



Raadsbesluit

onze ref. e210009631
casenr. 20e0004752

De raad van de gemeente Ermelo;

gelezen het voorstel van het college van 23 maart 2021, nr. e210009833

en met overneming van de daarin vermelde overwegingen;

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan De Hooge Riet als vervat in de bestandenset met identificatienummer NL.IMRO.0233.BPDeHoogeRiet-040, het beeldkwaliteitsplan De Hooge Riet en de daarbij horende ontwerp-omgevingsvergunningen voor het bouwen, van 28 terraswoningen aan de Dr. Van Dalenlaan (nabij nr. 66), Het bouwen van 42 appartementen en 1 gemeenschappelijke woonkamer aan de Chevallierlaan ong. nabij Stationsstraat 120, het realiseren van 33 woningen in het hoofdgebouw De Hooge Riet (Rijksmonument) en Het bouwen van 10 twee-onder-een-kapwoningen aan de Hortensialaan (nabij nr. 6). Net ingang van 10 december 2020 tot en met 20 januari 2021 gecoördineerd conform het genomen coördinatiebesluit van 4 maart 2020 voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl (RO-Online);

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro, tevens een volledige verbeelding op papier van het bestemmingsplan De Hooge Riet, tezamen met het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken, met ingang van 10 december 2020 tot en met 20 januari 2021 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat op het Bestemmingsplan De Hooge Riet zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen zijn beoordeeld in de 'Nota beoordeling zienswijzen De Hooge Riet';

overwegende dat de zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan De Hooge Riet te wijzigen, welke wijzigingen zijn beschreven in de 'Nota beoordeling zienswijzen De Hooge Riet';

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan De Hooge Riet aanleiding geeft tot het aanbrengen van ambtshalve wijzigingen, welke wijzigingen zijn beschreven in de 'Nota ambtshalve wijzigingen De Hooge Riet';

het ontwerpbestemmingsplan De Hooge Riet voorziet in één of meer bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);

overwegende dat het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins voldoende verzekerd is;

gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan De Hooge Riet naar aanleiding van de zienswijzen te wijzigen, zoals beschreven in de bij dit besluit behorende 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen De Hooge Riet'; (e210004752).

2. Het bestemmingsplan De Hooge Riet, waarin voorgaande wijzigingen zijn verwerkt, als vervat in de bestanden set met identificatienummer NL.IMRO.0233.BPDeHoogeRiet-0401 en het beeldkwaliteitsplan langs elektronische weg en in analoge vorm op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan De Hooge Riet op grond van artikel 12a van de Woningwet ongewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, voor het bestemmingsplan De Hooge Riet vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 12 mei 2021,

mevrouw A.E.M. Randsdorp,
griffier,

mevrouw Th.A.J. Burmanje,
voorzitter,



<p>Besluit raad: Zonder stemming wordt het voorstel aangenomen.</p>
--



Nr. e210004752
Casenr. 20e0004752

Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan De Hooge Riet

Naam : mevrouw ir. N.C. Weijers/de heer ing. J.F. Steenhuis
Afdeling : Ontwikkeling
Datum : 9 maart 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Beantwoording zienswijzen	4
Zienswijze 1	4
3. Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.....	7
4. Ambtshalve wijzigingen	8

Bijlagen

1. Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Hooge Riet, Ermelo', het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en de daarbij horende ontwerp-omgevingsvergunningen hebben van 10 december 2020 tot en met 20 januari 2021 gedurende zes weken gecoördineerd ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze kenbaar maken op dit plan.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het Rijksmonument De Hooge Riet, gelegen in het gebied tussen en nabij de Hortensialaan, Horsterweg, Dr. van Dalelaan, Stationsstraat en Chevallierlaan te Ermelo. Het project betreft het realiseren van 32 woningen in het Rijksmonument De Hooge Riet met daarachter 28 terraswoningen, 10 twee onder-één-kap-woningen aan de Hortensialaan/Horsterweg en een appartementencomplex met 42 sociale huurwoningen op de hoek Stationsstraat/Chevallierlaan. Daarnaast krijgen de bestaande monumenten een gemengde bestemming.

