

Ruimtelijke onderbouwing

voor de vestiging van een bed & breakfast in Huis Geesberge,
Zandpad 23 te Maarssen



ir J.A. A. Nuhn
22 december 2014

INHOUD

1. INLEIDING	4
1.1. de initiatiefnemer	4
1.2. het verzoek	4
2. BESCHRIJVING VAN DE LOKATIE EN HET VOORNEMEN	5
2.1. ligging en gebruik van de percelen	5
2.2. het voornemen	7
2.3. cultuurhistorische context	9
2.4. ecologische context	10
2.5. archeologische context	10
2.6. duurzaamheid	12
2.7. planologische context	12
3. PLANOLOGISCHE AANVAARDBAARHEID	15
3.1. inleiding	15
3.2. beleid van rijk, provincie en gemeente	15
3.2.1 rijk	15
3.2.2. provincie	16
3.2.3. gemeente	17
3.3 verkeeraspecten	17
3.4. milieuaspecten	17
3.5. conclusie met betrekking tot de planologische aanvaardbaarheid	21
4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	22
5. OVERLEG	23
5.1. overleg met andere overheden, instanties en diensten	23
BIJLAGEN	24
bijlage 1 foto-impressie	25
bijlage 2 art. 9 (Horeca), 13 (Tuin), 17 (Wonen) van bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht	29
bijlage 3 het bouwplan van architectenburo Niesing	32
bijlage 4 geschiedenis van het Huis Geesbergen	46
bijlage 5 brief van Vechtplassencommissie aan gemeentebestuur Maarssen d.d. 24.9.11	47
bijlage 6 concentraties stikstofdioxide en fijn stof in 2013 in en nabij het plangebied	49
bijlage 7 advies van de Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed	49
bijlage 8 advies van de Welstands- en Monumentencommissie	52



tekening van Geesberge, gesigneerd maar onleesbaar

1. INLEIDING

1.1. de initiatiefnemer

De heer W.C. Hordijk, woonachtig aan de Diependaalsedijk 31 te Maarssen, is sinds enige tijd eigenaar van restaurant Geesberge. De heer Hordijk zal het horecabedrijf onder zijn bedrijf, W.C. Hordijk Holding, voortzetten.

1.2. het verzoek

Het rijksmonumentale huis Geesberge is tot nu toe door de vorige eigenaar in gebruik geweest als bedrijfswoning. De heer Hordijk wenst het huis geschikt te maken als bed & breakfast en verzoekt het gemeentebestuur van Stichtse Vecht daaraan medewerking te verlenen. Daarnaast is het plan een naast het restaurant staande koelcel door een uitbreiding van het restaurantgebouw in het gebouw op te nemen. Ook is een aan het restaurantgebouw gebouwd overdekt terras gewenst, onder meer voor rokers. Het geldende bestemmingsplan verzet zich daar niet tegen, zoals in het navolgende naar voren zal worden gebracht. Een punt van zorg is de extra parkeergelegenheid waarin dient te worden voorzien, waarover ook in het navolgende meer. De aanvullende parkeeraccommodatie is een belangrijk motief voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing.

2. BESCHRIJVING VAN DE LOKATIE EN HET VOORNEMEN

2.1. ligging en gebruik van de percelen

Restaurant Geesberge is gelegen aan het Zandpad 23 en 23a te Maarssen nabij de aansluiting van de Machinekade op het Zandpad. Onderstaande luchtfoto geeft een goed beeld van de ligging van het horecacomplex.



figuur 1. luchtfoto
bron: Google Earth

Het terrein van Geesberge omvat de kadastrale percelen Kadastrale gemeente Maarssen, sectie K, nummers 449 (huisnummer 23) en 451 (huisnummer 23a), zoals weergegeven in de onderstaande kadastrale kaart. Beide percelen samen beslaan een oppervlakte van circa 3215 m².



figuur 2. kadastrale kaart
bron: Kadaster

Op het terrein van Geesberge is de volgende bebouwing aanwezig:

– het huis Geesberge, rijksmonument	ca. 141 m ²
– het restaurant Geesberge	ca. 267 m ²
– de bunker (groepsschuilplaats) (niet op kadastrale kaart)	ca. 38 m ²
– een schuur	ca. 112 m ²
– een schuurtje aan de bunker (niet op kadastrale kaart)	ca. 13 m ²
totaal	ca. 621 m ²

In onderstaand figuur 3 is de huidige situatie weergegeven. Hierbij moet worden opgemerkt dat de midgetgolf niet meer bestaat.



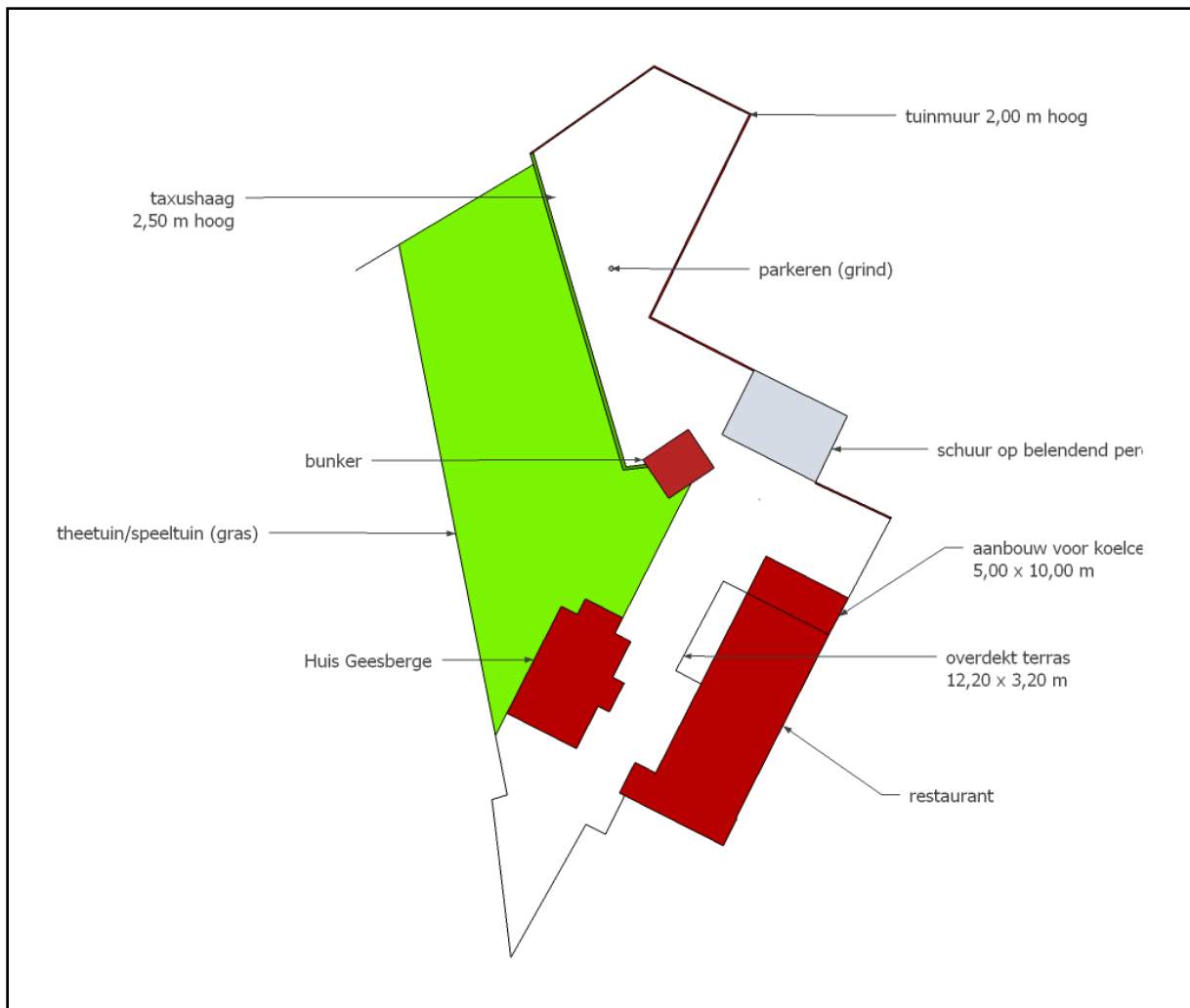
figuur 3. bestaande terreinindeling

2.2. het voornemen

De plannen voor Geesberge omvatten de volgende onderdelen:

1. verbouw van het Huis Geesberge tot een bed & breakfast met zes kamers en een bedrijfswoning op de zolderverdieping;
2. de aanleg van extra parkeergelegenheid ten behoeve van de gasten van de bed & breakfast en de bezoekers van het restaurant;
3. het in de bebouwing van het restaurant opnemen van de vrijstaande koelcel;
4. de bouw van een overdekt terras aan het restaurant;
5. de bouw van een tuinmuur van 2.00 m hoog op de gemeenschappelijke erfscheiding met de burens van Machinekade 1a.

