige monumentale waarden, in het bijzonder historische materialen en constructies.
2. Tevens komen voor subsidie in aanmerking de kosten voor werkzaamheden die:
 - a. gericht zijn op het voorkomen van verval of het voorkomen van vervolgschade; of
 - b. bestaan uit het vervangen van materialen die hun functie niet meer kunnen vervullen.
3. Niet voor subsidie komen in aanmerking de kosten voor werkzaamheden die:
 - a. voortvloeien uit veranderd gebruik;
 - b. gericht zijn op comfortverbetering; of
 - c. gericht zijn op reconstructie, tenzij ze in uitzonderlijke gevallen naar het oordeel van de minister ter versterking van de monumentale waarden gewenst zijn.
4. Het totaal van de kosten die voor subsidie in aanmerking komen, bedraagt ten minste € 300.000 en ten hoogste € 3.000.000.

Artikel 7. Subsidiebedrag

1. De subsidie voor eigenaren die geen recht hebben op fiscale aftrek van onderhoudskosten als bedoeld in artikel 1, tweede lid, van het Besluit bedraagt 70% van de subsidieerbare kosten.
2. De subsidie voor eigenaren die recht hebben op fiscale aftrek van onderhoudskosten bedraagt 60% van de subsidieerbare kosten.

§ 2 Aanvraag

Artikel 8. Aanvraag

Een aanvraag voor subsidie wordt voor 15 november 2009 ingediend.

Artikel 9. In te dienen documenten

1. De aanvraag omvat in ieder geval:
 - a. een restauratieplan;
 - b. een bouwkundig inspectierapport per beschermd monument dat niet ouder is dan twee jaar;
 - c. een financieel dekkingsplan waaruit blijkt dat de financiering van het gedeelte van de kosten van het restauratieplan dat niet door subsidie wordt gedekt, zeker is gesteld; en
 - d. een afschrift van de voor de restauratie verleende vergunning, bedoeld in artikel 11 van de wet.
2. Het restauratieplan, bedoeld in het eerste lid, onder a, bestaat uit:
 - a. overzichts- en detailfoto's die een duidelijke indruk geven van het beschermde monument en zijn gebreken;
 - b. tekeningen van de bestaande toestand van het beschermde monument en tekeningen waarop de voorgenomen herstelwerkzaamheden of wijzigingen staan aangegeven;
 - c. een bestek of werkomschrijving per onderdeel van de toe te passen constructies, materialen, afwerkingen en kleuren alsmede van de wijze van verwerking daarvan;
 - d. een begroting die niet ouder is dan twee jaar en die is gespecificeerd in hoeveelheden uren en materialen, stelposten en onderaannemers; en
 - e. in voorkomende gevallen rapporten inzake bouwfysische, bouwhistorische, constructieve, decoratieve, materiaaltechnische of preventieve aspecten.

§ 3 Verlening

Artikel 10. Weigeringsgronden

Onverminderd artikel 9 van het Besluit wordt geen subsidie verstrekt indien:



- a. voor de voorgenomen restauratie geen vergunning als bedoeld in artikel 11 van de wet is verleend;
- b. naar het oordeel van de minister niet is gewaarborgd, dat het beschermde monument na uitvoering van het restauratieplan zonder aanvullende restauratiewerkzaamheden in een goede staat kan worden gehouden; of
- c. de toekomstige bestemming van het te restaureren beschermde monument naar het oordeel van de minister een belemmering vormt voor de instandhouding van het monument.

Artikel 11. Verlening

1. De minister behandelt de aanvragen in volgorde van ontvangst, met dien verstande dat wanneer de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de subsidieaanvraag aan te vullen, de dag waarop de aanvullende informatie is ontvangen met betrekking tot de verdeling als datum van ontvangst geldt.
2. Het eerste lid is tevens van toepassing in het geval dat de minister toepassing geeft aan artikel 5, tweede lid.
3. Indien meerdere aanvragen die voldoen aan de regeling op een bepaalde dag worden ingediend, en verlening van subsidie op deze aanvragen tot overschrijding van het subsidieplafond leidt, wordt op deze aanvragen in volgorde van subsidiabele kosten beslist, waarbij een aanvraag met lagere subsidiabele kosten voorrang heeft.

Artikel 12. Bevoorschotting

1. De minister kan aan de subsidieontvanger voorschotten verstrekken op basis van door de subsidieontvanger ingediende overzichten van gemaakte kosten die vergezeld gaan van de desbetreffende originele rekeningen.
2. Indien rekeningen betrekking hebben op kosten van personeel dat in loondienst is bij de eigenaar, gaan de overzichten, bedoeld in het eerste lid, tevens vergezeld van een verklaring van een registeraccountant of een accountant-administratieconsulent waaruit blijkt hoeveel uren door dat personeel is besteed aan de restauratie, waarvoor subsidie is verleend.
3. De minister keert de voorschotten uit voor zover de rekeningen werkzaamheden betreffen die in overeenstemming zijn met het restauratieplan.

§ 4 Subsidieverplichtingen

Artikel 13. Aanvullende subsidieverplichting

De subsidieontvanger draagt er zorg voor dat de restauratie waarvoor subsidie is verleend, voor 31 december 2011 is afgerond.

§ 5 Vaststelling

Artikel 14. Vaststelling

1. Voor de vaststelling van een verleende subsidie is artikel 32 van het Besluit van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat een aanvraag tot vaststelling door de subsidieontvanger binnen drie maanden nadat de restauratie is afgerond, bij de minister wordt ingediend.
2. Indien het verleende subsidiebedrag € 1 miljoen of meer bedraagt, gaan de rekeningen en betalingsbewijzen vergezeld van een mededeling dat de subsidie rechtmatig is besteed, afgegeven door een accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

§ 6 Slotbepalingen

Artikel 15. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.