Van de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken, hebben aanvankelijk twee personen en instanties gebruik gemaakt, wat heeft geresulteerd in een tweetal zienswijzen. Daarnaast is een advies vanuit de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) ontvangen. Ondertussen is één van de zienswijzen ingetrokken. In voorliggende zienswijzennota wordt dan ook uitsluitend ingegaan op één zienswijze. Op basis van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de indieners van zienswijzen niet opgenomen in deze nota. De zienswijzen en indieners zijn bekend bij de gemeenteraad.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een beoordeling door het College, onder *1. Beoordeling zienswijze*.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de hierop ingekomen zienswijzen hebben geleid tot het doorvoeren van enkele ambtshalve wijzigingen.

In het kader van de ingekomen zienswijze is een hoorzitting georganiseerd. De indiener van de zienswijze heeft op 4 maart 2021 laten weten geen gebruik te willen maken van de hoorzitting waardoor deze is komen te vervallen.

2. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

- 1.1 Indiener is van mening dat de gemeente niet de problemen moet oplossen voor een commerciële projectontwikkelaar. Als er een eis ligt van sociale woningbouw vanuit de gemeente dan moet de ontwikkelaar dat zelf oplossen en niet dit verlieslatende deel bij de gemeente en dus de burgers neerleggen.

Beoordeling zienswijze

- 1.1 Uitgangspunt van de 'Verordening en beleidsnotitie sociale woningbouw 2019' is dat een nieuw plan dient te voorzien in minimaal 50% sociale woningen. Onderhavig plan kent een woningbouwprogramma van maximaal 128 woningen. Hiervan worden maximaal 48 woningen binnen bestaande bebouwing gerealiseerd en maximaal 80 in nieuwbouw. Omdat het krijgen van een nieuwe functie van belang is om het bestaande monumentale hoofdgebouw te behouden, kan een motivatie vanuit de kwalitatieve behoefte voor functies die in het hoofdgebouw worden gerealiseerd, achterwege blijven. Het belang van behoud en restauratie van het Rijksmonument wordt hier benadrukt. De 50% sociale woningbouw eis geldt in onderhavig geval dan ook uitsluitend voor de nieuwbouw. 42 van de 80 nieuwbouwwoningen betreft sociale huur waardoor wordt voldaan aan het uitgangspunt dat 50% van de nieuwbouw sociaal dient te zijn.

Samenvatting zienswijze

- 1.2 Voornaamste bezwaar van indiener is de verdere verstening van het centrum van Ermelo, dit prachtige stuk van Ermelo met oude beuken en z'n parkachtige tuinen en unieke doorkijk is een schitterend en goed geconserveerd stukje groen in Ermelo die indiener graag wilt behouden.

Beoordeling zienswijze

- 1.2 Onderhavig plan is met grote zorg voor behoud van bomen en (monumentale) waarden samengesteld. Omdat het plan de herontwikkeling van een Rijks monumentaal complex betreft, is het plan voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). De RCE is al in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken. De RCE kijkt positief tegen de plannen aan en blijft betrokken bij de uitwerking van het plan.

Restauratie en behoud van het Rijksmonument en de monumentale tuin is een kostbare aangelegenheid. Omwille de financiële haalbaarheid ontkom je er niet aan om ook nieuwbouw te realiseren. Om verstening zo veel mogelijk tegen te gaan, wordt rondom het hoofdgebouw ca. 1.670 m² vervallen bebouwing gesloopt. De nieuwbouw rondom het hoofdgebouw heeft een oppervlakte van ca. 3.080 m² waardoor er per saldo 1.410 m² wordt toegevoegd. Daarnaast wordt aan de Chevallierlaan een nieuw gebouw met 42 sociale appartementen gerealiseerd. Dit gebouw is geprojecteerd op de hoek Chevallierlaan/Stationsstraat, aansluitend op de ligging van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Ter plaatse van dit gebouw zijn in de bestaande situatie vrijwel geen bomen aanwezig. Met realisatie op deze plek wordt bomenkap geminimaliseerd en blijft het beboste gebied en de monumentale tuin tussen het hoofdgebouw en het appartementengebouw behouden.