In bijlage 3 is het bouwplan voor de verbouwing weergegeven. Figuur 4 laat de nieuwe situatie zien.



figuur 4. toekomstige situatie terrein Geesberge

ad 1. Met respect voor de monumentale waarden van het Huis Geesberge zullen door relatief beperkte bouwkundige ingrepen zes gastenkamers met badkamer en een bedrijfswoning in de bestaande ruimten kunnen worden gecreëerd. Het exterieur van het gebouw blijft geheel onveranderd.

ad 2. Voor de gasten van de bed & breakfast zijn extra parkeerplaatsen nodig. De gemeente Stichtse Vecht hanteert een parkeernorm die er in resulteert dat voor de 6 kamers 4 extra parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd. Het is de bedoeling de schuur die tegen de erfscheiding is gebouwd en het kleine schuurtje dat aan de bunker is gebouwd te slopen en daar voor in de plaats 5 parkeerplaatsen aan te leggen. De parkeercapaciteit voor de gasten van het restaurant is aan de krappe kant, waardoor ook buiten het terrein op het Zandpad langs de Vecht en de Machinekade wordt geparkeerd. Door de parkeercapaciteit op eigen terrein te vergroten, zal dit "oneigenlijk"parkeren naar verwachting kunnen afnemen.

ad 3. De koelcel van het restaurant staat nu als een vrijstaand gebouwtje naast het restaurantgebouw. Dat is niet alleen onhandig maar ook rommelig. Met een uitbreiding van het restaurantgebouw met een aangebouwd bijgebouw van 10 x 5 m wordt de koelcel in het gebouw opgenomen en ontstaat tevens extra ruimte voor de opslag van emballage.

ad 4. Aan het restaurantgebouw zal een overdekt terras worden gebouwd met een oppervlakte van 3,20 x 12,20 m. Dit terras biedt gasten de gelegenheid ook bij minder mooi weer buiten te zitten en bovendien een plek waar roken kan worden toegestaan. Omdat er slechts één wand is, namelijk die van het bestaande restaurantgebouw, is er sprake van een bouwwerk, geen gebouw zijnd.

ad 5. Met de buren, de heer en mevrouw H.J. Heinsius, wonende op de Machinekade 1a is schriftelijk overeengekomen dat om de overlast te beperken en de privacy te beschermen op de erfscheiding een tuinmuur zal worden gebouwd. Ter plaatse van de vijf nieuwe parkeerplaatsen komen de kosten ten laste van de heer Hordijk, het overige deel van de tuinmuur is voor gezamenlijke rekening op basis van 50/50. De kopgevel van de schuur op het terrein van de heer en mevrouw Heinsius, aan de zijde van de nieuwe parkeerplaatsen, wordt met steenwol geïsoleerd en afgewerkt met rabatdelen voor kosten van de heer Hordijk (zie ook figuur 4).

2.3. cultuurhistorische context

Het huis Geesbergen is een rijksmonument, ingeschreven in het monumentenregister onder nummer 26457. Als omschrijving wordt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed slechts vermeld: "Geesbergen", buitenplaats, rechthoekig landhuis witgepleisterd 18e eeuw".

In verband met de verbouwing van het huis tot een bed & breakfast zullen door toevoeging van badkamers het huis geschikt worden gemaakt voor het verblijf voor gasten. Daartoe zal de indeling van het gebouw op een aantal plaatsen dienen te veranderen. Over de herinrichting van het huis heeft veelvuldig contact plaatsgevonden met de Welstand- en Monumentencommissie Midden Nederland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dit heeft er toe geleid dat ook de provincie zich in algemene zin heeft kunnen vinden in de verbouwingsplannen in het interieur van het monumentale huis. Erkend wordt dat het is goed een passende herbestemming voor een cultuurhistorisch waardevol pand te kunnen vinden.

Naar aanleiding van het provinciaal advies en die van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en van Welstand en Monumenten (WELMON) is uitgebreid bouwhistorisch onderzoek verricht. Dit is neergelegd in een rapportage van 28 juni 2014. Hierbij is met name gekeken naar de monumentale waarde van het interieur in verband met de verbouwingsplannen. Hierin komt naar voren dat het exterieur vrij gaaf is, dat niet gebleken is dat het huis een rijke interieur afwerking heeft gehad. Er hebben door de eeuwen heen verbouwingen plaatsgevonden. Waardevol zijn de schouwen, balklagen en vloeren, de kamer en suitedeuren, de marmeren gang, de granito keukenvloer en trap.

Bij de verbouwing is rekening te houden te worden met alle conclusies en aanbevelingen die in dit rapport staan. Van belang is dat er geen afbreuk mag worden gedaan aan de monumentale waarden door nieuw aangelegde leidingen. De badkamers op de verdieping achter de vensters aan voorgevel zijn al gerealiseerd, hetgeen o.a. ook van invloed kan zijn op het beeld aan de buitenzijde van het pand. Er zal naar specifieke maatregelen gezocht worden om dit vermijden. Hierover zal nog met de Rijksdienst en WELMON worden overlegd.

Op het terrein is een bunker (groepsschuilplaats) gelegen. Een groepsschuilplaats is een in zwaar gewapend beton uitgevoerd Nederlands militair bouwwerk uit de mobilisatieperiode 1939-1940 en bedoeld als schuilplaats voor een groep van 10-12 infanteristen bij artilleriebeschietingen. In tegenstelling tot een kazemat had een groepsschuilplaats geen actieve gevechtsfunctie, er waren geen opstellingsplaatsen voor wapens als mitrailleurs of kanonnen. De groepsschuilplaats wordt aange-merkt als een "object met cultuurhistorische waarde".

Het horecacomplex is gelegen in het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Rijk heeft de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de Voorlopige Lijst Werelderfgoed gezet. Het cultureel erfgoed is zo universeel van waarde, dat het een plaats verdient op de Werelderfgoedlijst van UNESCO. Een plaats op de Voorlopige Lijst betekent dat het Rijk samen met de provincies en andere betrokken overheden, eigenaren en beheerders starten met de voorbereiding om deze erfgoederen de komende vijftien jaar te nomineren voor de Werelderfgoedlijst. Criteria daarbij zijn uitzonderlijke universele waarden, draagkracht en draagvlak voor de instandhouding. Dit kan betekenen dat niet alle erfgoederen die nu op de Voorlopige Lijst staan, ook daadwerkelijk worden voorgedragen bij UNESCO. Het Werelderfgoedcomité van UNESCO besluit of het de erfgoederen opneemt op de Werelderfgoedlijst.

Het huis Geesberge maakt onderdeel uit van de cultuurhistorisch belangwekkende buitenplaatsenzone die tot stand kwam doordat Amsterdamse kooplieden hun buitenverblijven langs de Vecht stichtten. De bouw van buitenplaatsen langs de Vecht zorgde in de 17^e en 18^e eeuw voor een belangrijke landschappelijke ontwikkeling. De landgoederen vormen een lang lint van parktuinen met rijke begroeiing.

2.4. ecologische context

De locatie Geesberge ligt, zoals elders reeds werd opgemerkt, buiten de ecologische hoofdstructuur, zoals ook blijkt uit de kaart van de ecologische hoofdstructuur waarvan een uitsnede is weergegeven in figuur 5. Dit betekent niet dat er op voorhand van mag worden uitgegaan dat er geen ecologische waarden op het terrein aanwezig zijn. Een schuur wordt gesloopt. Onderzocht is of er zich in de schuur vleermuizen, huismussen of zwaluwen hebben genesteld. Dit blijkt niet het geval te zijn. Gelet op het intensieve gebruik van het terrein ten behoeve van het horecabedrijf als parkeerruimte, theetuin en (voormalige) midgetgolfbaan zijn er geen bijzondere soorten van flora en fauna aangetroffen.



figuur 5. uitsnede van de kaart ecologische hoofdstructuur
bron: gemeente Stichtse Vecht

2.5. archeologische context

Voor het beleid ten aanzien van archeologische waarden gebruikt de gemeente Stichtse Vecht de zogenaamde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, een document dat door de voormalige gemeenten voormalige gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen is opgesteld en op 30 november 2012 is vastgesteld. Blijkens deze kaart valt de locatie Geesberge binnen het gebied waarvoor een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting bestaat. In figuur 6 wordt een uitsnede van die kaart weergegeven.



figuur 6. uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart
bron: gemeente Stichtse Vecht

De voormalige midgetgolfbaan die zal worden getransformeerd tot theetuin/speeltuin met nieuw aan te planten taxushaag ligt in het gebied met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Dit betekent dat bij bodem bodemingrepen die dieper dan 0,3 meter over een oppervlakte van 500 m² of meer plaatsvinden archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De overige geplande ingrepen vinden plaats binnen een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Dit betekent dat indien bodemingrepen dieper dan 0,3 meter over een oppervlakte van 1.000 m² of meer plaatsvinden archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Voor de locatie Geesberge zal slechts op voor enkele plekken de grond worden geroerd. Ter plaatse van de voorgenomen ombouw van de koelcel zal onder buitenmuren een fundering worden aangelegd. Gelet op de ligging van de locatie Geesberge op de stroomrug van de Vecht is een palenfundering niet noodzakelijk en kan worden volstaan met een fundering "op staal" met een aanlegdiepte van 70 centimeter onder het maaiveld. Het oppervlak beslaat, uitgaande van een aanlegbreedte van 50 centimeter circa 15 m². Voor de overdekking van het terras zullen vier poeren worden aangebracht met een bodemplaat van 50 x 50 centimeter, ook 70 centimeter onder het maaiveld. Dit komt neer op een oppervlakte van 1 m². Voor de aanleg van de extra parkeerplaatsen ten behoeve van de bed & breakfast zal de grond niet behoeven te worden geroerd. Ter plaatse van de te amoveren schuur is de grond reeds voldoende verdicht en ook het terrein daarvoor behoeft niet te worden afgegraven. Vol-

staan kan worden met een dunne laag grind. De bodemverstoringe werkzaamheden zijn hiermee voldoende inzichtelijk gemaakt. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de vastgestelde ondergrenzen niet worden overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat de archeologische belangen in het gebied door het initiatief niet worden geschaad. Ten aanzien van het aspect archeologie bestaat er dan ook geen bezwaar tegen de uitvoering van de voorziene werkzaamheden.

