

Overleg over de Grote Bloemheuvel / WOZOCO op 19 juli 2021

Aanwezig: [REDACTED] (eigenaar)

Namens de Projectorganisatie: [REDACTED] (Stichts Beheer), [REDACTED] (AGB van Dijk), [REDACTED] (Hof van Soudant), [REDACTED] (adviseur Stichts Beheer/Nieuwstad OrangeGlobal)

Namens MMN/CHC: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Na een rondje voorstellen en kennismaken geeft [REDACTED] de intentie van het gesprek weer. Het is een informatieve bijeenkomst om de wederzijdse visies uit te wisselen. Eenieder deelt de inzet om tot een fraaie dorpskern in Maarsbergen te komen.

[REDACTED] reikt twee sets tekeningen uit en er worden via de beamer pdf-en getoond.

[REDACTED] geeft als architect eerst een toelichting op het huidige ontwerp voor het beoogde gebruik, te weten een woonzorgcentrum met een aan dit gebruik ondersteunende, openbaar toegankelijke horecafunctie. De L-vorm van de nieuwbouw is geënt op de vorm van het monument; eveneens een L-vorm. De nieuwbouw schermt het monument af van de A12 en de spoorlijn en geeft daarmee een beschutting aan het monument. Uitgangspunt voor dit ontwerp is het huidige bestemmingsplan en de dimensionering van het ontwerp van 2015. Het toen beoogde hotel, waarvoor een vergunning werd verleend, is opnieuw vormgegeven. De huidige voorgestelde nieuwbouw valt binnen het bestemmingsplan en de toenmalig geplande bouwmassa.

[REDACTED] geeft bij zijn toelichting aan dat er veelvuldig overleg is geweest met de Welstand en de Monumentencommissie en dat het plan dankzij hun inbreng is geoptimaliseerd ten opzichte van het ontwerp uit de participatiebijeenkomst. Van belang is dat gestreefd is naar een inpassing in het architecturale beeld van Maarsbergen. Meerdere gevels zijn gedetailleerd vormgegeven. Op verzoek van Welstand zijn de gevels rustiger en bescheidener gemaakt, vergelijkbaar met de bescheidenheid van de naastgelegen gevels. Dit past beter in het straatbeeld van Maarsbergen en verlegt de focus naar het monument. Er blijkt ook een welstandsnota te zijn, waarin dit is opgenomen, waardoor er meer horizontale geleiding in de gevels moest komen en de nieuwbouw wat meer een positie op de achtergrond moest krijgen. De hoogte van het gebouw aan de Tuindorppweg-zijde gelijk aan het bestemmingsplan, namelijk 9,5 meter. Dit is niet hoger dan het naastgelegen woonhuis met zadeldak. De derde verdieping gelegen in het hoekdeel van het WOZOCO is een aantal meters hoger. Dit ligt op 12,4 meter hoogte, eveneens gelijk aan het bestemmingsplan.

MMN maakt kenbaar dat in de hoogte van de nieuwbouw een deel van de angst ligt dat de dorpse schaal wordt verlaten met dit plan. Een computeranimatie van de situatie vanaf de overzijde van de Tuindorppweg gezien vanaf 1,80 meter hoogte maakt zichtbaar dat de nieuwbouw behoorlijk terug ligt ten opzichte van zowel het monument als het naastgelegen woonhuis en ook dat de derde verdieping grotendeels niet zichtbaar is. Op de begrijpelijke vraag of deze computeranimatie gemanipuleerd is om een gunstigere voorstelling van zaken weer te geven, gaf de architect aan dat dit niet het geval was en dat de computer vanuit elke hoek een dergelijke animatie kan maken. Deze animatie is gemaakt vanuit het perspectief van een voetganger aan de overkant. Dat de nieuwbouw 'massaal' oogt is te wijten aan het platte dak. Die geeft altijd een beperking in de vormgevingsalternatieven en oogt groter dan een zadeldak.

Naast het desgevraagd vereenvoudigen van de gevels van de nieuwbouw is in het landschapsplan van [REDACTED] ook gekeken naar de mogelijkheid om de aandacht meer op het monument te vestigen. Het monument is voor de eigenaar en projectorganisatie volgens [REDACTED] van groot belang. Gestreefd wordt naar maximale bereikbaarheid vanuit en integratie in de aanpalende dorpskern. De zorginstelling wil ook graag de verbinding aangaan met de diverse stakeholders in de gemeente en zoeken naar samenwerking. Ook het monument zal deel gaan uitmaken van de zorgexploitatie. Hier komen 5 zorgappartementen en een 'huiskamer', waar bezoekers en bewoners elkaar kunnen treffen. Een

openbare horecafunctie komt overigens niet in het monument zelf; die functie is voorzien in de nieuwbouw. Wel komt er bij het monument op de oorspronkelijke plek een niet afgesloten terras dat bij de horeca kan worden betrokken.