Artikel 16. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling restauratie en herbestemming cultureel erfgoed.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
R.H.A. Plasterk.*



TOELICHTING

I. Algemeen

1. Achtergrond

Op 25 maart 2009 heeft het kabinet zijn beleidsprogramma uitgebreid met een aanvullend beleidsakkoord 'Werken aan toekomst'. Dit beleidsakkoord bevat de maatregelen die het kabinet neemt om de gevolgen van de economische crisis op verschillende beleidsterreinen het hoofd te bieden. Daarin is onder meer op hoofdlijnen ingegaan op de maatregelen op het terrein van de woning- en bouwmarkt.

Eén van de voorgestelde maatregelen betreft het stimuleringsbudget woningbouw. Voor dit stimuleringsbudget is door de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie (hierna: Minister voor WWI) € 395 mln. uitgetrokken. Zoals afgesproken in het aanvullend beleidsakkoord zal een deel van het stimuleringsbudget worden ingezet voor de restauratie van monumenten. In die sector is eveneens sprake van een (dreigend) werkgelegenheidsverlies en terugval van productie. Bij de inzet van middelen ten behoeve van monumenten uit het stimuleringsbudget is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de wijze waarop de Minister voor WWI invulling wil geven aan de maatregelen. Voor de besteding van het stimuleringsbudget zijn de volgende criteria gehanteerd: de plannen moeten direct (in 2009 en 2010) effect hebben op de werkgelegenheid in Nederland, bijdragen aan de (langere termijn) ambities op het gebied van duurzaamheid en bijdragen aan het weer vlottrekken van woningbouw- of herstructureringsprojecten.

De Minister voor WWI heeft invulling gegeven aan de wens van het kabinet door middel van een 'Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009', waarbij gemeenten aanvragen kunnen indienen. De regeling is gebaseerd op artikel 20 van de Wet stedelijke vernieuwing. Dit artikel regelt dat de Minister voor WWI bij wijze van uitzonderlijke en tijdelijke stimulans subsidie kan verstrekken voor maatregelen op het gebied van stedelijke vernieuwing volgens bij of krachtens algemene maatregel van bestuur of, indien spoed vereist is, bij ministeriële regeling gegeven regels. De indiening van aanvragen alsmede de verlening van subsidie vindt plaats in drie afzonderlijke tranches. De eerste twee tranches zijn voorzien in 2009, de derde tranche vindt haar beslag in 2010. Voor elke tranche wordt een afzonderlijke regeling opgesteld.

Monumenten

De subsidiëring van restauratie van beschermde monumenten is niet meegenomen in de voornoemde tijdelijke stimuleringsregeling, omdat de Wet stedelijke vernieuwing, waarop de WWI regeling gebaseerd is, geen grondslag biedt om de restauratie van beschermde monumenten te subsidiëren. Bovendien is het voor de bestuurlijke transparantie niet bevorderlijk als zowel de Minister van WWI als de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (hierna: minister) subsidies ten behoeve van beschermde monumenten verstrekken. Daarom heeft de minister onderhavige regeling opgesteld op grond van de Monumentenwet 1988 en het Besluit rijkssubsiëring instandhouding monumenten. Wel is besloten mee te lopen met de systematiek van de verschillende tranches waarin het stimuleringsbudget woningbouw door de Minister van WWI wordt weggezet, en zoveel mogelijk aan te sluiten bij de specifieke WWI criteria 'wonen' en 'herbestemming'.

Eerste tranche

Van het stimuleringsbudget van € 395 mln voor 2009 en 2010 is in totaal € 44 mln bestemd voor monumenten. In het kader van de eerste tranche is omwille van de snelheid een selectie gemaakt van rijksmonumenten die voor de eerste subsidieronde (juli-augustus 2009) in aanmerking kwamen. Daarbij is als criterium gehanteerd dat het gaat om rijksmonumenten met een herbestemming tot wonen, die gelegen zijn in een herstructureringsgebied en waarbij de restauratie in 2009 kan starten. Hierbij is een keuze gemaakt uit plannen die in het verleden al zijn ingediend en waarvan de subsidie-bele kosten al waren vastgesteld. (Kamerstukken II, 2008-2009, 27 562, nr. 36). De totale inzet voor monumenten in deze eerste ronde kwam op circa € 13 mln. De selectie is bekrachtigd via de begroting van WWI. Daarmee resteerde een bedrag van € 31 mln voor de tweede tranche ten behoeve van de restauratie van beschermde monumenten.

Tweede tranche

Voor de inzet van het resterende budget voor de restauratie van rijksmonumenten is onderhavige regeling door de minister opgesteld. Op basis van deze regeling kunnen eigenaren van beschermde monumenten subsidie aanvragen. Het betreft subsidie voor de restauratie en herbestemming van industriële en kerkelijke monumenten die (gedeeltelijk) een woonbestemming krijgen. Voor deze subsidieregeling is een budget van € 15 mln. beschikbaar. Het overige deel van het budget wordt



gereserveerd voor noodzakelijk geachte restauraties van monumenten die buiten de criteria van deze regeling vallen (Kamerstukken II 2008–2009, 27 562, nr. 43)

Grondslag

De regeling is gebaseerd op het Besluit rijkssubsidieëring instandhouding monumenten (hierna: Brim). Naast de reguliere instandhoudingssubsidie die op grond van het Brim kan worden verstrekt, is in artikel 43 van het Brim een specifieke basis gelegd om het wegwerken van de restauratieachterstand te kunnen subsidiëren. Uitsluitend de eigenaren die op grond van het Brim in aanmerking komen voor instandhoudingssubsidie, kunnen een beroep doen op restauratiesubsidie als bedoeld in artikel 43 Brim, en daarmee op deze Subsidieregeling restauratie en herbestemming cultureel erfgoed.