2.6. duurzaamheid

De gemeente streeft er na dat de mogelijkheden voor duurzaam bouwen bij alle (ver)bouwprojecten in Stichtse Vecht wordt gezien en afgewogen. Duurzaamheid wordt hiermee een bewuste keuze. Duurzaamheid gaat over de balans tussen mens, milieu en financiën en kan op verschillende niveaus worden gezien. Een verbouwing, is het moment om te kijken hoe de woning of het pand verduurzaamd kan worden. Vooral op energetisch vlak zijn vaak verbeteringen mogelijk. Het gaat hierbij om zaken als na-isolatie van het pand en het verduurzamen van de energievoorziening.

Dat het hier een monument betreft, betekent niet dat er qua energetische aanpassingen niets mogelijk is. Vaak zijn op zowel comfort als op energieverbruik bij monumenten grote winsten te behalen. Welke winsten gehaald kunnen worden zal in nauwe afstemming met betreffende monumentenambtenaar worden gezien.

Het is bedoeling, ook uit een oogpunt van comfort, de warmte-isolatie van de buitenmuren van de bed & breakfast te verbeteren. Dit zal aan de binnenzijde gebeuren om het uiterlijk van het monument niet aan te tasten. Toepassing van dubbelglas is om dezelfde redenen niet wenselijk. De ramen zullen aan de binnenkant voor zien worden van een voorzetsel dat 's zomers kan worden weggehaald. Hierover zal ook met de monumentencommissie overleg plaatsvinden.

Met het aspect duurzaamheid wordt derhalve in voldoende mate rekening gehouden.

2.7. planologische context

Voor het gebied waarin Geesberge ligt, geldt het door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarssen op 1 juli 2008 vastgestelde bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht. Een uitsnede van de bestemmingskaart wordt weergegeven in figuur 7.

Voor Geesberge zijn vooral de bestemmingen Horeca (artikel 9), Tuin (artikel 11) en Wonen (artikel 17) van belang. Overigens dient er op te worden gewezen dat de laatste bestemming op een omissie en een onjuiste interpretatie van de kadastrale situatie berust. De schuur die de bestemming Wonen heeft verkregen, waarbij er kennelijk abusievelijk vanuit is gegaan dat deze schuur behoort bij een woning aan de Machinekade, maakt deel uit van het kadastrale perceel Gemeente Maarssen, sectie K, nr 449 en zou als onderdeel van het horecacomplex de bestemming Horeca dienen te hebben. In onderstaand figuur 8 is verduidelijkt welk deel van het perceel het betreft.

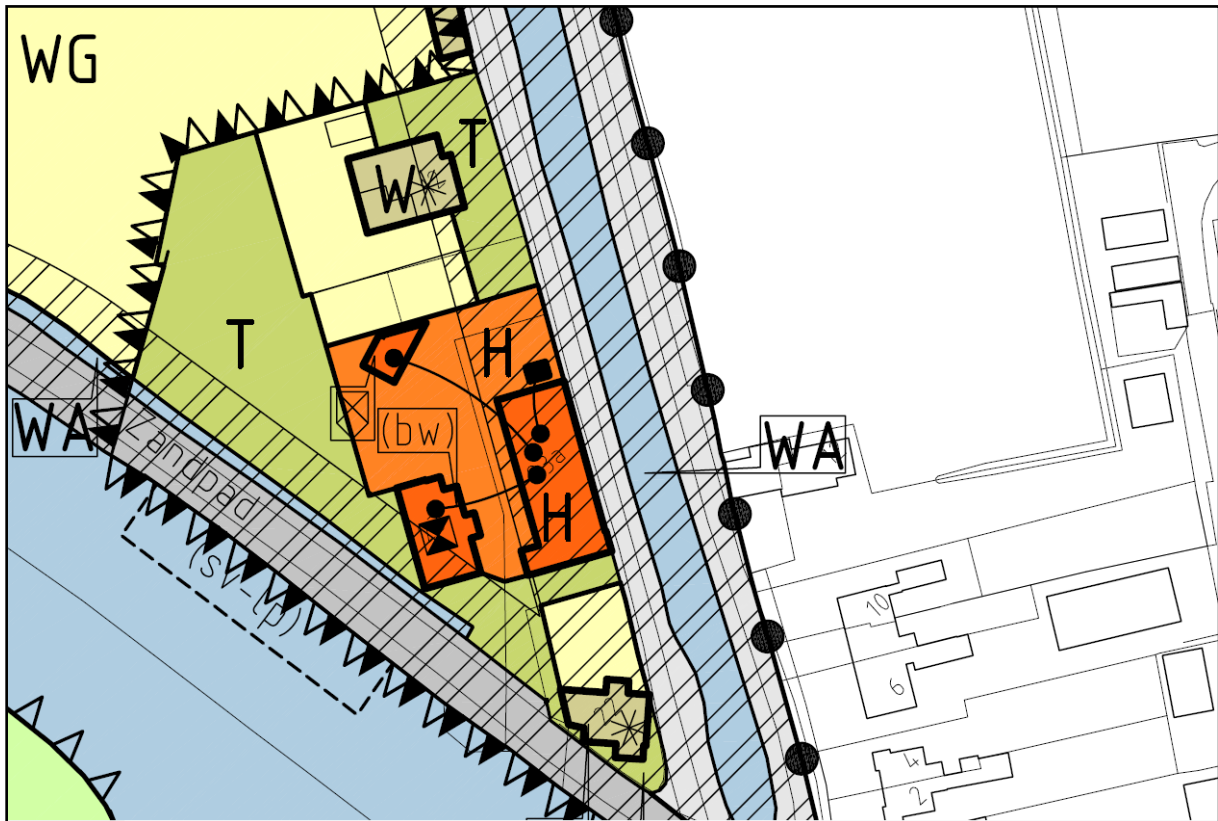
Hoewel er sprake is van een omissie dienen de plannen toch ook aan de bestemming Wonen te worden getoetst. Wel wordt het gemeentebestuur verzocht deze omissie in een eerstvolgende (technische) herziening van het bestemmingsplan te herstellen.

Als we de plannen voor Geesberge één voor één toetsen aan het vigerende bestemmingsplan komt het volgende naar voren:

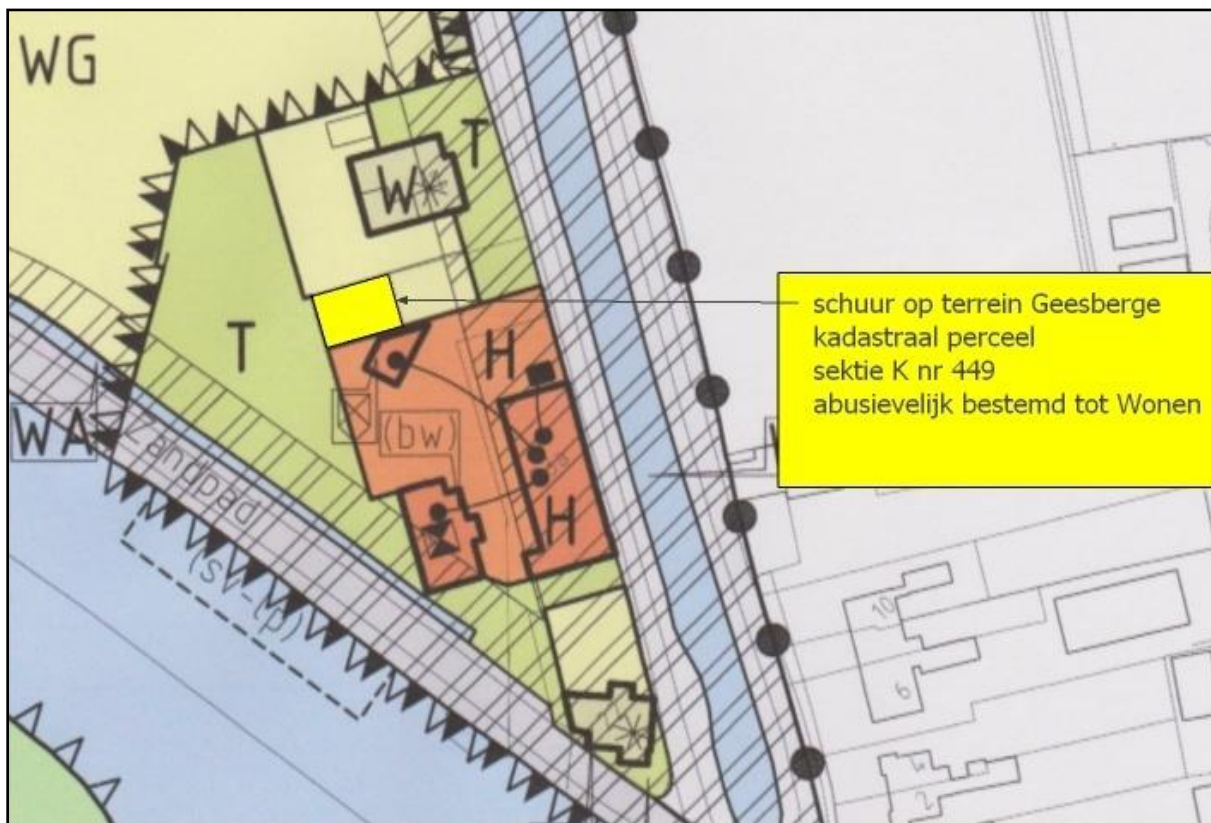
1. verbouw van het Huis Geesberge tot een bed & breakfast met zes kamers en een dienstwoning
Het huis Geesberge is bestemd tot "Horeca" tot maximaal categorie 2 zoals bedoeld in artikel 1.57 van de regels waarin passen een bed & breakfast met een capaciteit van maximaal zes kamers (artikel 1.21), een bedrijfswoning is toegestaan.
Geconcludeerd kan worden dat dit onderdeel van de plannen voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.
2. de benodigde extra parkeerplaatsen zijn geprojecteerd op de abusievelijk gelegde bestemming Wonen. Hoewel op deze bestemming parkeerplaatsen zijn toegestaan (artikel 17.1 onder a4), zal het duidelijk zijn dat deze parkeerplaatsen niet worden aangelegd voor de reguliere woonbe-