MMN brengt in dat zij groot belang hechten aan de openbare bereikbaarheid van het rijksmonument voor de (lokale) bevolking en wijst op het historische belang van het monument. Gewezen wordt op voorhuis van de oude boerderij en met name op het in de negentiende eeuw uitgebouwde café waardoor een (zeker voor Maarsbergen) aparte krukhuisvorm is ontstaan. Het is niet duidelijk welke monumentale details bewaard zijn gebleven. Door dit voorhuis heeft de boerderij een zeer bijzonder, afwijkend karakter gekregen.

In het huidige bestemmingsplan (2015) wordt onderscheid gemaakt tussen het hotel (nu de WOZOCO) en het monument (stationskoffiehuis). In dit bestemmingsplan wordt een specifieke bestemming gereserveerd voor het monument; een horeca bestemming (inclusief conferentieruimten).

De horeca voorziening in het monument kent echter twee problemen voor de projectorganisatie. De bewoners van de nieuwbouw zijn zorgbehoevend kunnen zich niet meermaals per dag naar het monument begeven om daar maaltijden te nuttigen of iets te gaan drinken. Daarvoor is de afstand te groot. Daarom komt er een openbaar toegankelijk grand café in de nieuwbouw.

MMN vraagt of een business case is uitgewerkt waarin wel wordt uitgegaan van een openbare horecafunctie in het monument. De eigenaar – [REDACTED] – zou graag in het voormalig stationskoffiehuis een restaurant willen vestigen. Hij heeft deze variant ook laten onderzoeken en uitwerken in een business case. Echter, in verband met de nadelige gevolgen van de coronacrisis voor de exploitatie van horecavoorzieningen is van dit idee afgezien. En alle signalen uit de horeca wijzen volgens de eigenaar erop dat door deze crisis zelfstandige horecavoorzieningen op deze plek niet rendabel zouden zijn.

MMN benadrukt dat zij het ontbreken van een openbare horecagelegenheid in het rijksmonument een zwaar verlies vinden. De beide monumenten – de kerk en het stationskoffiehuis – vormen gezamenlijk met ook het schoolgebouw de kern van het dorpshart. Historisch gezien heeft het monument heel lang een openbaar bereikbare horecafunctie gehad. Het gepresenteerde ontwerp levert in die zin verlies op. Voor de projectorganisatie bedroeg de horecafunctie van oudsher slechts 15% van het bruto vloeroppervlak van het monument en was er in de geschiedenis ook toen de tiend werd geïnd als horeca op deze plek, niet alleen als stationscafé. Door die oorspronkelijke functie zijn er meer mensen komen wonen in Maarsbergen en dat gebeurt nu weer. De horeca blijft op het perceel aanwezig, alleen niet binnen in het monument, maar wel eromheen als het weer dat toelaat en anders in de nieuwbouw. De eigenaar van het perceel, [REDACTED], merkt op dat het besef van de horeca historie vooral bij de 65- à 70-plussers in Maarsbergen aanwezig is, maar dat dit niet bij de meeste Maarsbergenaars leeft; die willen graag dat deze rommelige hoek weer goed wordt ingevuld en het monument in ere wordt hersteld. Dit plan voorziet daarin.

[REDACTED] licht het (bijgestelde) ontwerp van de groenstructuur toe. Ook dit is in overleg met Welstand en de monumentencommissie tot stand gekomen. Gevraagd is om het perceel stoer, passend bij een historische hofstede, in te richten. Er is gekeken naar de historische elementen die destijds aanwezig waren of die passen bij een historische boerderij. Ivo merkt op dat er op het perceel niet veel boerenactiviteiten plaatsvonden, daarvoor is het perceel met 0,7 hectare te klein. Ook stond het perceel in vroeger tijden niet vol met bomen; dit was ook niet gebruikelijk voor een boeren erf. Voor de verankering van historische elementen gaat het ontwerp uit van de historische lineaire zichtlijnen en vervoerswegen van weleer en ook van de inrichting van het perceel zelf van begin 1700.

Er zullen mede aan de hand van de bomen effecten analyse 15 bomen moeten worden gekapt. Het merendeel zal door nieuwe aanplant worden gecompenseerd. Er is in deze fase nog geen beplantingsplan, maar bij de nieuwe aanplant zal een deel een volwassen omvang hebben. De oude boomstructuur wordt – voor zover mogelijk – hersteld en aangevuld. Ook het visuele beeld vanuit het

dorp wordt geoptimaliseerd. In het landschapsplan blijft het monument als eerste zichtbaar, en ligt het hoofdgebouw op de achtergrond. De symbolische windsingel in de zuidwestelijke hoek achter het monument creëert optisch afstand tot de nieuwbouw en filtert het zicht op de nieuwbouw. Ook de geplande moestuin draagt bij aan het historische karakter van het monument en omgeving. Verder wordt het prieel dat op foto's van rond 1900 zichtbaar is in ere hersteld en komen er informatieborden hoe het perceel in vroegere tijden werd gebruikt en eruit zag. Verder wordt de van oudsher aanwezige visuele verbinding tussen de kerk en het monument hersteld. Voor een dorpsbrink (open, groene plek bij het dorpsplein) ontbreekt helaas de ruimte. Wel is met het principe van een brink rekening gehouden in het landschapsplan. Van oudsher was er ten westen van het monument ook een open, groene plek en die komt terug in het landschapsplan. Deze brink heeft ook een openbare verblijfsfunctie.