2. Doelstelling van de regeling

Herbestemming

De regeling heeft tot doel de restauratie van religieus of industrieel erfgoed met een (gedeeltelijke) herbestemming tot wonen. Herbestemmen van (monumentale) gebouwen is actueel. Het vormt een van de pijlers voor de Beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg, die de Minister van OCW eind september 2009 aan de Tweede Kamer zal aanbieden. Onze leefomgeving transformeert voortdurend. Met het veranderen van onze maatschappij veranderen ook onze manier van leven en ons gebruik van de ruimte. Dit heeft weer gevolgen voor gebouwen, complexen en terreinen. Zij verliezen hun functie en blijven ongebruikt achter, raken verwaarloosd, waardoor te vaak waardevol cultureel erfgoed verloren gaat. In een klein land als Nederland, met zo'n grote druk op de ruimte, kunnen we ons dat niet veroorloven. Investeren in herbestemming kan uitkomst bieden: zoeken naar nieuwe functies, zodat een gebouw, complex of terrein van duurzaam nut kan zijn voor zijn gebruikers. Er moet dus sprake zijn van passend gebruik om het beschermde monument in stand te kunnen houden, en daarvoor kunnen ingrijpende maatregelen noodzakelijk zijn.

(gedeeltelijk)herbestemmen tot wonen

De regeling dient de instandhouding van het monumentenbestand en past tegelijkertijd goed bij de specifieke WWI doelstellingen zoals het stimuleren van de woning- en bouwmarkt. Zo kon in de eerste tranche van de 'Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009' ook de verbouw van gemeentelijke monumenten, waarbij sprake is van functieverandering van een niet-woongebouw (zoals oude fabrieken of kerkgebouwen) tot woningen, in aanmerking komen voor subsidie. Dit zal ook voor de tweede tranche van de 'Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouw 2009' gelden. De onderhavige regeling sluit daar bij aan. *Gedeeltelijke* herbestemming tot wonen wil zeggen dat ook projecten waar een monument meer functies krijgt dan alleen wonen in aanmerking komen voor subsidie. Zo valt te denken aan monumentencomplexen waar bijvoorbeeld ruimte voor kantoren, ateliers, culturele instellingen gecombineerd wordt met wonen.

'Wonen' wordt gedefinieerd in de zin van het rapport van het CBS (Administratieve woningtelling, Statistiek woningvoorraad, 1 jan. 1992, uitgave 1995, pag. 10) waarin het begrip woning is gedefinieerd als: een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt bezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door één particulier huishouden.¹

3. Uitvoerings- en handhavingaspecten

Het betreft hier een regeling die leidt tot subsidieverstrekking. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voert deze regeling uit en zal de aanvragen volgens een standaard procedure in behandeling nemen. De omvang van de regeling is zodanig, dat dit geen problemen in de uitvoering en handhaving zal opleveren.

¹ Om als woning geïnclassificeerd te worden moet het tot bewoning bestemd gebouw aan vier criteria voldoen:
1 – Het gebouw dient zodanig te zijn gebouwd of verbouwd dat het voor particuliere bewoning geschikt is;
2 – Het gebouw dient te zijn voorzien van een eigen toegangsdeur die hetzij direct vanaf de openbare weg, hetzij via een gemeenschappelijke ruimte (zoals portiek, galerij, trappenhuis of corridor) toegang biedt tot de woonruimte;
3 – Het gebouw dient ten minste 14 m² aan verblijfsruimte te bevatten. De verblijfsruimte wordt tussen de muren gemeten en is de in de woning gelegen ruimte, bestemd voor het verblijven van mensen, zoals keuken, woonkamer(s), slaapkamer(s), werk- en hobbykamer(s) e.d. Niet tot de verblijfsruimte behoren de verkeersruimte, toilet-ruimte, badruimte, berging of technische ruimte;
4 – Het gebouw dient te beschikken over een toilet en over een keukeninrichting die is bestemd voor bereiding van complete maaltijden.



4. Administratieve lasten voor de overheid, burgers, bedrijven en instellingen

De administratieve lasten van deze nieuwe, tijdelijke regeling worden laag gehouden doordat:

- bij de aanvragen tot subsidieverlening en tot subsidievaststelling door de aanvrager gebruik wordt gemaakt van stukken die al beschikbaar zijn en dus niet van stukken die specifiek ten behoeve van de minister worden opgesteld;
- een minimumbedrag voor subsidiabele kosten geldt (€ 300.000), zodat het beschikbare budget niet versnipperd raakt over een groot aantal kleine projecten.

Deze regeling is voorgelegd aan Actal en Actal heeft besloten deze regeling niet te selecteren voor advies.

II. Artikelsgewijs

Artikel 1

Bij de begrippen restauratie en subsidie komt de grondslag van deze subsidieregeling tot uiting. Deze regeling is namelijk op grond van artikel 43 Brim vastgesteld en in dit artikel wordt bepaald dat de minister op aanvraag per monument subsidie kan verstrekken ten behoeve van de restauratie van dit monument. Subsidie op grond van deze regeling is dan ook slechts bedoeld voor de restauratie van beschermde monumenten.

Religieus erfgoed omvat ten eerste kerken. De definitie 'gebouwen die in oorsprong uitsluitend ten behoeve van de eredienst of het belijden van de geloofsovertuiging zijn opgericht of die in oorsprong met dit gebruik direct verband hielden' heeft echter een ruimer bereik. Als voorbeelden voor her te bestemmen objecten uit de categorie religieus erfgoed valt naast kerken te denken aan kloosters en hofjes van liefdadigheid. Pastorieën vallen weer buiten de definitie, omdat die immers bedoeld zijn als woonhuis, zodat geen sprake kan zijn van herbestemming tot gedeeltelijk wonen. Voor de categorie industrieel erfgoed is als ondergrens het jaar 1850 aangehouden, zijnde het startpunt van de industrialisatie. Bedrijfsmonumenten zoals fabrieksgebouwen en nutsvoorzieningen met industriële werktuigen zoals bijvoorbeeld watertorens en elektriciteitscentrales, vallen onder dit begrip.

Zowel bij religieus als bij industrieel erfgoed is het niet relevant wat het huidige gebruik van het monument is.

