



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](mailto:secretaris@mmnatuurlijk.nl)

**Aan:**

College van Burgemeester en Wethouders van Utrechtse Heuvelrug

Postbus 200

3940 AE Doorn

**Onderwerp:**

Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning "De Grote Bloemheuvel" aan de Woudenbergseweg 3 en Tuindorppweg 1 in Maarsbergen.

Maarn/Maarsbergen, 23 november 2022

Geacht College,

Op de volgende pagina's treft u de zienswijze van de Vereniging Maarn Maarsbergen Natuurlijk (MMN) aan op de ontwerp omgevingsvergunning "De Grote Bloemheuvel" aan de Woudenbergseweg 3 en Tuindorppweg 1 in Maarsbergen.

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

Voor de goed orde: Deze zienswijze vervangt onze (te vroeg) ingestuurde zienswijze van 27 augustus 2021.

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,

René Kooyman

Voorzitter MMN a.i.

Berend Musegaas

Secretaris MMN

**Betreft:**

**Ontwerp omgevingsvergunning “De Grote Bloemheuvel” aan de Woudenbergseweg 3 en Tuindorpweg 1 in Maarsbergen**

**Het projectplan**

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een perceel dat een omvang heeft van ongeveer 0,69 hectare. Met het geplande nieuwe gebouw voor het woon-zorgcomplex (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 5 woonzorgeenheden 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 voor een nieuwe horecagelegenheid bestaande uit een hotel met restaurant en congres- en vergaderfaciliteiten. Daarnaast kan stationskoffiehuis 'De Grote Bloemheuvel' gerestaureerd 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 moet worden 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 procedure omgevingsvergunning 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 (uit één van de statutaire doelstellingen). Vanuit deze doelstelling is onderstaande zienswijze opgesteld.

**Wat MMN positief vindt in het plan**

Het rijksmonument ‘De Grote Bloemheuvel’ (voormalig stationskoffiehuis) is door jarenlange verwaarlozing verworpen tot een bouwval te midden van een braakliggend terrein. Dit doet geen recht aan het rijksmonument en is niet bepaald een visitekaartje voor het dorp.

MMN is daarom zeer verheugd dat het er nu naar uitziet dat er een realistische mogelijkheid bestaat om het vervallen rijksmonument en voormalig stationskoffiehuis ‘De Grote Bloemheuvel’ te restaureren en het braakliggend terrein bij de nieuwe ontwikkeling van het dorps hart te betrekken. 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.

Hoewel niet direct tot de doelstellingen van MMN behorend, staat MMN positief tegenover het vestigen van een woon-zorgcombinatie op het andere (nu braakliggende) deel van het terrein. Een woon-zorgcombinatie lijkt ons een beter initiatief dan het in 2015 bedachte hotel. Hoewel de woonzorg-combinatie alleen bestemd is voor personen met een zorgwaarde van 4 of hoger, kan het (in ieder geval deels) ten goede komen aan de eigen bevolking van Maarn en Maarsbergen en andere dorpen van de gemeente. Mits in de goede fysieke verhoudingen, kan zo'n woon-zorgcombinatie ook een bijdrage leveren aan een passende invulling van het dorpshart.

### **Waar MMN bedenkingen heeft**

#### De omvang van het woonzorg-gebouw

De eerste bedenking betreft het nogal forse bouwvolume van het woonzorggebouw. Met 100 appartementen in drie en deels vier verdiepingen en 50 parkeerplaatsen vrezen wij dat dit woonzorggebouw het te restaureren rijksmonument (en eigenlijk de gehele dorpskern) gaat domineren en dat het historische kleinschalige karakter van het dorpshart verloren gaat. (zie ook de 'birds eye view' onderaan deze tekst) De dorpse schaal dreigt overschreden te worden.

De geplande omvang van het woonzorggebouw doet niet voldoende recht aan de monumentale waarde van het naastgelegen rijksmonument 'De Grote Bloemheuvel' en detoneert met het kleinschalige karakter van het dorpscentrum. We wijzen op de oorspronkelijke setting met kleinere bijgebouwen op het terrein en ook de huidige bestaande maat van de omringende bebouwing. Een substantiële beperking van het bouwvolume zou veel beter passen in de schaal van het dorpshart. En hoewel wij zeer waarderen dat de initiatiefnemer zijn best heeft gedaan om door de geplande groenvoorziening het woonzorg-gebouw zo veel mogelijk te 'camoufleren', vinden wij dit niet overtuigend om ons bezwaar weg te nemen.