Er wordt gestreefd naar een minimale verharding van de auto/verkeersroutes. Vanuit een gelijktijdige personeelsbezetting van ongeveer 26 personen wordt gerekend met 50 parkeerplaatsen en twee invaliden parkeerplekken, via groentegels zodat zo min mogelijk verstening plaatsvindt. Dit zijn semi-formele parkeerplaatsen, waardoor de inrichting van het perceel vriendelijk blijft ogen en de waterafvoer wordt bevorderd. Verwachting is dat de zorgbehoevende bewoners geen auto bezitten. De resterende parkeercapaciteit wordt ingevuld door bezoekers, leveranciers, en besloten personenvervoer etc. Er zijn nog mogelijkheden om de parkeerplaatsen, gezien vanaf de openbare weg, door bijvoorbeeld struiken of een haag wat te maskeren. Dat kan in de volgende fase bij de uitwerking van een beplantingsplan vorm krijgen.

Benadrukt wordt dat de gehele groenvoorziening uitgaat van een openbaar toegankelijk karakter van het groen, met uitzondering van voor de zorgbehoevende bewoners beveiligde delen (met name: 3 terrassen).

Vanuit MMN wordt de vrees uitgesproken dat het grote hoofdgebouw te dominant zal zijn ten opzichte van het monument en het dorpshart, waardoor ook het oorspronkelijke kleinschalige karakter van het kavel met boerderij en bijgebouwen geweld wordt aangedaan. De projectorganisatie geeft aan dat voor de restauratie van het monument en de inrichting van het landschapsplan gebruik wordt gemaakt van veel historische elementen, maar dat het beperkte perceel niet groot genoeg is voor het plaatsen van bijgebouwen. Verder wijst de projectorganisatie (nogmaals) op de intentie om met behulp van de bomenbeplanting de afstand tussen het monument en de nieuwbouw optisch te vergroten, het zicht op het hoofdgebouw met groen te verzachten en de focus te leggen op het monument. Per saldo zal het monument goed zichtbaar en nadrukkelijk in beeld zijn.

De projectorganisatie gaat ervan uit dat geen bestemmingsplanwijziging nodig zal zijn. De organisatie streeft – op basis van het bestemmingsplan 2015 - naar een wijziging van functie en gebruik. Het terrein is verhuurd aan een zorginstelling die de nieuwbouw en het monument zal exploiteren. Er is een huurovereenkomst aangegaan voor 15 jaar, alhoewel de zorgexploitant bereid is om 20 jaar of langer te huren. Zilveren Kruis is als zorgkantoor positief over deze ontwikkeling, aangezien er in het zuidoostelijk deel van de provincie Utrecht een grote behoefte is aan intramurale zorg..

De aanvraag voor de omgevingsvergunning van de nieuwbouw is begin juli ingediend. Op dit moment wordt een tijdsplanning voor de planvorming voor het monument gehanteerd die loopt tot september/oktober 2021. Er komt nog een nader advies/ontwerp voor de renovatie van het monument van een gespecialiseerd restauratiebureau (Hylkema Erfgoed, Utrecht) op basis van het schetsontwerp dat MMN tijdens de bijeenkomst in tweevoud krijgt uitgereikt. Ook de Welstandscommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zullen nog een oordeel/advies uitbrengen. Deze adviezen zullen wellicht leiden tot aanpassingen van het huidige ontwerp.

De projectorganisatie zal de huidige ontwerp documenten digitaal doorsturen naar MMN. Afgesproken is dat MMN een samenvatting zal maken van de bijeenkomst. Het verslag wordt ter aanvulling/correctie aan de projectorganisatie gestuurd. Daarna wordt het verslag definitief vastgesteld. Daarna zal MMN een brief sturen waarin deze organisatie haar visie op het ontwerp zal samenvatten.

Voordat de projectorganisatie het definitieve ontwerp indient, kunnen beide organisaties (projectorganisatie en MMN) besluiten tot een vervolgbijeenkomst

Alle aanwezigen benadrukken het belang en de positieve bijdrage van deze bijeenkomst. Het gaat om een uniek stukje Maarsbergen, met grote potenties.

2021.07.21 MMN Werkgroep RO / CHC