Samenvatting zienswijze

- 1.3 Indiener is van mening dat mocht de gemeente kiezen voor het realiseren van woningen op deze plek dat het dan verstandig is om op deze locatie appartementen in het hoogste segment te realiseren. Hiermee wordt ontwikkelwinst gerealiseerd die desgewenst aangewend kan worden voor het realiseren van meer sociale woningbouw elders. Op deze manier wordt binnen het project zelf budget gecreëerd in plaats van een verlieslatende ontwikkeling van sociale woningbouw op een exclusieve en dus dure locatie.

Beoordeling zienswijze

- 1.3 Voor het totale plan is een gevarieerd woningprogramma opgesteld. In het monumentale hoofdgebouw komen appartementen in het duurdere segment. De ligging van het appartementengebouw nabij het station maakt deze locatie heel geschikt voor starters. Daarnaast dient het woningbouwprogramma te voldoen aan de eis dat 50% van de nieuwbouw uit sociale woningen bestaat. Deze sociale component dient op eigen terrein te worden opgevangen. Bij onderhavige ontwikkeling betreft dit het sociale appartementengebouw.

Samenvatting zienswijze

- 1.4 Indiener is van mening dat op De Hooge Riet zelf nog genoeg locaties te bedenken zijn waarbij sociale woningbouw ingepast kan worden in een woonomgeving. Nu wordt er te veel een solitair woongebouw gerealiseerd tussen andere functies als kantoor, gemeentehuis en een kerk.

Beoordeling zienswijze

1.4 Zie beantwoording onder 1.3. Het park is een Rijksmonument waardoor ter plaatse geen extra woningen kunnen worden toegevoegd. In het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 bij de toelichting) heeft een goede afweging plaatsgevonden wat te behouden/versterken, wat te slopen/vervangen en waar nieuwbouw te realiseren. Op basis van deze afweging is ervoor gekozen het appartementengebouw hier te realiseren.

Samenvatting zienswijze

1.5 Indiener is van mening dat de parkeerberekening niet klopt. In het woningbouwprogramma wordt de invulling op de hoek Stationsstraat/Chevallierlaan benoemd als 42 woningen en dan gespecificeerd als sociale huur, appartementen. In de parkeerberekening wordt kamerverhuur aangehouden als basis voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen. Naar indiener's mening is de typering, huurwoning etage goedkoop van toepassing wat zou betekenen dat er $0,5 \times 42 = 21$ parkeerplaatsen meer dienen te worden gecreëerd.

Beoordeling zienswijze

1.5 De parkeerbalans is conform de Nota Parkeernormen Ermelo opgesteld. Het bouwplan ziet toe op realisatie van studio's/kamerverhuur. Om andere woonvormen uit te sluiten, zal op de verbeelding ter plaatse van het appartementengebouw de aanduiding 'kamerbewoning' worden opgenomen. In artikel 8 'Wonen' van de regels zal deze aanduiding zodanig worden beschreven dat ter plaatse uitsluitend 'kamerbewoning' is toegestaan. Hiermee worden andere woonvormen uitgesloten is voldoet de parkeerbalans ook op dit punt aan de maximale planologische invulling.

Samenvatting zienswijze

1.6 Voor villa Boshoeck is en blijft de bestemming 'gemengd'. Indiener is van mening dat in de parkeerberekening ten onrechte wordt uitgegaan dat dit als woning zal worden gebruikt. Een kantoor met een hogere parkeernorm behoort immers ook tot de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze

1.6 Dat klopt. In het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 bij de toelichting) is de parkeerbehoefte op basis van parkeernormen en dubbelgebruik berekend. De aantallen uit de berekening van het dubbelgebruik dienen binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Uit de berekening van het dubbelgebruik blijkt dat de benodigde parkeerplaatsen het hoogste zijn tijdens werkdagavonden. Voor dit moment worden de volgende bezettingspercentages aangehouden: bewoners 90%, bezoekers 80%, kantoor 5% en gastenhuis 100%. Als villa Boshoeck voor dit maatgevende moment als kantoor (5%) i.p.v. woning (90%) wordt doorgerekend, komt het benodigd aantal parkeerplaatsen lager uit dan het nu berekende aantal.

Samenvatting zienswijze

1.7 Indiener is van mening dat door realisatie van het blok sociale woningbouw, de waarde van Villa Boshoeck fors zal dalen. Graag aandacht en een eerlijke plek voor deze waardedaling in uw exploitatieopzet.

