



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Stichtse Vecht  
T.a.v.  
Postbus 1212  
3600 BE Maarssen

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)

**Olonummer**

**Onze referentie**  
1435283

**Datum** 21 december 2023  
**Betreft** Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

**Bijlagen**  
0

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Naam               | Buitenplaats Vechoever                |
| Adres              | Diependaalsedijk 33                   |
| Postcode/plaats    | 3601GJ Maarssen                       |
| Gemeente/provincie | Stichtse Vecht; Utrecht;              |
| Monumentnummer     | 508171 (oranjerie) en 508172 (schuur) |

Geacht college,

Op 31 augustus 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

**Advies**

Ik adviseer u de omgevingsvergunning nog niet te verlenen.

Hoewel ik mij in grote lijnen in voorliggend plan kan vinden behoeft het enige aanpassing ten behoeve van het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarden. Graag zie ik de volgende aanpassing op het plan ter advisering tegemoet;

- De reconstructie van de schuur dient zo zuiver mogelijk te worden uitgevoerd;
- Wijziging in dakvorm/ aankapping van de schuur in relatie tot de twee nieuwe zijvleugels.

**Het plan**

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het realiseren van een negental zorgsuites en een gemeenschappelijke ruimte op buitenplaats Vechtoever te Maarssen. Deze nieuwe functie zal worden ondergebracht in de oranjerie en schuur. Dit wordt gerealiseerd door de huidige aanbouw van de oranjerie te verwijderen en vervangen voor een nieuwe aanbouw die tevens als tussenlid een verbinding maakt met de schuur. De houten schuur zal volledig nieuw worden opgetrokken en aan de achterzijde worden uitgebreid.

Het plan is diverse keren tijdens het Bouwplanoverleg besproken.

**Motivering***Historie*

Zowel de oranjerie als de schuur dateren in opzet uit omstreeks 1830. Samen vormen zij een functioneel onderdeel binnen de historische aanleg in landschapsstijl en zijn zij typerende buitenplaats elementen. De tuin rondom de oranjerie doet reeds sinds 1721 dienst als nutstuin.

Zowel de oranjerie als de schuur hebben verschillende restauraties ondergaan. De oranjerie is in 1989 volledig gerestaureerd en voorzien van een aanbouw. Hierbij kreeg de oranjerie een woonbestemming. De houten schuur is diverse keren opnieuw opgebouwd en uitgebreid, maar in de voetprint is deze nog steeds gesitueerd op dezelfde locatie sinds de bouw omstreeks 1830. De schuur is in ieder geval omstreeks 1900 opnieuw opgebouwd, tussen 1986 en 1990 uitgebreid en heeft een grootschalige restauratie ondergaan in 2010. Bij deze restauratie zijn veel historische houten delen verloren gegaan.

*Oranjerie*

De oranjerie wordt in voorliggend plan minimaal aangetast. De huidige aanbouw (d.d. 1989) wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe aanbouw plus glazen tussenlid. Dit tussenlid zal de oranjerie met de schuur fysiek verbinden. De interne wijzigingen zijn onderschikt en tasten de cultuurhistorische waarden niet aan. Ik kan mij dan ook vinden in de ingrepen die gedaan worden in de oranjerie.

*Schuur*

Zoals reeds beschreven is de schuur verschillende malen compleet vervangen en is deze diverse keren uitgebreid. Bij een grootschalige restauratie zijn veel houten delen uit 1900 verloren gegaan. In hoofdopzet is de schuur echter altijd haar vorm blijven behouden. Het huidige voorstel voorziet in het volledig opnieuw optrekken van de schuur, waarbij de uitbreidingen worden meegenomen in de hoofdvorm. Naar de oorspronkelijke diepte van de schuur wordt een glazen tussenlid gerealiseerd, welke ook aansluit op de oranjerie. Hierachter zal in dezelfde vorm als aan de voorzijde wederom een schuur worden opgetrokken.

De schuur maakt als een losstaand, ondergeschikt en zelfstandig object een belangrijk onderdeel uit van het buitenplaatsensemble gezien vanuit de relatie met de oranjerie en de nutstuin. Het volledig opnieuw optrekken van de schuur is denkbaar en in lijn met de bouwgeschiedenis van deze schuur. Ook bevat de huidige schuur nog weinig historisch materiaal. Het is hierbij echter van belang dat de nieuwe schuur een zo zuiver mogelijke reconstructie wordt van de historische voorgangers. Dit wil zeggen dat de nieuwe schuur zowel in hoofdvorm, materialisering, detaillering en situering conform bestaand dient te zijn. Graag zie ik hier een toelichting ter advisering voor tegemoet.

De twee zijvleugels van de schuur refereren naar de latere uitbreidingen van de schuur. Recentelijk is de uitbreiding aan de rechterzijde voor wat betreft de dakvorm en -bedekking verbonden aan de hoofdvorm van de schuur. Voorgesteld wordt om de beide zijvleugels integraal onderdeel uit te laten maken met de dakvorm van de schuur. Hierdoor ontstaat echter een situatie waarbij de hoofdvorm van de schuur, en hiermee de gelaagdheid in de bouwgeschiedenis, verloren gaat. Ik adviseer dan ook om de daken van twee nieuwe zijvleugels geen onderdeel uit te laten maken van het dak van de schuur, maar laten aankappen onder de daklijst zoals eerdere aanbouwen ook zijn gerealiseerd. Graag zie ik hiervoor een aangepast ontwerp ter advisering tegemoet.

### **Uitgangspunten**

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op [www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl) en op [www.stichtingerm.nl](http://www.stichtingerm.nl)

### **Afschrift en tekeningen**

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of [omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl](mailto:omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl).

### **Vragen**

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,  
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,