stemming maar ten behoeve van de bed & breakfast. Een klein strookje ter grootte van circa 10 x 2,5 m, vallend onder bestemming Tuin, zal nodig zijn voor de extra parkeerplaatsen.

Geconcludeerd wordt dat er een strijdigheid met het bestemmingsplan bestaat. Omdat de schuur tot het Geesberge-complex behoort had deze de Horecabestemming dienen te verkrijgen. Naar de letter is er sprake van een strijdigheid met de voorschriften, naar de geest echter niet. Het ruimtebeslag voor het aanvullende parkeren is iets meer dan dat van de te slopen schuur. Het beslag op de gronden met de bestemming Tuin is minimaal. Door de afscherming met een taxushaag wordt het beeld van de tuin ook niet aangetast. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het inpassen van de extra parkeerruimte dan ook verantwoord.



figuur 7. uitsnede van de kaart van het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht



figuur 8. abusievelijk tot "Wonen" bestemde schuur

3. de ombouwing van de koelcel betekent dat een aangebouwd bijgebouw aan het restaurant wordt toegevoegd. Het bijgebouw heeft de afmetingen 10 x 5 m (50 m²) en een bouwhoogte van 3,32 m. Daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 9.2 onder c1.

Conclusie: dit deel van de plannen voldoet geheel aan het bestemmingsplan.

4. het overdekt terras heeft een oppervlakte van 3,20 x 12,20 m en een hoogte van 2,50 m. Artikel 9.2 onder d2 bepaalt dat een bouwwerk buiten een bouwvlak een maximale hoogte van 2,5 m mag hebben.

Conclusie: ook dit deel van de plannen voldoet aan het bestemmingsplan.

3. PLANOLOGISCHE AANVAARDBAARHEID

3.1. inleiding

In het algemeen kan ondanks strijdigheid met het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor een activiteit worden verleend als kan worden aangetoond dat de voorgenomen activiteit niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. In het onderstaande zal op een aantal aspecten worden ingegaan.

3.2. beleid van rijk, provincie en gemeente

3.2.1 rijk

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het Rijk richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de invulling van het ruimtelijk beleid geeft het Rijk meer ruimte voor provincies en gemeenten. Het Rijk benoemt minder nationale belangen en streeft naar eenvoudige(re) regelgeving. Het Rijk blijft echter verantwoordelijk voor de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie als (voorgenomen) UNESCO werelderfgoed. De afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte laat het Rijk op regionaal niveau aan provincies. Ook het beleid ten aanzien van landschap laat het Rijk over aan provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

De Ecologische Hoofdstructuur is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden (met natuurwaarden van Europees belang) en de twintig Nationale Parken maken deel uit van de EHS, evenals de Noordzee en de grote wateren. De robuuste verbindingen zijn geschrapt. Vanaf 2014 worden de provincies verantwoordelijk voor de EHS. De EHS is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. In de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. Ruimtelijke ingrepen zijn niet toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn.

Rijksmonumenten worden beschermd in het kader van de Monumentenwet. De Monumentenwet stamt oorspronkelijk uit het begin van de twintigste eeuw. Het denken over de omgang met monumenten is sindsdien sterk veranderd. Kenmerken zijn een verschuiving in denken van object naar gebied en van behoud naar ontwikkeling. Het monumentenstelsel is om die reden herzien.

De hoofdlijnen van deze herziening staan verwoord in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo, 2009). De belangrijke pijlers van MoMo zijn:

- cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regels;
- herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

In 2003 is het linieperspectief "Panorama Krayenhoff", vastgesteld. In dit linieperspectief is de gemeenteschappelijke ruimtelijke koers voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie bepaald. Het Linieperspec-

tief zet in op twee koersen voor de verwezenlijking. De ene koers is planologische doorwerking, bestaande uit bescherming van de waterlinie via de Monumentenwet en via de Wet ruimtelijke ordening in bestemmingsplannen.

De aanwijzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie als rijksmonument is in 2009 in gang gezet en voor Stichtse Vecht in 2013 voltooid. De waterlinie is als complex aangewezen, naast de objectbescherming gericht op vastleggen van de samenhang binnen de linie. Bovendien zijn ook objecten, zoals groepsschuilplaatsen en inundatiesluizen als rijksmonument aangewezen. De andere koers is de actieve ontwikkeling van uitvoeringsplannen per deelgebied. Stichtse Vecht valt onder de Vechtstreek-Zuid. Het ontwikkelingsprogramma bestaat uit drie niveaus, waarbij het gaat om:

- reconstructie, renovatie of transformatie van de hoofdverdedigingslijn als landschapslijn, van de forten als verblijfsplaatsen en landschapsecologische stepping stones, en van de waterstaatswerken als cruciale historische componenten;
- het waarneembaar maken van de werking van de Waterlinie;
- ondersteunende projecten in de sfeer van het toerisme en de woon- en werkgelegenheid.

3.2.2. provincie

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld. De PRS is een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De PRS is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. Daarom gaat de PRS vergezeld met de PRV. De PRV is bindend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. De PRV beperkt zich tot onderwerpen die zijn aangemerkt als provinciaal belang.

De provincie Utrecht richt zich in de PRS op een duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en landelijk gebied met kwaliteit. Deze drie pijlers vragen om een integrale aanpak van het ruimtelijk beleid. De twee belangrijkste provinciale beleidsopgaven die hieruit voortvloeien zijn gericht op binnenstedelijk bouwen en behoud en versterking van het landelijk gebied. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om behoud van het bestaande (het goede behouden) als het creëren van nieuwe kwaliteit (kwaliteitsverbetering).

De kernkwaliteiten van het landelijk gebied sluiten vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap die gevormd is door landgoederen en buitenplaatsen, militair erfgoed en het agrarische cultuurlandschap. De provincie streeft naar behoud, versterking en het beleefbaar maken van deze kernkwaliteiten. De agrariër is de belangrijkste gebruiker van het landelijk gebied. De provincie biedt ruimte voor de ontwikkeling van een economisch vitale landbouw, ook vanwege het in stand houden van het aantrekkelijke agrarische cultuurlandschap. Gestreefd wordt naar behoud van de landschappelijke karakteristiek en de cultuurhistorische waarden. De buitenplaatszone langs de Vecht zijn cultuurhistorisch van bijzondere waarde. Hier wordt ruimte geboden om deze waarde in stand te houden.

De PRV is gebaseerd op artikel 4.1 lid 1 Wro. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen, waaronder de bestemmingsplannen. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken op gemeentelijk niveau. De regels van de PRV richten zich primair tot de gemeentebesturen en bevat geen bepalingen die voor de burger bindend zijn. Nadat de regels in het bestemmingsplan zijn verdisconteerd hebben zij bindende werking voor de burgers.

Voor het project Geesberge is het van belang te vermelden dat het is gelegen in:

- de Cultuurhistorische hoofdstructuur (artikel 2.10, kaart Cultuurhistorie). De Vecht is met het aangrenzende gebied aangewezen als historische buitenplaatszone;
- de Landschappen Groene Hart en Nieuwe Hollandse Waterlinie (artikel 4.9, kaart Landschap).

Geesberge ligt juist buiten de Ecologische hoofdstructuur.

3.2.3. gemeente

Focus op morgen is de toekomstvisie van Stichtse Vecht die de gemeenteraad op 29 januari 2013 heeft vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen:

- een beschrijving van de kernkwaliteiten van Stichtse Vecht;
- inzicht in de trends en ontwikkelingen waarvoor de gemeente zich gesteld ziet;
- de opgaven en kansen voor de toekomst;
- het gevolg geven aan de visie en het verder ontwikkelen van deelvisies op Stichtse Vecht.

Behoud van het landschap met zijn eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningstelsel vormt een belangrijke pijler. Het landschap geeft Stichtse Vecht identiteit en toekomstwaarde. Door ruimte te bieden aan verbreding van functies kunnen meer agrarische bedrijven blijven voortbestaan. Hierdoor kan het landschap zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden en worden versterkt. Bij verbreding wordt gedacht aan activiteiten op kleinschalig niveau, zoals bed & breakfast, agritoerisme, kamperen bij de boer, educatieve activiteiten en verkoop van agrarische producten.