Artikel 2

De grondslag van deze regeling (artikel 43 Brim) staat in het Brim op zichzelf en er zijn binnen het Brim geen andere bepalingen die van toepassing zijn op restauratiesubsidies. De overige artikelen van het Brim hebben betrekking op de instandhouding van beschermde monumenten. Omdat een aantal bepalingen voor restauratiesubsidies overeenkomt met de bepalingen voor instandhoudingsubsidies worden de betreffende artikelen uit het Brim van overeenkomstige toepassing verklaard. Het gaat hierbij om bepalingen over doelmatige besteding van de subsidie, weigeringsgronden, mededeling van de subsidie aan burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente, een rekening courantmogelijkheid, verplichtingen voor de subsidieontvanger en bepalingen over de vaststelling van de subsidie.

Artikel 3

Dit artikel geeft het doel en de bestemming van de subsidie weer. De minister verstrekt slechts subsidie voor de restauratie van beschermde monumenten aan de eigenaar van het desbetreffende beschermde monument. Twee categorieën beschermde monumenten komen in aanmerking voor subsidie, te weten religieus en industrieel erfgoed met een (gedeeltelijke) herbestemming tot wonen. Om de restauratie van beschermde monumenten zoveel mogelijk over het land te verspreiden komt in beginsel slechts één monument per gemeente in aanmerking voor subsidie. Slechts als het subsidieplafond niet wordt bereikt nadat alle aanvragen die voldoen aan de regeling zijn gehonoreerd, kan ten behoeve van meerdere monumenten per gemeente subsidie worden verstrekt.

Voor de vraag in welke gemeente een beschermd monument gelegen is, is de situatie zoals die bestond ten tijde van de aanvraag beslissend en niet de situatie op het moment van beslissen op de aanvraag.

Door gemeentelijke herindeling is het namelijk mogelijk dat een beschermd monument in 2009 in een andere gemeente is gelegen dan in 2010. De situatie zoals die bestond ten tijde van de aanvraag in 2009 is dus doorslaggevend.



Artikel 4

Deze regeling heeft naast de restauratie van beschermde monumenten tevens tot doel dat in de bouwsector die ziet op de restauratie van beschermde monumenten geen werkgelegenheid verloren gaat door de economische crisis. Met de afname van bouwactiviteiten ten behoeve van de restauratie van cultureel erfgoed zou ook expertise op dit terrein verloren kunnen gaan en komt de instandhouding van beschermde monumenten in gevaar. Daarom dient de restauratie waarvoor subsidie wordt verleend op korte termijn na de verlening aan te vangen en uiterlijk eind 2011 afgerond te zijn.

Artikel 6

Als uitgangspunt geldt dat de kosten die voor subsidie in aanmerking komen vermeld staan in de Leidraad Brim subsidiabele instandhoudingskosten dat als bijlage bij de Regeling rijkssubsidieëring instandhouding monumenten is gevoegd. Omdat deze leidraad is geschreven voor instandhoudings-subsidies en niet voor restauratiesubsidies gelden nog een aantal extra voorwaarden ten aanzien van de subsidiabele kosten. De kosten moeten strekken tot restauratie, sober en doelmatig zijn, technisch noodzakelijk zijn en gericht zijn op maximaal behoud van monumentale waarden. In aanvulling op het eerste lid, geven het tweede en derde lid aan welke kosten wel en niet in aanmerking komen voor subsidie.

In de regeling zijn de basiscriteria opgenomen aan de hand waarvan beoordeeld kan worden of er sprake is van subsidiabele kosten. In de Leidraad Brim subsidiabele instandhoudingskosten (hierna: Leidraad), de bijlage bij de Rrim, zijn werkzaamheden die als zodanig kunnen worden aangemerkt opgenomen. De Leidraad ligt ter inzage in de bibliotheek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en is geplaatst op de internetsite www.cultureelerfgoed.nl. Een en ander neemt niet weg dat deze werkzaamheden niet altijd noodzakelijk zullen zijn en dus ook niet altijd zonder meer subsidiabel zullen zijn. Zo zal herstel van voegwerk dat technisch gezien nog goed is, niet subsidiabel zijn. Een uitgangspunt voor het subsidiabel zijn van werkzaamheden is dat de werkzaamheden naar het oordeel van de minister op een sobere en doelmatige wijze dienen te worden verricht. Dit houdt in dat de werkzaamheden gericht moeten zijn op maximaal behoud van monumentale waarden, op een vakkundige wijze worden uitgevoerd en dat met de werkzaamheden verval en vervolgschade worden voorkomen. Bij (materiaal)technisch noodzakelijk gebleken vervanging dienen de nieuwe onderdelen in materiaal, vorm, detaillering-, uitvoering, afwerking én kwaliteit zoveel mogelijk overeen te komen met de afkomende, te vervangen onderdelen. Van geval tot geval zal een gedegen afweging moeten plaatsvinden of onderdelen of elementen gereconstrueerd mogen en kunnen worden en zo ja op welke manier. Werkzaamheden die slechts op comfortverbetering of verfraaiing zijn gericht, komen niet voor subsidie in aanmerking. Voorzover het werkzaamheden aan het interieur van het monument betreft wordt nog het volgende opgemerkt. In de Leidraad is bij de subsidiabele kosten niet telkens onderscheid gemaakt tussen kosten van werkzaamheden aan de buitenkant van een monument en van werkzaamheden aan de binnenkant van een monument. Uitgangspunt is dat kosten die betrekking hebben op werkzaamheden aan de binnenkant van een monument slechts subsidiabel zijn indien die werkzaamheden strekken tot bescherming van de monumentale waarde van het monument of bijvoorbeeld om constructieve redenen noodzakelijk zijn. Zo zal het 'witten' van binnenmuren in de meeste gevallen niet subsidiabel zijn omdat dit niet noodzakelijk is voor de bescherming van de monumentale waarde of een constructieve noodzaak heeft. Dit schilderwerk is wel subsidiabel indien pleisterwerk om constructieve redenen vervangen moet worden. Of interieuronderdelen of objecten daadwerkelijk monumentale waarden bezitten, dient, voorzover mogelijk, in de eerste plaats beoordeeld te worden aan de hand van hetgeen vermeld is in de omschrijving van het beschermde monument in het monumentenregister. Daarnaast kan ook het oordeel van de Minister ertoe leiden dat in het kader van de vaststelling van de subsidiabele kosten aan bepaalde onderdelen of objecten monumentale waarde wordt toegekend. Het bij de subsidieaanvraag gevoegde restauratieplan zal getoetst worden aan bovengenoemde uitgangspunten om te kunnen bepalen of de werkzaamheden die daarin zijn opgenomen voor subsidie in aanmerking kunnen komen. In alle gevallen geldt dat het oordeel van de Minister doorslaggevend is voor de vraag of de werkzaamheden noodzakelijk zijn en sober en doelmatig worden uitgevoerd. De subsidiabele kosten zelf zijn vastgelegd in de Leidraad, waarmee wordt gestreefd naar een betere en efficiënte afhandeling van subsidieaanvragen en subsidievaststellingen. Ook in het restauratieplan, met name het bestek en de begroting, moeten de onderdelen zoals genoemd in de Leidraad terug te vinden zijn. In de Leidraad wordt uiteengezet welke kosten subsidiabel zijn. Kosten van werkzaamheden die niet zijn opgenomen in de Leidraad komen dus niet voor subsidieverlening in aanmerking. In een aantal gevallen is aangegeven welke kosten niet subsidiabel zijn. Deze niet subsidiabele kostenposten zijn bedoeld ter verduidelijking en als afbakening om aan te geven waar de grens tussen subsidiabel en niet-subsidiabel ligt, maar zijn niet limitatief bedoeld. De Arbeidsomstandighedenwet stelt eisen met betrekking tot veiligheid, gezondheid en welzijn van degenen die met de uitvoering van werk belast zijn. Deze wet is ook van toepassing op restauratiewerkzaamheden. Op grond daarvan moeten zogenoemde Arbovoorzieningen worden getroffen om risico's zo veel mogelijk te beperken. Met