Beoordeling zienswijze

1.7 In verband met de aankoop van deze villa door de gemeente, is er een taxatie geweest waarbij rekening is gehouden met de toekomstige bouwplannen. Het koopbedrag is hierop afgestemd. Dit project maakt overigens geen onderdeel uit van een gemeentelijke grondexploitatie. Het projectgebied is niet in gemeentelijk bezit.

Samenvatting zienswijze

1.8 Indiener wenst duidelijkheid te verkrijgen over de status van het voorgenomen bouwblok ten noorden van Blok C.

Beoordeling zienswijze

1.8 In de ontwerpfasen is de realisatie van een tweede appartementengebouw ten noorden van het appartementengebouw op de hoek Stationsstraat/Chevallierlaan onderzocht. Deze bebouwing heeft uiteindelijk geen plaats gekregen in het definitieve ontwerp. Deze woningen zijn overigens niet verloren gegaan maar samengevoegd in het appartementengebouw op de hoek Stationsstraat/Chevallierlaan. Concreet is er dus gekozen voor één hoger appartementengebouw i.p.v. twee lagere gebouwen. De grond waarop het tweede appartementengebouw destijds was voorzien, valt in de definitieve uitwerking overigens grotendeels buiten de plangrens van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze vormt aanleiding tot aanpassing van het plan.

Aanpassing n.a.v. zienswijze 1.5

Om andere woonvormen uit te sluiten, zal op de verbeelding ter plaatse van het appartementengebouw de aanduiding 'kamerbewoning' worden opgenomen. In artikel 8 'Wonen' van de regels zal deze aanduiding zodanig worden beschreven dat ter plaatse uitsluitend 'kamerbewoning' is toegestaan.

3. Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Samenvatting advies

3.1 Indiener adviseert de gevraagde omgevingsvergunning voor het Rijksmonument te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- Indiener adviseert kleuronderzoek en kleuradvies door een gecertificeerd onderzoeksbureau om meer recht te doen aan de historische situatie en het oorspronkelijke architectonische concept d.m.v. reconstructie van exterieur en interieur, om de juiste verfsoort toe te passen en om daar waar mogelijk de historische verflagen goed te behouden;
- Indiener adviseert om waardevolle interieuronderdelen in ketelhuis, kelders en openbare ruimtes zoveel mogelijk te behouden;
- Indiener vraagt om de vernielde klok en windwijzer weer terug te brengen;
- Indiener adviseert nog eens goed te kijken naar de staat van de mozaïeken;
- Indiener doet de suggestie om vanuit het historisch ontwerp te kijken naar de mogelijke aanleg van postbussen, trapleuningen en hekken;
- Indiener doet de suggestie om middels een bord de geschiedenis van het Rijksmonument voor bewoners en bezoekers te ontsluiten;
- Indiener ziet graag nog nadere details van de nieuwe zonwering en de bevestiging op de gevel alvorens indiener hier toestemming voor verleend;
- Indiener ontvangt graag een werkomschrijving van de restauratiewerkzaamheden alvorens indiener hieraan zijn goedkeuring verleend.

Voornoemd advies heeft uitsluitend betrekking op de restauratie en herbestemming van het hoofdgebouw, het mortuarium en het ketelhuis van De Hooge Riet. Een nadere toelichting en voorwaarden zijn verwoord in het als bijlage 1 bij deze zienswijzennota opgenomen volledige advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Beoordeling advies

3.1 Alle benoemde adviezen worden opgevolgd. De meeste zijn al in gang gezet en onderwerp van gesprek met het Q-team.

Conclusie

Alle benoemde adviezen worden opgevolgd en de indiener wordt voorzien van de gevraagde gegevens.

4. Ambtshalve wijzigingen

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de hierop ingekomen zienswijzen hebben geleid tot het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen.

Regels

1. In artikel 8 'Wonen' is de functieaanduiding 'kamerbewoning' opgenomen. Verwoord is dat ter plaatse uitsluitend kamerbewoning is toegestaan, conform het beoogde bouwplan. Hiermee worden andere woonvormen uitgesloten en kan in de parkeerberekening met recht gebruik worden gemaakt van de parkeernorm voor studio's/kamerverhuur.