In "Focus op morgen" wordt over de toeristische infrastructuur, waaronder pensions en bed & breakfasts nog het volgende opgemerkt.

"Samenwerking tussen Amsterdam en Utrecht is van belang om de huidige positie in de Europese top vijf van stedelijke regio's te behouden. De regio Utrecht is binnen deze economische actieagenda verantwoordelijk voor onder andere 'Duurzaamheid en Toerisme & Congressen'. In samenwerking met Amsterdam en Utrecht wordt ingezet op nieuwe initiatieven en doorlopende toeristische lijnen, gericht op cultuurhistorie (Gouden Eeuw) en toerisme via de Vecht. Bijvoorbeeld door het vermarkten van een aanbod aan rivier- en kanaalcruises en het samenbrengen van initiatieven die cultuurhistorie en toerisme verbinden. De toename van het zakelijk (verblijfs)toerisme zal zowel direct als indirect een voordeel opleveren".

3.3 verkeeraspecten

De plannen voor Geesberge zullen nauwelijks leiden tot een toename van het verkeer. Alleen de bed & breakfast zal met een capaciteit van zes kamers en een parkeergelegenheid voor vijf auto's tot een nauwelijks waarneembare toename zorgen. Er is dan ook geen reden hiernaar nader onderzoek te doen.

3.4. milieuaspecten

In het navolgende zullen de volgende aspecten de revue passeren:

- bodem
- geluidshinder voor de omgeving
- wet geluidshinder
- geur
- milieuzonering
- luchtkwaliteit
- externe veiligheid
- water

bodem

Op de kaart van het bodemloket van de provincie Utrecht zijn enkele Wbb-lokaties in de directe omgeving aangegeven. Een Wbb-lokatie is een bij de Provincie geregistreerde locatie waar (vermoedelijk) sprake is, of was, van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De provincie Utrecht is in dergelijke gevallen bevoegd gezag.

Het betreft de volgende locaties:

- Zandpad 22 (Locatie code UT033300099) met de aantekening ernstig, geen spoed

- Diverse watergangen in de omgeving (Locatie code UT033300222) met de aantekening ernstig, geen spoed.

Voor de plannen van Geesberge hebben deze locaties geen gevolgen.

asbest

Op 27 september 2011 is een asbestinventarisatie uitgevoerd conform de SC-540, type A door Search Ingenieursbureau B.V. Op 27 maart 2014 is het aanwezige asbest op het terrein verwijderd door een gespecialiseerd bedrijf onder het toezicht van een medewerker van de gemeente. Het betrof *restanten van en op de oude midgetgolfbaan en dakplaten van de te amoveren schuur. Met plakstrips zijn proefmonsters genomen op geparkeerde auto's die in het laboratorium op aanwezigheid van asbestresten zullen worden onderzocht. Bij de overdracht van de eigendom aan de huidige eigenaar is bij notariële akte verklaard dat er verder geen asbest in de gebouwen of op het terrein voorkomt.*

Op 11 augustus 2014 is opnieuw een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd door CSO Adviesbureau voor Milieu, Ruimte en Water te Bunnik. Het doel van het bodemonderzoek was het vaststellen of er asbest in de bodem aanwezig is (zowel de grove als de fijne fractie).

Het uitgevoerde onderzoek, veldonderzoek en laboratoriumonderzoek, is gebaseerd op de NEN 5707 en de NEN 5897.

Daarbij werden met name op het noordelijk deel van het terrein asbesthoudende materialen aangetroffen in golfplaten en restanten van golfplaten, plaatmateriaal van diverse midgetgolfbanen, plaatmateriaal achter op het midgetgolfterrein, overkapping (golfplaten) en restanten van golfplaten.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn:

- Op een deel van de locatie is recentelijk een halfverharding (grind) aangebracht met een dikte van maximaal 0,4 meter.
- Op het maaiveld is geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen.
- Recentelijk is reeds een asbestinventarisatie type A conform SC 540 verricht.
- In de halfverharding is een asbesthoudend plaatje aangetroffen (grote fractie > 16 mm: chrysotiel; hechtgebonden).
- In de grond en de halfverharding is asbest aangetroffen (fijne fractie). De aangetoonde gehalten overschrijden de interventiewaarde echter niet.
- De hypothese dat de onderzoekslocatie onverdacht is voor de aanwezigheid van asbest dient formeel te worden verworpen.
- De aangetoonde gehalten aan asbest zijn lager dan 100 mg/kg ds gewogen. Op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek kan worden geconcludeerd dat bij het huidige gebruik risico's niet aanwezig zijn (Circulaire bodemsanering).
- Er wordt geen nader asbestonderzoek aanbevolen.

Voor een meer uitvoerige beschrijving van het onderzoek wordt verwezen naar de rapportage van CSO "Verkennd asbestonderzoek Zandpad 23 te Maarssen", projectnummer: 14M1140, van 27 augustus 2014.

geluidshinder voor de omgeving

De voorgenomen wijzigingen van het restaurantbedrijf Geesberge beperkt het in werking zijn van omliggende bedrijven niet.

Omliggende woningen zijn gelegen op relatief korte afstand. Het is op dit moment niet zeker of het bedrijf voldoet aan de geluidnormstelling van het Activiteitenbesluit. Met de voorgenomen wijzigingen zal hier rekening mee gehouden worden. In de huidige situatie zorgen de koelcel en ventilatoren bij de keuken van het restaurant voor geluidsbelasting op omliggende woningen aan de Machinekade, met een mogelijke overschrijding van de geluidsnormen. De motor en de ventilatoren van de koelcel grenzen direct aan de open ruimte. Als de koelcel wordt ombouwd, worden de motor en ventilatoren in pandig waardoor de geluidsemissie en daarmee de hinder voor de omgeving aanzienlijk zullen afne-

men. Bij het afschermen van de koelinstallaties zal de bronzijde van de afscherming bekleed worden met geluidabsorberend materiaal. In het kader van de melding Activiteitenbesluit zal na de ombouw van de koelcel worden aangetoond dat wordt voldaan aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit (afdeling 2.8 Geluidhinder, artikel 2.17). Dit zal gedaan worden door middel van een controlemeting na realisatie van de maatregelen.

Ter beperking van de hinder voor de burens zal er, volgens afspraak, een tuinmuur op de gemeenschappelijke erfscheiding worden gebouwd (zie paragraaf 2.2), waarmee naar verwachting geluidhinder ten gevolge van het parkeren (met name piekgeluiden vanwege het sluiten van portieren) wordt voorkomen.

wet geluidhinder

De bed & breakfast zal nauwelijks extra verkeersbewegingen genereren. Omdat de bestemming Horeca een bed & breakfast toelaat kan dit als een bestaande situatie worden aangemerkt waardoor de Wet geluidhinder in verband met wegverkeerslawaaï niet aan de orde is. Volgens de Wet geluidhinder is een bed & breakfast overigens ook geen geluidsgevoelige bestemming. Daarnaast maakt het plan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. De Wet geluidhinder is derhalve niet van toepassing.

geur

Omdat er in het restaurant niets verandert, kan eventuele geurhinder voor de omgeving in het verband van deze ruimtelijke onderbouwing buiten beschouwing blijven. Er zal evenmin overlast van geur uit de omgeving zijn. In een wijde omtrek zijn geen agrarische bedrijven als bedoeld in het Besluit Landbouw milieubeheer gevestigd.

milieuzonering

De vestiging van de bed & breakfast heeft geen gevolgen ten aanzien van de milieuzonering voor omliggende gevoelige bestemmingen. Noch zijn er inrichtingen aanwezig die tot het in acht nemen van milieuzones ten opzichte van het horecabedrijf noodzakelijk zijn.

luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet op de ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Conform het Besluit niet in betekenende mate zal de toevoeging van een parkeergelegenheid niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Met de NIBM-tool van de website van Infomil is bekeken of de verkeersbewegingen van 5 auto's op een weekdag gemiddelde in betekenende mate aan de luchtverontreiniging bijdraagt. Stel dat elk van de 5 geparkeerde auto's in een worst-case scenario als weekdaggemiddelde vier verkeersbewegingen (twee keer komen en twee keer gaan) veroorzaakt. Het resultaat is NIBM zo blijkt uit de berekening van de NIBM-tool. Het resultaat is weergegeven in figuur 10.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	20
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer NO₂ in µg/m³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

figuur 10. extra verkeersbewegingen leiden tot in niet betekenende mate tot verslechtering van de luchtkwaliteit

De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.30. De hieruit voortgekomen concentraties zijn grafisch weergegeven in de figuren 1 en 2 in bijlage 6. Uit de figuren is af te leiden dat de concentratie stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevindt. De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het plangebied bedragen maximaal 24-26 microgram per m³, wat betekent dat wel aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied 24-25 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

De ontwikkeling van het beoogde plan draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. In dat geval zijn vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid zijn de volgende aspecten aan de orde:

- bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- bedrijven die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (bijv. propaantanks).
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water.
- het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.
- elektromagnetische straling door hoogspanningslijnen en antennes.