betrekking tot het herstel van monumenten wordt onderscheid gemaakt tussen tijdelijke bouwplaatsvoorzieningen (steigers, dakrandbeveiliging, en dergelijke) en voorzieningen van meer permanente aard (zoals bij voorbeeld ladder- en veiligheidshaken, loopbruggen, luiken en verlichting). De tijdelijke bouwplaatsvoorzieningen zijn uitsluitend nodig, indien ingrijpende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. In de regel wordt hiervoor een (hoofd-)aannemer ingeschakeld. Het treffen van de benodigde tijdelijke voorzieningen valt onder de verantwoordelijkheid van de aannemer en daarvoor wordt verwezen naar de paragrafen 01.04 en 01.05 van de Leidraad. Het komt vaak voor dat delen van monumenten zeer moeilijk of niet bereikbaar zijn zonder een hoogwerker, kraan of steiger. Om reguliere inspecties en werkzaamheden goed en veilig te kunnen uitvoeren is het in zo'n situatie noodzakelijk voorzieningen van meer permanente aard aan te brengen om die gedeelten steeds gemakkelijk te kunnen bereiken. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn loopbruggen in ruimten boven gewelven in kerken, ladder- en veiligheidshaken, klimhaken (voldoende en op de juiste plaats) en dak- en torenspitsluiken. Hoewel zelden een verfraaiing zijn dergelijke Arbovoorzieningen noodzakelijk om monumenten in stand te kunnen blijven houden. Het aanbrengen, mits deskundig uitgevoerd, is dan ook subsidiabel (zie de paragrafen 32, 33 en 70 van de Leidraad). Diverse specialistische werkzaamheden worden in de planvorming niet door de restauratiearchitect uitgevoerd maar door andere specialisten. In dit verband kan gedacht worden aan adviezen op bouwfysisch, constructief of installatietechnisch gebied, aan bouwhistorisch of interieuronderzoek en aan beeldhouwwerk, bijzonder schilderwerk en werkzaamheden aan installaties en interieur. Dergelijke werkzaamheden door derden (adviseurs, onderzoekers, restaurateurs) zijn subsidiabel, mits ze noodzakelijk zijn en voorgeschreven dan wel vooraf goedgekeurd door de Minister (zie ook paragraaf 01.04 van de Leidraad onder 'overige kosten'). Voor het in stand houden van een monument is specifiek vakmanschap onontbeerlijk. De regelgeving biedt een eigenaar van een monument de ruimte om herstelwerkzaamheden – gedeeltelijk of geheel – zelf uit te voeren dan wel door eigen personeel of hemzelf uit te laten voeren in het kader van een door hem gedreven onderneming (zie hiervoor paragraaf 01.04 van de Leidraad). In het algemeen geldt dat de kosten van 'eigen arbeid' alleen dan subsidiabel zijn indien uit een te overleggen accountantsverklaring duidelijk blijkt hoeveel uren door de eigenaar of zijn personeel binnen het kader van een door hem gedreven onderneming zijn besteed aan subsidiabele werkzaamheden. uren die zijn besteed buiten het kader van de door hem gedreven onderneming gelden als 'doe-het-zelf'-uren en zijn derhalve niet subsidiabel.

Het vierde lid bepaalt dat om voor subsidie in aanmerking te komen er een ondergrens en een bovengrens aan subsidiabele kosten bestaat. De ondergrens zorgt ervoor dat alleen restauratieprojecten van een substantiële omvang gestart worden en de bovengrens heeft tot doel dat het beschikbare budget niet slechts aan een paar beschermde monumenten wordt besteed, maar ten goede komt van een redelijk aantal beschermde monumenten over het hele land.