Na het realiseren van de spooronderdoorgang ontstaat een unieke kans om het dorpshart van Maarsbergen opnieuw in te richten. De vraag is welke uitstraling het nieuw te ontwikkelen dorpshart zou moeten krijgen. Wat MMN betreft zou dat dorpshart een groen en kleinschalig karakter moeten krijgen waarin de beide rijksmonumenten (kerk en Grote Bloemheuvel) samen met de oude gemeenteschool beeldbepalende elementen zijn. De overige bebouwing moet passen bij dit historisch ensemble.

MMN vindt het een gemiste kans dat er na de besluitvorming over de spooronderdoorgang (in 2018 en 2019) niet kort daarna meteen een centrumvisie voor het dorpshart is ontwikkeld, hetgeen indertijd wel was toegezegd. Nu er geen centrumvisie voor Maarsbergen ligt, moet ieder initiatief voor dat gebied afzonderlijk worden beoordeeld zonder dat zo'n initiatief getoetst kan worden aan een integraal kader.

MMN beseft dat het maximale bouwvolume dat in de huidige vigerende beheersverordening (van 2019) is vastgelegd, een bouwwerk van 3 en deels 4 verdiepingen toestaat. Maar, een maximaal toegestaan volume behoeft niet persé ook benut te worden. En bovendien: omdat er nu een functieverandering wordt gevraagd ten opzichte van wat is toegestaan volgens de beheersverordening, had dat een aanleiding kunnen zijn (en wat MMN betreft: moeten zijn) om samen met de initiatiefnemer na te denken over het gewenste bouwvolume. Dit te meer omdat tijdens de behandeling in de BOB-procedure in de gemeenteraad bleek dat een overtuigende onderbouwing van de zorgbehoefte van mensen met een zorgwaarde van 4 of meer afkomstig uit de eigen gemeente of nabije regio, niet voorhanden is.

Voor MMN is het essentieel dat de kern van het nieuwe dorpshart gevormd wordt door de beide iconische historische bouwwerken, de rijksmonumenten Dorpskerk en De Grote Bloemheuvel. Het voorgestelde

grootschalige zorgcomplex met honderd appartementen zal echter het beeld van de dorpskern gaan domineren. Het noodzakelijk daarbij horende parkeerterrein van ruim 50 parkeerplaatsen beslaat eveneens een groot deel van het nieuwe dorpshart. MMN pleit voor een zorgcomplex met een bescheidener maat en dito bescheidener parkeerterrein (er zou bijvoorbeeld wel een verdieping af mogen, zodat een gebouw van 2 en deels 3 verdiepingen resulteert). Zodoende wordt het woon-zorgcomplex minder dominant in het dorpshart en komen de beide rijksmonumenten beter tot hun recht.

#### De functie van De Grote Bloemheuvel

De tweede bedenking betreft de functie van het te restaureren rijksmonument 'De Grote Bloemheuvel'. In de vigerende beheersverordening (van 2019) is voorzien dat dit voormalig stationskoffiehuis een horecavoorziening krijgt met terras en conferentieruimte. Dit zou goed passen in de ontwikkeling van een levendig kleinschalig dorpshart van Maarsbergen en past ook goed bij de cultuurhistorische identiteit van dit rijksmonument vanwege de aan het gebouw afleesbare ontwikkeling van het ontstaan van de horecanevenfunctie. MMN betreurt dat deze invulling van het rijksmonument is losgelaten en dat in plaats daarvan in dit monument zorgappartementen worden gerealiseerd.

MMN adviseert om de (bescheiden) horecafunctie in het rijksmonument te handhaven, zoals beschreven in de vigerende beheersverordening. Daardoor blijft het cultureel erfgoed van de dorpskern – desnoods op incidentele basis - openbaar beschikbaar voor de lokale bewoners en bezoekers, en zal het tevens bijdragen aan een levendig dorpshart.

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.

#### **Ten slotte**

Hoewel MMN er van overtuigd is dat de gebiedsontwikkeling eigenlijk geen langer uitstel kan velen (het proces heeft reeds te lang geduurd), vragen wij initiatiefnemer en gemeentebestuur toch om ons hiervoor beschreven pleidooi serieus te wegen en nog enige tijd te nemen voor een definitieve beslissing. Een passende ontwikkeling van het Maarsbergse dorpshart, op Maarsbergse maat, is daar belangrijk genoeg voor.

#### **Bijlage: Birds Eye View**

## Bijlage

### Birds Eye View

Ruimtelijke verhouding WoZoCo en Rijksmonumenten Grote Bloemheuvel en dorpskerk



**Bron:**

Ruimtelijke onderbouwing van het plan.