



> 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

Olonummer
6322887

Onze referentie
1262796

Datum 15 juni 2022
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam	Vechtoever
Adres	Diependaalsedijk 33
Postcode/plaats	3601GJ Maarssen
Gemeente/provincie	Stichtse Vecht; Utrecht;
Monumentnummer	508164 (hoofdhuis) & 508171 (oranjerie)

Geacht college,

Op 15 april 2022 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument.¹ U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieraan verbind ik de voorwaarde dat de getroffen verduurzamingsmaatregelen zich voegen naar de monumentale waarden van het hoofdhuis.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het verduurzamen en herbestemmen tot zorgcomplex van het hoofdhuis en de oranjerie van buitenplaats Vechtoever te Maarssen. In het hoofdhuis zullen 16 suites en ondersteunende functies gerealiseerd worden, in de oranjerie 3 studio's en een aantal gemeenschappelijke ruimten.

¹ 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).

Motivering

Hoofdhuis

Het hoofdhuis van buitenplaats Vechtoever is omstreeks 1730 gebouwd in Hollands Classicistische stijl in opdracht van Gerard Lambertus Dommer op de plek waar tot dan een hofstede stond. In 1910 werd het huis overgedragen aan Het Witte Kruis en werd het ingezet als rusthuis voor oud verpleegsters. In 1941 kwam het huis in gebruik van de Stichting Arbeidsinstellingen voor Geestelijk Onvolwaardigen en moesten 45 jongens hier gehuisvest worden. In het tot dan toe redelijk gaaf bewaarde landhuis moet het interieur het ontgelden, hoewel de structuur gehandhaafd blijft. Tussen 1957 en 1962 werd het landhuis gemoderniseerd. In de jaren '80 komt het huis in bezit van dhr. T. Bohnnen. Hij poogt dit weer in oude allure te herstellen en restaureert en reconstrueert enkele interieurelementen als lambrisering en de stucplafonds in de stijl van Lodewijk XV en XVI.

De Bouwhistorische Verkenning (Veerman Bouwhistorie, april 2012) is slechts een verkenning en derhalve zeer summier. Hierin wordt terecht de suggestie gedaan om de interieurelementen nader te onderzoeken om ze zo van een juiste waardering te kunnen voorzien. Dit is echter niet gebeurd.

Indien het een zorgvuldige reconstructie betreft, gebaseerd op historische gegevens, ken ik hieraan in het algemeen monumentale waarden toe.

De wijzingen aan het hoofdhuis beperken zich tot de binnenzijde. Het exterieur blijft ongewijzigd. Ook de interne structuur van het hoofdhuis blijft ongewijzigd. Dit is zeer positief. De twee grootste inpassingen zijn de realisatie van een brancardlift en het toepassen van isolatie. Over de eerste heb ik geen opmerkingen. Deze lift is noodzakelijk voor de nieuwe functie en zit op de meest geschikte plek binnen het hoofdhuis. De verduurzaming van het rijksmonument roept echter wel wat vragen op. In de Bouwhistorische Verkenning wordt terecht opgemerkt dat enkele interieuronderdelen reconstructies zijn. Welke dit exact zijn is echter niet inzichtelijk. Ik adviseer om bij het aanbrengen van het isolatiepakket aan zowel de gevels als aan de plafond rekening te houden met de interieurafwerking. De voorkeur gaat uit naar het in het zicht houden van de interieurelementen. Indien dit niet haalbaar is, dan het isolatiepakket zo aanbrengen dat geen schade aan het interieur wordt gebracht. Ik verwijs hiervoor naar de [URL 2001](#) (verduurzamingsrichtijnen ERM) en onze eigen [brochure Na-isolatie van historische woonhuizen](#).

Oranjerie

De oranjerie is in 1835 gerealiseerd en is een zogenaamde moestuinoranjerie. Dit is het meest voorkomend type. Het is aannemelijk dat in de periode dat de buitenplaats in bezit van Het Witte Kruis (1910-1941) de oranjerie ook is ingezet als verblijfplaats. Eind jaren 1980 is de oranjerie gerestaureerd. De aanbouw van latere datum bevat geen monumentale waarden.

De Bouwhistorische Quickscan (Veerman Bouwhistorie, juni 2021) is zeer summier en bevat geen waarderingstekeningen. Wel is kort de geschiedenis beschreven en gesteld dat enkel het hoofdvolume van de oorspronkelijke oranjerie hoog gewaard wordt. Ik kan mij in deze conclusie vinden. Ik adviseer om tijdens het bouwproces bouwsporen, die nu niet zichtbaar zijn, te documenteren.

Het exterieur van de oranjerie blijft ongewijzigd. Ingrepen in het rijksmonument beperken zich tot het interieur en zijn vooral gericht op de verduurzaming en het opsplitsen in studio's. In het hoofdvolume zal 1 studio worden gerealiseerd. Hoewel 1 studio niet een te zware belasting is voor deze ruimte, is het ontwerp zo opgesteld dat de open structuur die de oranjerie van oorsprong heeft niet meer beleefbaar is. Ik acht dit een belangrijk verlies van monumentale waarde. Ik adviseer het ontwerp zo aan te passen dat de open ruimte beleefbaar blijft.

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 en op 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.

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,