Artikel 7

Aan de hand van de subsidiabele kosten wordt het subsidiebedrag voor de monumenteigenaar berekend. Bij de berekening van het subsidiebedrag is het relevant of de eigenaar recht heeft op fiscale aftrek van onderhoudskosten. Uitgangspunt is dat de subsidiepercentages hoger moeten zijn dan de reguliere Brim-percentages. Tegelijkertijd moeten de percentages stimulerend zijn voor het wegwerken van de restauratieachterstand. De hoogte van de percentages is afgeleid van het Besluit rijkssubsidieering restauraties monumenten 1997 en is hetzelfde als in de Regeling rijkssubsidieering wegwerken restauratieachterstand 2007 en 2008. Voor het onderscheid in hoogte van het percentage voor eigenaren met en zonder fiscale aftrekmogelijkheid van onderhoudskosten is echter aangesloten bij het verschil van 10% zoals dat ook bij de instandhoudingssubsidie op grond van het Brim wordt toegepast.

Artikel 8

De aanvraag voor subsidie wordt naar de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort, gestuurd.

Artikel 9

Bij de aanvraag voor subsidie worden de in het eerste lid genoemde bescheiden ingediend. Het tweede lid licht toe wat een restauratieplan omvat. Naast dit restauratieplan, waarin een begroting is verwerkt, dient de subsidieaanvrager tevens een financieel dekkingsplan in waaruit blijkt dat de kosten die niet door subsidie worden gedekt zeker zijn gesteld en de restauratie dus financieel haalbaar is. Daarnaast dient de aanvrager te beschikken over de benodigde vergunningen voor de restauratie zodat de restauratie ook daadwerkelijk plaats kan vinden. Kopieën van de vergunningen worden meegestuurd bij de aanvraag.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kan op verzoek aanvraagformulieren voor deze subsidie



verstrekken. Het aanvraag formulier bevat een overzicht van de gegevens die van de subsidie-aanvrager benodigd zijn om een aanvraag goed te kunnen beoordelen.

Artikel 10

Naast de weigeringsgronden van artikel 9 van het Brim en artikel 4:35 van de Algemene wet bestuursrecht, zijn nog drie specifieke weigeringsgronden van toepassing. Onderdeel a heeft betrekking op de feitelijke uitvoering van de restauratie; indien de aanvrager niet over de benodigde vergunningen beschikt om de restauratie uit te voeren, weigert de minister de aanvraag. De weigeringsgronden onder b en c hebben betrekking op het duurzaam effect van de restauratie. De minister weigert een aanvraag voor subsidie als niet gewaarborgd is dat na uitvoering van het restauratieplan zonder aanvullende restauratiewerkzaamheden het beschermde monument in een goede staat kan worden gehouden of als de nieuwe bestemming van het monument een belemmering vormt voor de instandhouding van het monument.

Artikel 11

De minister beslist op de aanvragen in volgorde van ontvangst. Indien een aanvraag niet compleet is en de aanvrager in de gelegenheid gesteld wordt om de aanvraag aan te vullen, geldt als ontvangstdatum de datum waarop de aanvullende informatie is ontvangen. Als het beschikbare bedrag niet geheel is besteed na verlening van subsidie op aanvragen die voldoen aan deze regeling, kan de minister op grond van artikel 5, tweede lid, subsidie verlenen ten behoeve van meerdere beschermde monumenten per gemeente. Ook de verlening ten behoeve van tweede en volgende aanvragen per gemeente gaat op volgorde van ontvangst van de aanvraag. In het geval dat op dezelfde dag meerdere aanvragen binnenkomen, deze aanvragen voldoen aan de regeling, en honorering van al deze aanvragen tot een overschrijding van het subsidieplafond zou leiden, brengt de minister in de aanvragen van de desbetreffende dag een rangorde. Deze rangorde wordt gemaakt aan de hand van de subsidiabele kosten waarbij de aanvraag met de laagste subsidieabele kosten bovenaan komt te staan en de aanvraag met de hoogste subsidiabele kosten onderaan. De minister gaat vervolgens de rangorde af van boven naar beneden totdat het beschikbare bedrag van deze regeling geheel beschikt is.

Artikel 12

Een eigenaar kan werkzaamheden uitvoeren en betalingen tussentijds laten bevoorschotten door het Nationaal Restauratie Fonds tot het bedrag waarvoor subsidie is verleend.

Artikel 13

Naast de verplichtingen uit het Brim geldt een aanvullende verplichting voor de subsidieontvanger, namelijk dat de restauratie waarvoor subsidie wordt verleend voor eind 2011 is afgerond. Deze verplichting vloeit ook al voort uit artikel 4, maar is hier nog eens expliciet gemaakt. Reden voor deze verplichting is dat deze subsidieregeling tot doel heeft op korte termijn restauraties van monumenten te bevorderen en werkgelegenheid in de restauratie- en woningbouwsector te behouden.

Artikel 14

De verantwoording van de subsidie vindt overeenkomstig de bepalingen hieromtrent in het Brim plaats. De aanvraag tot vaststelling van de subsidie wordt uiterlijk drie maanden na afronding van de restauratie ingediend. Dit betekent dat de laatste verantwoording uiterlijk voor 1 april 2012 is ingediend.

In geval het verleende subsidiebedrag meer dan € 1 miljoen bedraagt, gaat de financiële verantwoording vergezeld van een accountantsverklaring.

*De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
R.H.A. Plasterk.*

Bijlage 14 – Aanvraag voor subsidieregeling restauratie en herbestemming cultureel erfgoed

Kloosterlaantje 1A
Aanvullende zienswijze 10.3



600/003

**Aanvraagformulier subsidie Brin:
Subsidierегeling restauratie en
herbestemming cultureel erfgoed**

**Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed**

Invullen en met de bijlagen opsturen naar de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Postbus 1600,
3800 BP Amersfoort

2.110512091259

1a Gegevens eigenaar

Naam (rechtspersoon)

☐ B.V.

☐ N.V.

☐ stichting

☐ vereniging

☐ decentrale overheid

☐ anders, nl.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ingekomen
13 NOV. 2009
MS-2009-3556
nummer
code 718

Naam (natuurlijk persoon)

V.

