



Vereniging 'Maarn Maarsbergen Natuurlijk'

Vereniging Maarn Maarsbergen Natuurlijk

Van Beuningenlaan 34-B

3953 BS Maarsbergen

Secretaris: B.E. Musegaas

t: 06 432 64 661

e: secretaris@mmnatuurlijk.nl

Aan:

- College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug
- [REDACTED] (GUH)
- [REDACTED] (GUH)

Betreft:

Zienswijze bij WABO-aanvraag HZ_WABO-21-1495

(Nieuwbouw Zorgcentrum en renovatie monument De Grote Bloemheuvel te Maarsbergen)

Maarn/Maarsbergen, 27 augustus 2021

Geacht College, geachte heren [REDACTED] en [REDACTED],

Op de volgende pagina's treft u de zienswijze van de vereniging Maarn Maarsbergen Natuurlijk (MMN) aan op WABO-aanvraag HZ_WABO-21-1495.

Uiteraard zijn wij graag bereid onze zienswijze aan te vullen dan wel nader uiteen te zetten.

Wij worden graag op de hoogte gehouden van de procedure die ter voorbereiding van de beslissing zal worden gevolgd.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Betreft:

**Nieuwbouw Zorgcentrum, renovatie monument De Grote Bloemheuvel, vellen van 15 bomen en aanleggen uitrit (HZ_WABO-21-1495)
Tuindorppweg-Woudenbergseweg, Maarsbergen**

Het projectplan

Op 15 juli 2021 is bovengenoemde WABO-aanvraag bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug gedeponneerd. Het plan betreft

- nieuwbouw van een woon-zorg-combinatie (WOZOCO) met ruim 100 wooneenheden en
- restauratie van het rijksmonument "De Grote Bloemheuvel".

De ontwikkeling vindt plaats op het perceel Woudenbergseweg 3 dat een omvang heeft van ongeveer 0,69 hectare.

Met het geplande nieuwe gebouw voor de WOZOCO beslaat het bebouwde oppervlak in totaal ongeveer de helft van het plangebied. Het WOZOCO-gebouw is voor ongeveer de helft 3 verdiepingen hoog en voor de andere helft 4 verdiepingen.

Op het terrein bevindt zich momenteel het vervallen rijksmonument "De Grote Bloemheuvel", de voormalige boerderij annex stationskoffiehuis. Na restauratie zal dit rijksmonument, volgens het ingediende plan, een rol krijgen in de zorgfunctie met onder andere 6 wooneenheden en een 'huiskamer' waar bewoners en bezoekers elkaar kunnen treffen.

Op basis van het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan en de in 2019 vastgestelde beheersverordening wordt een ontwikkelingskader geboden aan een nieuwe horecagelegenheid bestaande uit een hotel met restaurant en congres- en vergaderfaciliteiten. Daarnaast kan stationskoffiehuis 'De Grote Bloemheuvel' gerenoveerd en getransformeerd worden tot een conferentieruimte en horecavoorziening. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de vastgelegde bepalingen in die zin dat binnen de bestemming 'Horeca' naast of in plaats van een hotel tevens een zorghotel mogelijk wordt gemaakt, met dien verstande dat de behoefte hieraan middels een deskundig onderzoek wordt aangetoond.

De nu voorliggende plannen zijn strijdig met de vigerende beheersverordening omdat de binnen de huidige bestemming geldende afwijkingsmogelijkheid niet toereikend is voor de gewenste functiewijziging. De beheersverordening biedt geen mogelijkheden voor het oprichten van een nieuwbouwcomplex dat in gebruik genomen gaat worden voor een woon-zorgfunctie. Daarbij wijkt het nieuwbouwcomplex af van de (bouw)regels die daar van toepassing zijn. Via een uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) wil men toestemming verkrijgen om af te mogen wijken van de beheersverordening.

Zienswijze van Maarn Maarsbergen Natuurlijk

De vereniging 'Maarn-Maarsbergen Natuurlijk' (MMN) streeft naar behoud dan wel herstel van de natuurlijke en cultuurhistorische omgeving van Maarn en Maarsbergen en wil voorwaarden scheppen voor een zo natuurlijk mogelijke samenhang van/tussen de bebouwde kommen van Maarn en Maarsbergen en met het omliggende landelijke gebied (één van de statutaire doelstellingen).