In de directe omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Er zijn in de directe omgeving verder geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht niet bekend. Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven die belemmerend kunnen

werken op het bedrijf. Omgekeerd bevinden zich ook geen bedrijven in de nabijheid van de locatie die hiervan hinder of beperkingen zouden kunnen ondervinden.

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en waterwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan. Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt niet langs het plangebied.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen met ontheffing (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen liggen evenmin in de buurt van de locatie.

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningsleidingen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveld-zones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

water

In de situatie van de waterhuishouding zullen geen veranderingen optreden. De aanpassingen voor het horecabedrijf vinden deels in de gebouwen plaats. De ombouw van de koelcel heeft slechts een beperkte invloed op de mogelijkheid van rechtstreekse penetratie van hemelwater. Tegen de nieuwbouw staat de sloop van een gebouw van ongeveer de zelfde oppervlakte. De parkeerplaatsen worden in een open verharding (grind) uitgevoerd. Er wordt geen open water gedempt. In de gegeven omstandigheden is dan ook van een waterparagraaf afgezien.

Geconcludeerd kan worden dat er uit een oogpunt van milieu geen bezwaren tegen de ontwikkeling bestaan.

3.5. conclusie met betrekking tot de planologische aanvaardbaarheid

Wat betekent het beleid van rijk, provincie en gemeente voor de plannen van Geesberge? Het beleid van rijk, provincie en gemeente is doorgaans van een hoger abstractieniveau en leidt, zeker waar het rijk en de provincie betreft, zelden tot conclusies op perceelsniveau.

De conclusie met betrekking tot de bouwplannen van Geesberge kan als volgt luiden: de ingrepen zijn van geringe omvang en voldoen grotendeels aan het vigerende bestemmingsplan en zijn niet strijdig met het beleid van rijk, provincie en gemeente. Het behoud van Geesberge als horecabedrijf met een belangrijke toeristische functie kan worden toegejuicht, zeker nu er een bed & breakfast aan wordt toegevoegd.

In dit verband wordt ook verwezen naar de brief van de Vechtplassencommissie in bijlage 5.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering van de bed & breakfast, de ombouwing van de koelcel, het overdekte terras en de aanleg van extra parkeerplaatsen komen geheel ten laste van de initiatiefnemer. Infrastructurele aanpassingen zijn niet aan de orde. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten of risico's verbonden.

Wel zal door de gemeente met de initiatiefnemer vooraf een privaatrechtelijke afspraak worden gemaakt zodat eventuele planschadekosten als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.9 Wro voor rekening van die initiatiefnemer zullen komen. Deze planschadekosten, die door derden kunnen worden geclaimd, kunnen voortvloeien uit een besluit van burgemeester en wethouders medewerking te verlenen aan het project door een herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing.

5. OVERLEG

5.1. overleg met andere overheden, instanties en diensten

- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Uiteraard is de Rijksdienst om advies gevraagd voor de verbouwingsplannen voor het huis Geesbergen en de herinrichting van het terrein. Verwezen kan worden naar paragraaf 2.3. Het advies is opgenomen als bijlage 7.
- Welstand- en Monumentencommissie Midden Nederland
De Welstand- en Monumentencommissie heeft diverse malen adviezen uitgebracht voor de verbouwing van het huis Geesbergen tot bed & breakfast, zoals ook al in paragraaf 2.3. naar voren werd gebracht. Het advies is opgenomen als bijlage 8.
- Provincie Utrecht
De provincie is nauw betrokken geweest bij de plannen voor Geesbergen, met name waar het de verbouwing van het Huis tot een bed & breakfast betreft. Hierover is al melding gedaan in paragraaf 2.3.
- Waternet
Waternet is verzocht medewerking te verlenen voor nieuwe aanlegplaatsen in de Vecht. Dit verzoek is afgewezen.
- Omgevingsdienst Regio Utrecht
Met de Omgevingsdienst Regio Utrecht heeft meerdere keren uitvoerig overleg plaatsgevonden. De adviezen van de Omgevingsdienst zijn in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

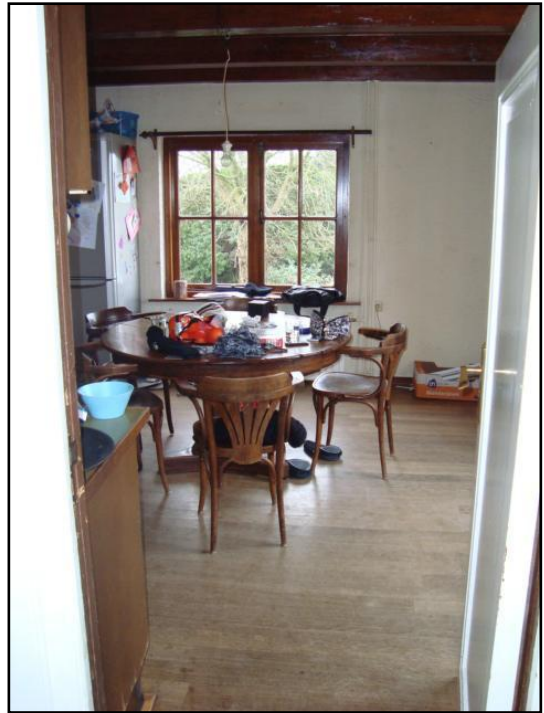
BIJLAGEN

bijlage 1 foto-impressie

(Dick Niesing)



het Huis Geesberge in zijn omgeving



interieur van Huis Geesberge



interieur van Huis Geesberge



restaurant Geesberge van alle kanten

Artikel 9 Horeca (H)

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de plankaart voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- 1 horeca(ondernemingen) behorende tot maximaal categorie 2, zoals bedoeld in artikel 1.57 van deze voorschriften,
- met de daarbij behorende:
2. erven;
 - 3 parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
 - 4 groenvoorzieningen en water;
 - 5 overige functioneel met de bestemming "Horeca" verbonden voorzieningen.
- b. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" waar maximaal één bedrijfswoning is toegestaan.

9.2 Bouwvoorschriften

- a. Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
- b. ten aanzien van hoofdgebouwen:
- 1 deze uitsluitend worden gebouwd binnen op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
 - 2 een bouwvlak mag worden bebouwd tot het in het bouwvlak aangegeven bebouwingspercentage; indien in een bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak geheel worden bebouwd;
 - 3 de maximale goothoogte en hoogte van bestaande gebouwen (waaronder begrepen herbouw of verbouw van deze gebouwen) niet meer bedraagt dan de maten zoals deze bestonden op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan;
 - 4 de kapvorm van bestaande gebouwen niet wordt gewijzigd;
- c. ten aanzien van erfbebouwing:
- binnen en buiten een bouwvlak erfbebouwing mag worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, waarbij:
- 1 de gezamenlijke grondoppervlakte van erfbebouwing buiten het bouwvlak maximaal 50 m² bedraagt;
 - 2 de goothoogte van vrijstaande erfbebouwing maximaal 3 m bedraagt;
 - 3 de goothoogte van aangebouwde erfbebouwing buiten het bouwvlak maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw bedraagt.
- d. ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- 1 de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan:
 - 1 m op de gronden vóór de naar een openbare weg gekeerde gevel;
 - 2 m op de overige gronden;
- 2 de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan:
 - 10 m binnen een bouwvlak;
 - 2.50 m buiten een bouwvlak.

9.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 9.2 onder b. sub 3 en 4 ten behoeve van een maximale goothoogte van 7.50 m en een maximale hoogte van 12 m en een andere kapvorm, mits zulks voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling noodzakelijk is en de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit;

9.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

Gebruik van ruimten in de voor "wonen" bestemde en aangeduide (hoofd)gebouwen en erfbouw ten behoeve mantelzorg is niet toegestaan, tenzij daarvoor vrijstelling is verleend.

9.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 9.4 ten behoeve van mantelzorg mits:
 - 1 de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie; indien sprake is van een ouder - kind relatie waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn) is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
 - 2 het (hoofd)gebouw en de erfbouw bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
 - 3 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 4 de oppervlakte die wordt gebruikt voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 m² ;
- b. De in lid 9.5 onder a. bedoelde vrijstelling vervalt na beëindiging van de mantelzorg.
- c. Na het van de vervallen van de vrijstelling, zoals bedoeld in lid 9.5 onder a., is degene aan wie de vrijstelling was verleend of diens rechtsopvolger en indien sprake was van afhankelijke woonruimte verplicht de alsdan strijdige situatie (met lid 9.4) te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

Artikel 17 Wonen (W)