Adres

Postcode en plaats

Gemeente

Telefoon

Is de eigenaar juridisch eigenaar van het beschermde monument? ☒ ja

☐ nee

Is er sprake van economisch eigendom?

☐ ja

☐ nee

Is de eigenaar mede-eigenaar van het beschermde monument?

☐ ja, voor ____ deel

☐ nee

Indien geen sprake is van eigendom in de zin van het Burgerlijk
Wetboek, vermeld dan van welk ander zakelijk recht sprake is:

☐ vruchtgebruik

☐ erfpacht

☐ recht van opstal

☐ anders, te weten: _____

Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
T 033 - 42 17 421
F 033 - 42 17 799
info@cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort



2.110512091280

Heeft de eigenaar recht op fiscale aftrek van onderhoudskosten? ☒ ja ☐ nee
(Lees eerst de toelichting)

Kan de eigenaar de omzetbelasting (btw) geheel of gedeeltelijk terugvorderen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, voor welk percentage? voor _____ %

Zo ja, vermeld ook het omzetbelastingnummer _____

Contactpersoon voor restauratietechnische zaken

(Lees eerst de toelichting)

Naam C. BOUTSTRA ☒ Hr. ☐ Mw.
Adres BAKHUISSTRAAT 2
Postcode en plaats 4132 BR VIANEN
Gemeente VIANEN
Telefonisch bereikbaar
Tijdens kantooruren op nr. 0347-376528
Relatie m.b.t. eigenaar ARCHITECT

1b Gegevens gemachtigde (alleen invullen indien het formulier als gemachtigde van de eigenaar wordt ingevuld; zie ook de toelichting: Wie kunnen aanvragen?)

Naam
Adres
Postcode en plaats
Telefonisch bereikbaar
tijdens kantooruren op nr.

2 Gegevens monument

Rijksmonumentnummer(s) 509762
(Evt.) naam monument KLOOSTER ARCA PBCIS
Adres ENGWEG 44
Postcode en plaats 3972 JJ DRIEBERGEN
Gemeente/provincie UTRECHTSE HEUVELRUG / UTRECHT
Kadastrale aanduiding
gemeente DRIEBERGEN - RYSELBURG
sectie C nummer 4035 gronthe 21.545 m²

3 Gegevens gebruik beschermd monument

Wat is de functie van het monument na restauratie?

WOONH (5 APPARTEMENTEN)



2.110312091281

4 Gegevens eventuele overige subsidies

Heeft de eigenaar op grond van een andere rijkssubsidie-regeling dan een subsidieregeling van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap een bijdrage in de kosten van de werkzaamheden uit het restauratieplan aangevraagd, dan wel verleend gekregen?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, op grond van welke rijkssubsidieregeling?

Zo ja, tot welk geraamd bedrag?

5 Financieel dekkingsplan

Is het gedeelte van de totale kosten van het restauratie-plan dat niet door subsidie wordt gedekt financieel zeker gesteld? ☒ ja ☐ nee

Van welke instanties is een financiële bijdrage in de totale kosten voorzien?

Financier	Nadere omschrijving	bedrag *	% van de totale kosten *
Europese middelen			
Rijk			
Provincie			
Gemeente			
Waterschap			
Fondsen			
Overig			
Eigen bijdrage		503.262,-	40%
Subtotaal		503.262,-	
Te verwachten subsidie		754.894,-	60%
Totaal		1.258.156,-	

* vul of een bedrag of een percentage in

De aanvrager verklaart dat de financiers akkoord zijn met deze aanvraag en dat hun financiële bijdrage bij de start van het project is toegezegd

☒ ja ☐ nee



2.110512091262

Ruimte voor het maken van opmerkingen

6 Gegevens restauratieplan

Worden de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk in zelfwerkzaamheid uitgevoerd?

☐ ja

☒ nee

Zo ja, a.u.b. op de begroting aangeven welke posten zelf worden uitgevoerd.

Is met de restauratie reeds begonnen?

☐ ja

☒ nee

N.B. Subsidie wordt niet verstrekt voorzover is begonnen met de werkzaamheden voordat op de subsidieaanvraag is beslist.

Zijn de subsidiabele restauratiekosten in de totaal geraamde kosten reeds door de minister vastgesteld?

☐ nee

☒ ja, d.d.

03/09/09

Zo ja, wanneer en tot welk bedrag?

€ 812.331,-

☒ incl. BTW
☐ excl. BTW

(Ruimte voor opmerkingen)

DE EIGENAAR ZAL HET BEID-PLAN INTREKKEN VOOR DE DATUM VAN HET TOEGEDICHTE OUDERHAVIGE RAADSLAAG I.H.W.V. DE 'HERBENTEN-THINGSREGEELING'

DE THANS TOEGEDICHTE BEGROTING SCHIJNT OP EEN HOGER BEDRAG DAN BOVENVERMIDDE BEDRAG, NIMMELIJK EUR 1.258.156,10



7 Bijlagen

Kruis hieronder aan welke bescheiden u bij de aanvraag voegt.

Verplichte bijlagen	Bijgevoegd
een bouwkundig inspectierapport dat betrekking heeft op het gehele beschermde monument en dat op het moment van indiening niet ouder is dan twee jaar	☒
overzichts- en detailfoto's die een duidelijk beeld geven van het beschermde monument en zijn gebreken	☒
opnametekeningen van de bestaande toestand van het beschermde monument (bestaande toestand en gebreketekeningen)	☒
plantetekeningen waarop de voorgenomen herstel- en sloopwerkzaamheden, of wijzigingen staan aangegeven	☒
aanvullende tekeningen (zoals bijvoorbeeld doorsneden, principedetails en werktekeningen)	☒
een bestek, of uitgebreide omschrijving van de werkzaamheden, per onderdeel, van de toe te passen constructies, materialen, afwerkingen en kleuren, en van de wijze van verwerking daarvan	☒
een gespecificeerde begroting (volgens opbouw bestek en uitgesplitst in hoeveelheden uren en materialen, stelposten en onderaannemers), die niet ouder is dan twee jaar, die sluit met een totaalbedrag van € 1.258.156,10 ☒ (incl. btw) ☐ (excl. btw)	☒
een afschrift van de verleende vergunning als bedoeld in artikel 11 van de Monumentenwet 1988	☒

8 Incidenteel verplichte bijlagen

Welke (kopieën) van de hieronder genoemde bescheiden voegt u bij?