Verbeelding

1. Ter plaatse van het appartementengebouw op de hoek Stationsstraat/Chevallierlaan is de functieaanduiding 'kamerbewoning' opgenomen. De reden hiertoe is bovenstaand beschreven.
2. Ter plaatse van de parkeerplaatsen bij het mortuarium is de functieaanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Conform het stedenbouwkundig plan is hiertoe ter plaatse van de inrit een bestemming 'Verkeer en Verblijfsgebied' opgenomen. Met deze aanpassing is het gebruik in overeenstemming met de gebruiksmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

1. Bijlage 12 'Stikstofrapportage' is vervangen door een nieuwe versie waarbij gebruik is gemaakt van de actuele AERIUS-calculator. De vorige versie was uitgevoerd met een verouderde versie van AERIUS-calculator welke sinds 15 oktober 2020 is komen te vervallen.

Bijlage 1: Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Ermelo
T.a.v. mw. D. Weijers
Postbus 500
3850 AM Ermelo

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon
Mathijs Witte

m.witte@cultureelerfgoed.nl

Onze referentie
180319

Olonummer

Datum 15 januari 2021
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Gegevens beschermd(e) monument(en)

Naam De Hooge Riet
Adres Dokter van Dalelaan 66
Postcode/plaats 3851JD Ermelo
Gemeente/provincie Ermelo; Gelderland;
Monumentnummer 523879; 523880; 523881; 523882; 523883

Geacht college,

Op 13 december 2020 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, tweede 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 gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- Ik adviseer kleuronderzoek en kleuradvies door een gecertificeerd onderzoeksbureau om meer recht te doen aan de historische situatie en het oorspronkelijke architectonische concept dmv reconstructie van exterieur en interieur, om de juiste verfsoort toe te passen en om daar waar mogelijk de historische verflagen goed te behouden;
- Ik adviseer om waardevolle interieuronderdelen in ketelhuis, kelders en openbare ruimtes zoveel mogelijk te behouden;
- Ik vraag om de vernielde klok en windwijzer weer terug te brengen;
- Ik adviseer nog eens goed te kijken naar de staat van de mozaïeken;
- Ik doe de suggestie om vanuit het historisch ontwerp te kijken naar de mogelijk aanleg van postbussen, trapleuningen en hekken;

- Ik doe de suggestie om middels een bord de geschiedenis van het rijksmonument voor bewoners en bezoekers te ontsluiten;
- Ik zie graag nog nadere details van de nieuwe zonwering de bevestiging op de gevel alvorens ik hiervoor toestemming verleen;
- Ik krijg nog graag een werkomschrijving van de restauratiewerkzaamheden alvorens hieraan mijn goedkeuring te verlenen.

Dit advies gaat alleen in op de restauratie en herbestemming van het hoofdgebouw, het mortuarium en het ketelhuis van de Hooge Riet.

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

Het voormalig sanatorium De Hooge Riet krijgt een herbestemming en wordt omgevormd naar wonen. Ook de overige monumentale gebouwen krijgen een woonbestemming. De tuin wordt deels opgeknapt. In de tuin wordt nieuwbouw voorzien.

Motivering

Architectuurhistorie

Na Dennenoord in Zuidlaren was De Hooge Riet in Ermelo in 1939 het tweede sanatorium dat in Nederland gebouwd werd. Als onderdeel van een christelijke instelling voor de geestelijke gezondheidszorg, gelegen op het voormalige landgoed Veldwijk, moest dit sanatorium een nieuw publiek trekken dat zich vrijwillig liet verzorgen. Een en ander zorgde voor een veel positiever imago van deze zorginstellingen.

In de architectuur wordt deze nieuwe opvatting op de geestelijke gezondheidszorg als bredere gezondheidsinstelling weerspiegelt in het open groene karakter, eenheid in ontwerp van bebouwing en park en de tamelijk luxe architectuur. Stonden rond de paviljoens op het overig deel van psychiatrisch Ziekenhuis Veldwijk grote hekken om de mensen binnen te houden, op de Hooge Riet was alles open en zichtbaar wat er gebeurde. De tuin vormde een belangrijk onderdeel van het geheel. Hier konden de mensen vertoeven en tot rust komen. De nieuwe status van de psychiatrie weerspiegelde zich in het streven om tamelijk luxe gebouwen te realiseren.