Het cultuurhistorisch perspectief

Het rijksmonument De Grote Bloemheuvel is door jarenlange verwaarlozing geworden tot een bouwval; niet bepaald een visitekaartje voor het dorp. MMN juicht daarom de restauratie van dit monument zeer toe. Immers, samen met de dorpskerk en de oude school zou een mooi historisch ensemble gevormd kunnen worden, goed passend bij het nieuw in te richten dorpshart nadat de spooronderdoorgang van de N226 gerealiseerd is.

Ook de commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft recent gewezen op deze samenhang (MooiSticht, 9 maart 2021). De Commissie benadrukt de kleinschaligheid en het verblijfskarakter van de dorpskern Maarsbergen en wijst op de samenhang tussen het voorliggend project, de historische locatie en de te vormen dorpskern Maarsbergen. *‘De opvolging en uitwerking van de wegomlegging in andere projecten, zoals herinrichting openbare ruimte in de dorpskern en de herontwikkeling van de locatie Grote Bloemheuvel zijn van belang voor de vraag of deze potentiële kwaliteitswinst ook wordt waargemaakt. Dit is een opgave die de afzonderlijke projecten overstijgt, maar het is wel een ontwerp-opgave. We adviseren de gemeente om te streven naar een goede stedenbouwkundige afstemming tussen deze projecten en bij elke opgave randvoorwaarden te stellen die de samenhang van de dorpskern blijvend ten goede komen.’*

Bouwvolume WOZOCO-gebouw

Hoewel MMN de restauratie van het monument toejuicht en ook van mening is dat het omliggende terrein een herinrichting nodig heeft, zijn er bij MMN echter toch grote zorgen over het ingediende plan.

Het voorgestelde bouwvolume voor het nieuwe gebouw voor de WOZOCO heeft een voor Maarsbergen ongekend grote omvang. MMN vreest dat dit nieuwe gebouw het rijksmonument gaat domineren en dat het historische kleinschalige karakter van het dorpshart verloren gaat. De dorps schaal dreigt met dit plan overschreden te worden.

De door MMN gevreesde dominantie van het WOZOCO-gebouw in de dorpskern, waarin juist de rijksmonumenten kerk en met name het ‘stationskoffiehuis’ beeldbepalende elementen zouden moeten zijn, wordt goed geïllustreerd door de ‘Birds Eye View’ die bij het plan gevoegd is (**bijlage**).

Een forse beperking van het voorgestelde bouwvolume van het WOZOCO-gebouw zou het plan voor MMN een stuk acceptabeler maken.

Functie rijksmonument

Ook betreurt MMN dat er, volgens het ingediende plan, geen openbare horeca-functie in het gerestaureerde rijksmonument wordt opgenomen hetgeen wel in het bestemmingsplan is voorzien. De Grote Bloemheuvel heeft juist een cultuurhistorische waarde vanwege de aan het gebouw afleesbare ontwikkeling van het ontstaan van de horeca-nevenfunctie. Deze horeca-nevenfunctie in de vorm van het ‘stationskoffiehuis’ komt voort uit de ligging ten opzichte van landwegen en het voorheen nabij gelegen station.

Door het ingediende plan zou deze historische locatie haar ontstane openbare karakter van ‘stationskoffiehuis’ en de daarbij horende laagdrempelige toegankelijkheid voor de lokale bevolking verliezen. Daardoor wordt het monument haar culturele identiteit ontnomen en ingevuld met private appartementen.

Als het ‘stationskoffiehuis’ de multifunctionele bestemming (horecavoorziening en conferentieruimte) zou behouden, kunnen de lokale bewoners en de passerende fietsers een moment in de dorpskern van Maarsbergen verblijven. Zo’n (kleinschalige) horecavoorziening zou de verbinding tussen het rijksmonument en het dorpshart bevorderen zodat het rijksmonument De Grote Bloemheuvel beter geïntegreerd wordt in het dorpshart.