- ☒ een machtiging (indien de eigenaar de aanvraag door een gemachtigde laat indienen)
- ☐ rapport(en) inzake bouwhistorische, bouwfysische, constructieve, decoratieve, materiaaltechnische of preventieve aspecten. Bijgevoegd is/zijn:

☐ bijlage m.b.t.

☐ bijlage m.b.t.

☐ bijlage m.b.t.

☐ bijlage m.b.t.



2.110512091284

Ruimte voor het maken van opmerkingen die van belang kunnen zijn voor de subsidieaanvraag
(eventueel te vervolgen op een bijlage).

9 Ondertekening

Ondergetekende verklaart hierbij bekend te zijn met het Brim, de Subsieregeling restauratie en herbestemming cultureel erfgoed en de Leidraad Brim subsidiabele instandhoudingskosten, en verklaart de aanvraag naar waarheid te hebben ingevuld;

Door ondertekening wordt aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed toestemming verleend om de bij de aanvraag overgelegde gegevens te verifiëren bij de Belastingdienst of de gemeentelijke basisadministratie.

Is de rechthebbende tot het beschermde monument waarop deze aanvraag betrekking heeft een rechtspersoon (B.V., N.V., stichting, vereniging of decentrale overheid, e.d.), dan dienen de daartoe bevoegde vertegenwoordigers de aanvraag (mede) te ondertekenen, ieder onder vermelding van zijn/haar functie.

U wordt erop gewezen dat het al dan niet opzettelijk onjuist verstrekken van gegevens bestuursrechtelijke of strafrechtelijke gevolgen kan hebben. Van een eventuele subsidietoewijzing en van de vaststelling van de subsidie (op basis van de financiële verantwoording) wordt een afschrift verzonden aan de Centrale beheereenheid informatiesystemen van de Belastingdienst te Apeldoorn.

De op het aanvraagformulier ingevulde en de in de bijlage(n) vermelde gegevens en beschikden, evenals de eventueel nader te overleggen gegevens en beschikden worden opgenomen in een door of namens de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gevoerde subsidieadministratie. Deze registratie vindt plaats conform de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

Bijlage 15 – Vaststelling subsidie Klooster Area Pacis

Kloosterlaantje 1A
Aanvullende zienswijze 10.3



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Retouradres: Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon
J.L. Blom
T 033 42 17 339
F 033 42 17 799

Onze referentie
MS/2013/000915

Uw brief van
27-03-2013

Bijlagen
ordner

Datum **17 JULI 2013**
Betreft aanvraag tot vaststelling subsidie Brim
(financiële verantwoording)
Subsidieregeling restauratie en herbestemming
cultureel erfgoed (Srhce)

Gegevens object
naam : Klooster Arca Pacis
Hoofdhuis
adres : Engweg 44
postcode/plaats : 3972 JJ DRIEBERGEN-RIJSENBURG
gemeente : Utrechtse Heuvelrug
monumentnummer : 509762
ID-kode : 503652

Geachte

De financiële verantwoording d.d. 27-03-2013, die ik op 16-04-2013 ontvang,
heeft geleid tot de vaststelling van de subsidie in het kader van de
Subsidieregeling restauratie en herbestemming cultureel erfgoed (hierna te
noemen de Regeling).
Deze vaststelling betreft de uitvoering van mijn beschikking d.d. 27-01-2010,
nummer MS/2009/003556.

De begrote en de werkelijk gemaakte restauratiekosten (ad € 1.288.328,00) zijn
met elkaar vergeleken en er is een controle uitgevoerd op de rekeningen en
betaalbewijzen.

Tevens heb ik vastgesteld dat - nu de werkzaamheden zijn uitgevoerd - geen
aanvullende restauratie noodzakelijk is om het pand in een goede staat te
kunnen houden.

Op basis daarvan stel ik de subsidiabele restauratiekosten definitief vast op
€ 921.327,00.

De subsidie stel ik vast op 60,00% van € 921.327,00 oftewel € 552.796,00,
conform het in mijn voornoemde beschikking verleende bedrag.

De beschikbaarstelling van de subsidie blijft:

in 2010 € 552.796,00

Pagina: 1



Onze referentie
MS/2013/000915

Binnenkort zal het Nationaal Restauratiefonds u informeren of er in het kader van de nu vastgestelde subsidie een slotbetaling of een terugvordering zal plaatsvinden.

Een eventueel nog te betalen bedrag wordt via het Nationaal Restauratiefonds overgeschreven op

Een belanghebbende kan tegen dit besluit binnen zes weken na de dag waarop het besluit hem is toegezonden schriftelijk bezwaar maken. De belanghebbende dient daartoe een bezwaarschrift in bij de minister van OCW, onder vermelding van "Bezwaar", ter attentie van DUO, Postbus 606, 2700 ML in Zoetermeer. Meer informatie over het maken van bezwaar vindt u op www.bezwaarschriftenocw.nl.

Een afschrift van deze beschikking stuur ik aan het college van gedeputeerde staten van Utrecht, het college van burgemeester en wethouders van Utrechtse Heuvelrug en het Nationaal Restauratiefonds.

Hebt u vragen over deze brief dan kunt u telefonisch contact opnemen met de op bladzijde 1 genoemde contactpersoon van de afdeling Subsidies.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de directeur van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

drs. Cees van 't Veen

bijlage

- overgelegde rekeningen
- overgelegde betaalbewijzen