Voor het ontwerp tekende architect E.J. Rothuizen. Hij werkte samen met tuinarchitect Jan Vroom jr terwijl de kunst in het interieur van de hand van glazenier en schilder JHE Schilling was. Het complex bestond uit een hoofdgebouw in een parkachtige omgeving met in het park een mortuarium en een ketelhuis. Het hoofdgebouw van het sanatorium heeft een geheel symmetrische opzet met een (oorspronkelijk) van elkaar gescheiden mannen- en vrouwenafdeling. Bijzonder zijn de gekromde pergola's in de uiteinden van de vleugels. Het gebouw werd ontworpen voor 50 patiënten en was verdeeld in drie klassen. Tussen de 1e, 2e en 3e klasse bevonden zich o.m. de geneeskundige afdelingen met onderzoek- en behandelingkamers, een laboratorium en röntgenkamer. Grote stalen ramen moesten zorgen voor zoveel mogelijk lichtinval en gezonde lucht, terwijl met de brede deuren bedden makkelijk naar buiten konden worden vervoerd. Het interieur van het gebouw is grotendeels bewaard gebleven. Onder de hoofdingang van het gebouw ligt een bomvrije schuilkelder. Daarnaast bevinden zich elders nog twee kelders.

In dezelfde stijl en materialisering zijn het mortuarium en het ketelhuis gebouwd. Het mortuarium is gebouwd op een rechthoekige grondvorm en is gedekt met een zadeldak met getrapte schilden. Op de nok van het dak bevindt zich een koperen dakruiter. Het ketelhuis is een rechthoekig gebouwtje met een plat dak en een grote schoorsteen. Tegen de ingang is een aanbouw en door een tuinmuur is het verbonden met een garage.

Monumentale waarden

Het complex van sanatoriumgebouw met de tuinaanleg, het park, het mortuarium en het ketelhuis hebben grote architectuurhistorische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. Het complex is gaaf bewaard gebleven.

Onder andere valt de esthetische kwaliteiten van het ontwerp en de detaillering in vormgeving en materiaalgebruik op. Voor de constructie is beton en voor de gevelbekleding is baksteen, natuursteen en beton gebruikt. In het gebouw zijn stalen ramen toegepast. Het pand is van de buitenkant sober gedecoreerd, maar van binnen is met name in het hoofdgebouw wel veel monumentale kunst aanwezig. Bijzonder in het interieur is het kleurgebruik en de lichttoevoer via een lichtstraat in de lagere zijvleugels.

Het complex is gesitueerd in een groene, parkachtige omgeving en de wisselwerking tussen gebouw, binnentuinen, pergola's en theekoepels alsmede de zichtlijnen op het gebouw spelen daarin een zeer beeldbepalende rol.

Afweging cultuurhistorisch belang

Aan mij wordt nu gevraagd of in het definitieve ontwerp met plannen voor de herbestemming tot woningen de oorspronkelijke monumentale waarden van het complex met hoofdgebouw, tuin, mortuarium en ketelhuis voldoende worden gerespecteerd en of het gewijzigd gebruik en de nieuwbouw in de tuin past bij het rijksmonument. Al eerder heb ik mogen adviseren in de voorfase over de eerste plannen en de structuurvisie, over de uitgangspunten voor herbestemming en over de bestemmingswijziging van De Hooge Riet. In enkele bijeenkomsten van het kwaliteitsteam zijn met mij nader uitgewerkte details besproken. Er heeft ook een uitgebreid locatiebezoek plaatsgevonden.

In mijn eindadvies neem ik de stukken, de eerdere adviezen, de verslagen van het kwaliteitsteam en de cultuurhistorische rapporten mee.

Ik wil allereerst de gemeente en de eigenaar complimenteren voor het organiseren van een zorgvuldige proces om te komen tot een goed en breed gedragen plan voor deze locatie. Na een langere periode van leegstand krijgt het rijksmonumentale complex een nieuwe toekomst. Dat zal zorgen dat vernielingen door vandalisme achterwege zal blijven. Daarnaast zijn altijd in een goede sfeer de plannen besproken. Mijn aandachtspunten zijn in het verleden voldoende aan bod gekomen.