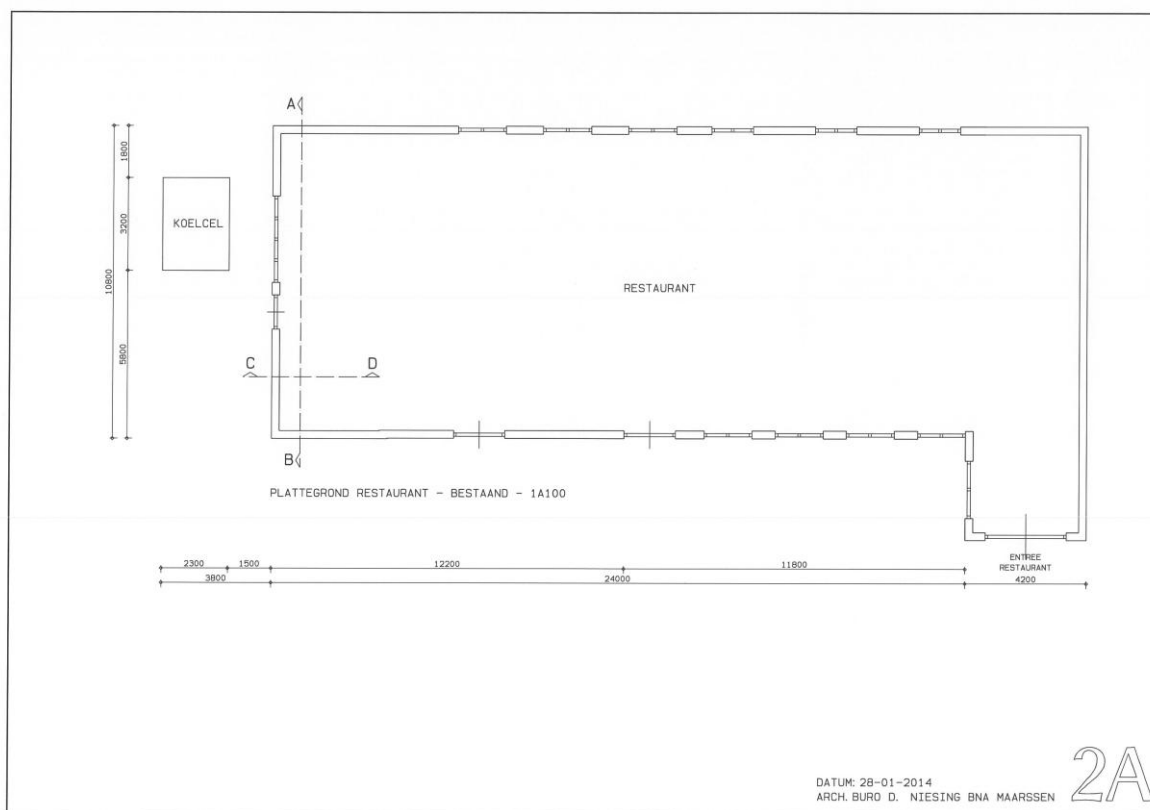
17.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de plankaart voor "Wonen" aangewezen en met "woningen buitengebied" aangeduide gronden zijn bestemd voor:
- 1 het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- met de daarbij behorende:
- 2 erven;
- 3 toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- 4 parkeervoorzieningen;
- 5 groenvoorzieningen en water;
- 6 overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "wonen, gestapeld" zijn de gronden tevens bestemd voor gestapelde woningen.

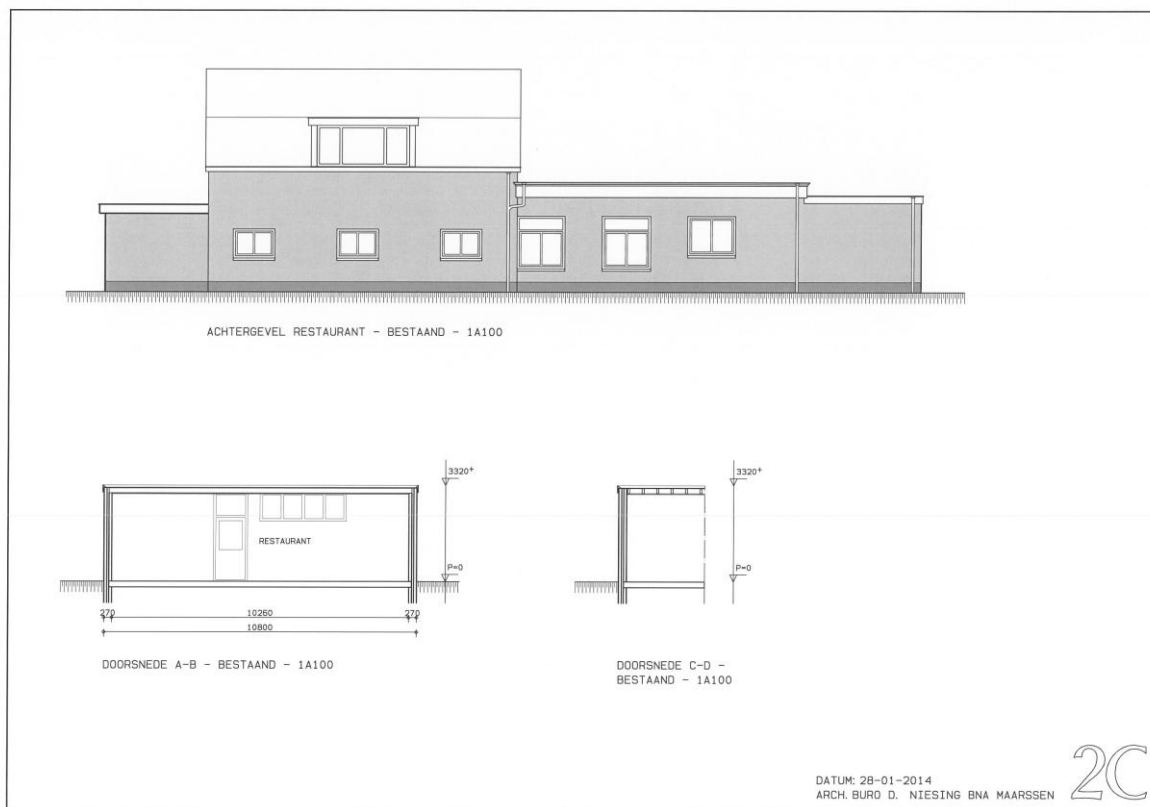
etcetera, etcetera

artikel 17 lid 1 onder a.2 staat parkeervoorzieningen ten behoeve van de functie Wonen toe.

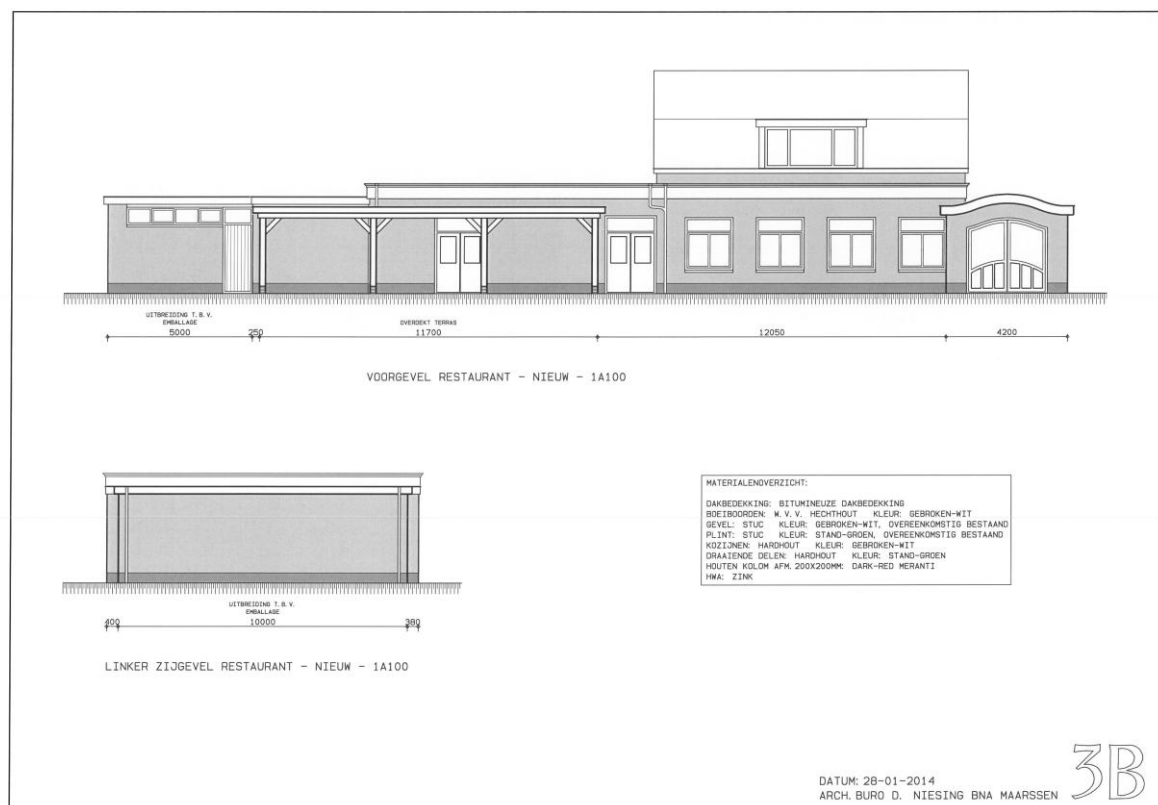
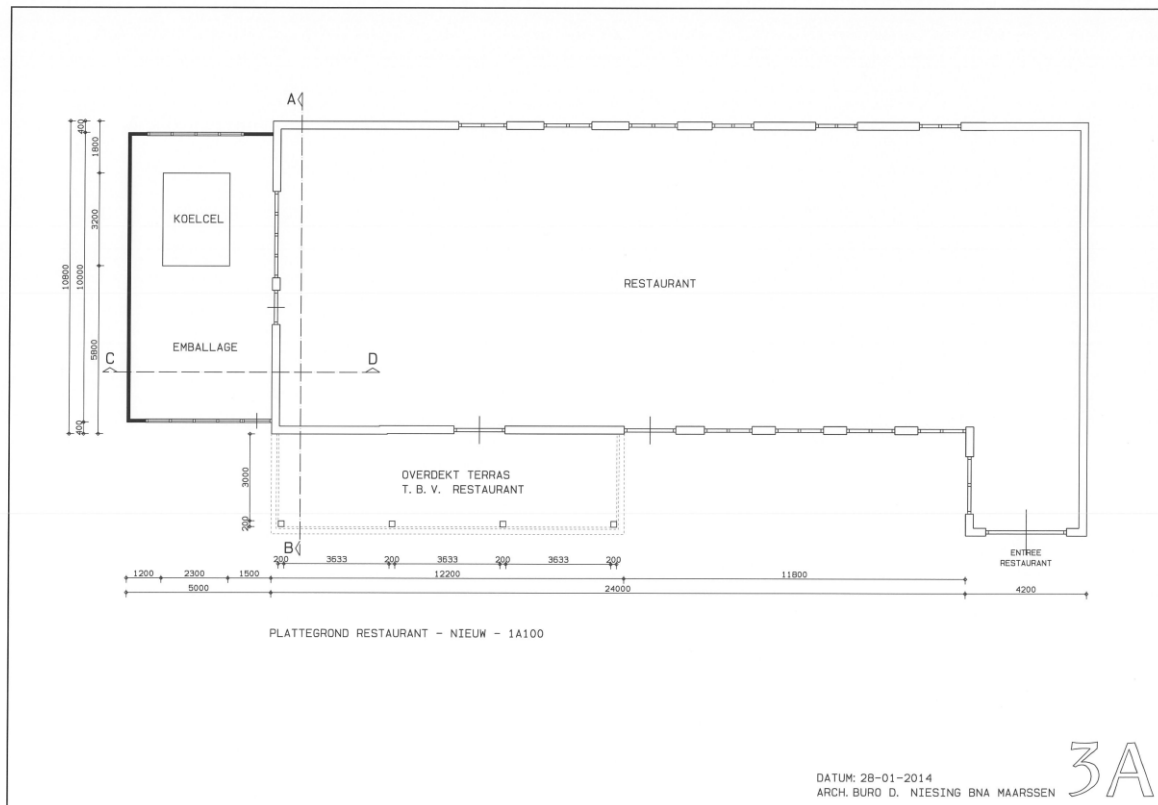
bijlage 3 het bouwplan van architectenburo Niesing