Overleg met eigenaar en projectorganisatie

In juli 2021 heeft een MMN-delegatie een constructief en openhartig gesprek gehad met de eigenaar van het terrein en de projectorganisatie. In dit gesprek heeft MMN haar zorgen en bedenkingen geuit. Eigenaar en projectorganisatie hebben hierbij aangegeven hoe men, door de inrichting van het terrein en passende

groenstructuren, het monument toch tot zijn recht wil laten komen.

Dit heeft echter onze zorgen niet weggenomen en MMN vraagt zich, ondanks deze uitleg, sterk af of dit plan op deze wijze en in deze omvang wel past in het dorpshart van Maarsbergen.

Overige aspecten

Toekomstvisie

Bij een WABO aanvraag (de omgevingsvergunning) moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. We hebben hierboven al gewezen op de uitzonderlijke maatvoering van het beoogde bouwwerk.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op 28 januari 2010 de structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal' vastgesteld. De gemeente stelt de groene en cultuurhistorische opgaven terecht op de eerste plaats. In het concept van de gemeentelijke Toekomstvisie voor 2040 wordt aangegeven dat men wil aansluiten bij de lokale behoeftes van de verschillende dorpen. Voor Maarsbergen heeft men in 2040 een rustig en groen dorp voor ogen met een groen dorpsplein waar het kerkgebouw een centrale plek heeft gekregen. Vanwege de omvang zal echter het voorgestelde WOZOCO-gebouw dominant worden voor het dorpsplein en zorgen voor veel steen in het dorpshart, waaraan ook de benodigde parkeerplaatsen een bijdrage leveren.

Toename verkeersintensiteit

De in de ruimtelijke onderbouwing van het projectplan gepresenteerde cijfers over de verwachte toename van de verkeersintensiteit zijn voor MMN moeilijk te doorgronden. In de conclusie bij paragraaf 4.3.2 stelt men dat de verkeersbewegingen toenemen met 133 mvt/etmaal, maar hoe dit volgt uit de gepresenteerde cijfers in de alinea's daarvoor is voor MMN zeer onduidelijk. Deze onduidelijkheid wordt nog vergroot doordat in de paragraaf over de stikstofdepositieberekening wordt uitgegaan van een toename van 517 verkeersbewegingen. MMN pleit voor meer duidelijkheid en betere onderbouwing.

Parkeren

Het is van belang dat de parkeerdruk die de WOZOCO met zich meebrengt niet gedeeltelijk wordt afgewenteld op het dorpsplein of de omliggende straten in Maarsbergen. De in de ruimtelijke onderbouwing gegeven schatting van het aantal benodigde parkeerplaatsen lijkt te zijn gebaseerd op globale normen. Onduidelijk is in hoeverre rekening is gehouden met zorgpersoneel, bezoekers, leveranciers, dienstverleners en dergelijke. MMN pleit ook hier voor meer duidelijkheid en betere onderbouwing.

Akoestisch onderzoek

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat het nodig is om op 2 meter afstand van de zuidgevel van het WOZOCO-gebouw een 9,5 tot 12,5 meter hoog geluidsscherm te plaatsen. MMN vraagt zich af hoe de visuele consequenties van een dergelijk hoog scherm op korte afstand van het dorpshart gewogen moeten worden.

Overigens blijkt uit het onderzoek dat ook na toepassen van het scherm de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden en een hogere grenswaarde moet worden verleend voor het WOZOCO-gebouw.

Behoefte

Tenslotte merken we op dat de behoefte aan een WOZOCO in Maarsbergen niet erg sterk onderbouwd is. De zorgbehoefte wordt gerelateerd aan de globale landelijke cijfers zonder dat aannemelijk wordt gemaakt dat genoeg woon/zorgbehoevenden zich ook werkelijk in Maarsbergen willen vestigen.

Bijlage

Birds Eye View

Ruimtelijke verhouding WOZOCO / Rijksmonumenten kerk en Grote Bloemheuvel



Bron:

Bijlage bij WABO-aanvraag (HZ_WABO-21-1495): 2020-100B_3D-Impressies_2021-07-05 pag 1
(Birds Eye View, AGB van Dijk)