Ik heb aandacht gevraagd voor een onderzoek naar de monumentale waarden van de tuinaanleg. Dit is belangrijk voor een goed herstel van de tuin en voor het behoud van de historische beleving van het voormalig sanatorium in een parkachtige omgeving. Voor het programma van de nieuwbouw heb ik aandacht gevraagd voor een goede inpassing in de groene omgeving en in relatie tot het dorp. Het is van belang dat de kwaliteit van de nieuwbouw past binnen de sfeer en karakteristiek van de plek. Ten aanzien van de duurzaamheid heb ik gevraagd om meer informatie te geven over de wijze van verduurzaming. Ook voor de noodzakelijke ingrepen in het pand heb ik aandacht gevraagd om de heldere

opzet van de interne structuur, de toepassing van de stalen ramen, de detailleringen en (kleur)afwerkingen zoveel mogelijk in tact te laten.

Ten aanzien van de restauratie en het herstel van de tuin en park volgen nog nadere stukken. Mijn adviesreactie ziet hier toe op het realiseren van 33 woningen in het hoofdgebouw, een woning in het ketelhuis en twee woningen in het mortuarium.

Het hoofdgebouw blijft in zijn huidige vorm en opzet gehandhaafd. Niet-monumentale latere toevoegingen worden gesloopt. Bewoning vindt plaats op de begane grond en de verdieping in het entreegedeelte, terwijl in de zijvleugels eenlaagse bewoning plaatsvindt. De zolders in de vleugels worden gebruikt voor opslag en het plaatsen van installaties. Dakramen worden verwijderd. De hoofdentree wordt gebruikt voor de ontsluiting van bewoning op de begane grond en de verdieping, terwijl de overige woningen een individuele ontsluiting hebben via de tuin. Voor een betere routing in en om het gebouw en tussen de gebouwonderdelen onderling komen (deels) nieuwe terrassen en trappartijen. De zuidelijke entree bij de dwarsgang wordt hersteld.

De huidige indeling wordt aan de voorzijde zoveel mogelijk gehandhaafd. Daarbij wordt wel de gangstructuur met de lichtstraat bij de woningen getrokken. In de uitbouwen nabij de ingang worden loggia's voorzien. Op de hoeken worden de portalen dichtgezet te behoeve van het vergroten van het woonoppervlak. Hier worden ook nieuwe terrassen voorzien.

Met de monumentale centrale hal gebeurt niets. De kunstwerken worden zichtbaar gemaakt.

De interne structuur in de overige vleugels wordt gewijzigd. Ook worden een aantal nieuwe deuropeningen gemaakt in bestaande openingen. Achter de bestaande schuifdeuren komt voor een goede isolatie een binnenplaats met voordeur.

Behouden blijven de stalen ramen, zoals de erkerramen aan de voorzijde, de grote erkers op de koppen van de vleugels en de grote schuifpuien in de Zuidvleugels en het bijbehorende hang- en sluitwerk. Hierachter wordt achterzetbeglazing toegepast ter verbetering van de isolatie. Deels wordt monumentenglas en deels Hr++ glas ingezet.

Van de afwerkingen in het interieur wordt in de woningen niets behouden. Wel zullen de stalen rondgevormde deurkozijnen, evenals diverse stalen deuren en binnenkozijnen behouden blijven. De bestaande houten deuren worden vervangen voor meer oorspronkelijke.

Ten aanzien van het ketelhuis verandert er weinig aan de buitenzijde. Intern wordt hier een woning in gemaakt. Hetzelfde geldt voor het mortuarium. Hier zijn twee woningen ingepland.

Achterstallig onderhoud wordt uitgevoerd en de pergola's en theekoepels worden gerestaureerd. Onder andere worden de overstekken met houten regelwerk, plaatwerk en sierlijst geheel hersteld. De kozijnen en het hang- en sluitwerk worden onderhouden. Vernielde ruiten worden hersteld en slecht metsel- en voegwerk en tegels op de terrassen worden vervangen. De staat van de klokkenstoel wordt nog onderzocht en hier is ook een stelpost voor opgenomen.

Ik kan met bovenstaande wijzigingen aan het pand akkoord gaan. Hier is met veel zorg een herbestemming van het voormalige sanatorium tot stand gekomen, waarbij respectvol met de monumentale waarden wordt omgegaan. Ik heb echter

nog een aantal aandachtspunten en ik vraag u om deze mee te nemen in uw eindbesluit.

Voorwaarden

Allereerst wil ik ingaan op het kleuronderzoek en het kleuradvies. Wat opvalt is dat voor de buitenkant en binnenkant alles als bestaand wordt gehouden. Dat is mogelijk, maar tegelijk een enorme gemiste kans. De juiste kleurstelling is een belangrijk uitgangspunt geweest in het ontwerp van het interieur en exterieur van het gebouw en hier wordt terecht veel monumentale waarden aan gehecht in het bouwhistorische rapport van Hylkema. De huidige kleurstelling is niet oorspronkelijk. Uit de stukken blijkt dat verder kleuronderzoek verwacht werd, maar dat niet is uitgevoerd om gezondheids/ veiligheidsrisico's. Ik adviseer om, nu de kans zich voordoet om het rijksmonument weer terug te brengen in vol ornaat, nog eens goed te kijken naar de historische kleurstelling. Dit kan middels een goed kleurhistorisch onderzoek door een daartoe gecertificeerd bureau. De kennis die dit oplevert, middels een kleuradvies, kan gebruikt worden om meer recht te doen aan de historische situatie, om de juiste verfsoort toe te passen en om daar waar mogelijk de historische verflagen goed te behouden. Over het behoud van de historische verflagen word ik graag nog nader geïnformeerd. Ik ga ook graag in gesprek over het kleuronderzoek en het kleuradvies. Het valt me verder nog op dat dezelfde kleurcode met verschillende kleurtermen vermeld wordt.

Daarnaast wil ik nog aandacht vragen voor behoud van interieuronderdelen. Het is jammer dat niets van het interieur in de woningen behouden blijft. Op een aantal plaatsen gaan toch tot het oorspronkelijke ontwerp behorende interieurafwerkingen verloren. Bijvoorbeeld in het ketelhuis zouden nog leidingen en een vloer zijn. Omdat ik niet binnen heb kunnen kijken moet ik het hebben van de bouwhistorische verkenning. Misschien is het mogelijk om de toekomstige eigenaar de keus te laten om iets van de oude functie te laten zitten. Op een van de foto's zag ik een halfronde verwarming rond een van de pilaren. Ook voor bordjes, knoppen, stoppen, kasten en interieuronderdelen in de kelders zou ik een pleidooi voor behoud willen doen. Het geeft de woonomgeving vaak extra cachet als iets uit het verleden behouden blijft. Vorig jaar zijn de windwijzer en klok vernield. Het zou fantastisch zijn om deze onderdelen weer terug te brengen in het pand. Daarnaast zou het goed zijn om nog te kijken naar de staat van de mozaïeken.

Als het pand eenmaal herbestemd is dan is het goed om te bedenken dat bewoners het ook echt gaan gebruiken. Ik ben benieuwd of al is nagedacht waar de postbussen komen. Komen er voor bewoners die moeilijk ter been zijn ook leuningen op de trappen naar de terrassen. Mogelijk worden nieuwe hekken op de terrassen geplaatst. Ik doe de suggestie om vanuit het historische ontwerp suggesties te geven hoe dit op een verantwoorde manier opgelost kan worden. Ook zullen veel mensen een kijkje willen nemen bij het pand. Ik doe de suggestie om een goede plek te vinden voor een mooi informatiebord ten einde de geschiedenis van de plek te ontsluiten.

In de stukken zie ik dat de oude zonwering wordt weggehaald. Ik heb echter nog geen beeld van hoe de nieuwe zonwering eruit komt te zien en hoe deze tegen de gevel aankomt. Het kan zijn dat hier wel stukken van zijn. Graag word ik over het

type zonwering en de constructieve details nader geïnformeerd alvorens ik hieraan goedkeuring verleen.

Ik zie nog graag een werkschrijving van de restauratiewerkzaamheden alvorens hieraan mijn goedkeuring te verlenen.

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



Mathijs Witte
adviseur architectuurhistorie