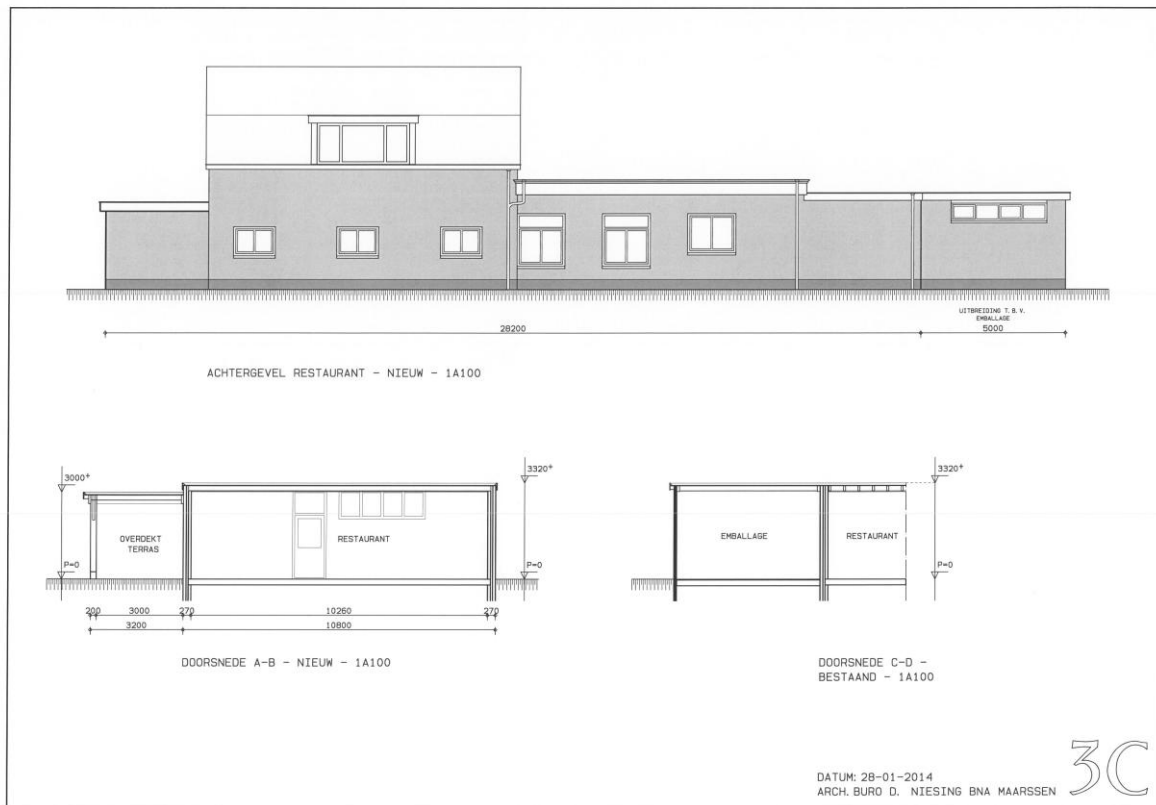
restaurant bestaande situatie



restaurant bestaande situatie

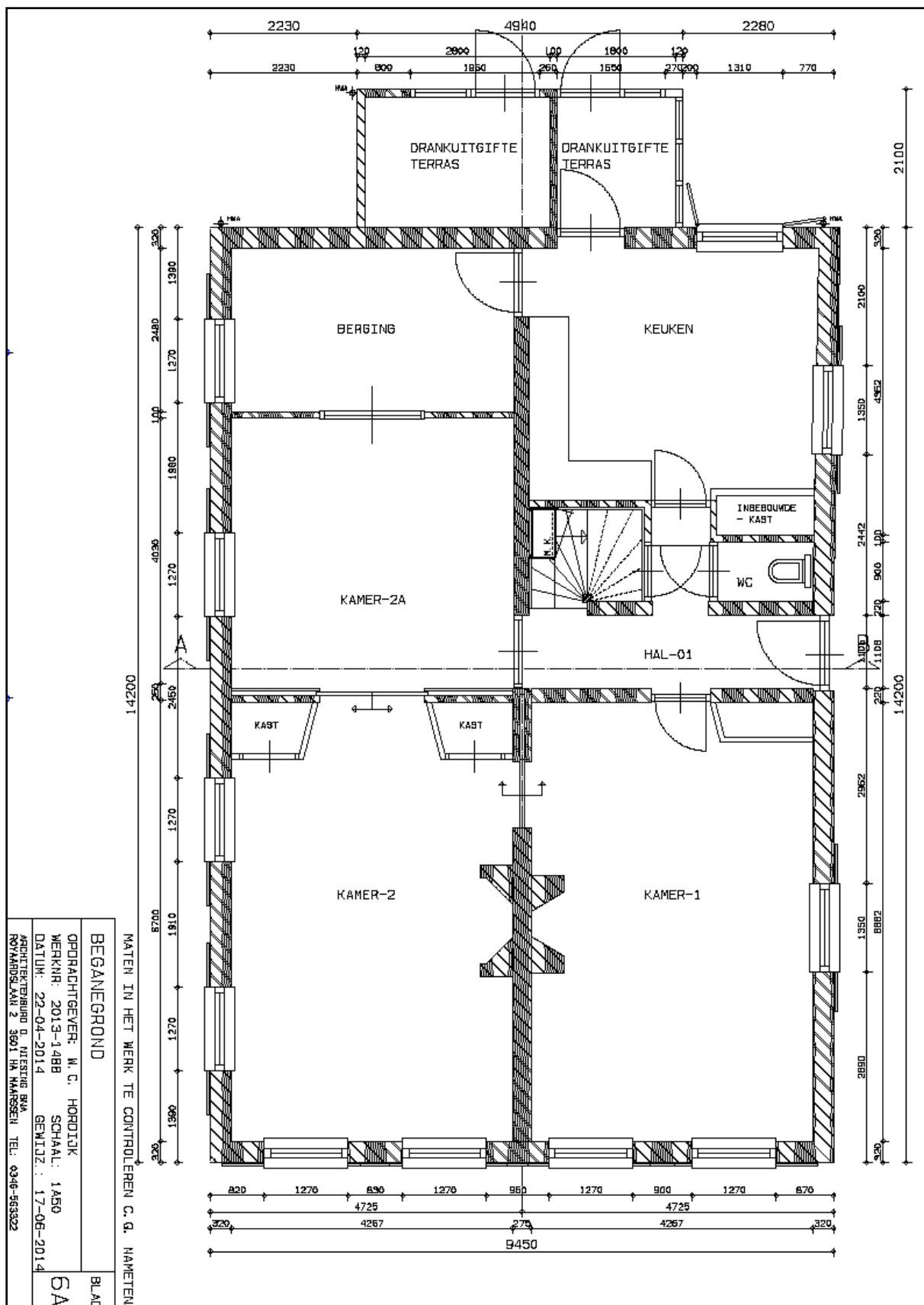


restaurant nieuwe situatie



restaurant nieuwe situatie

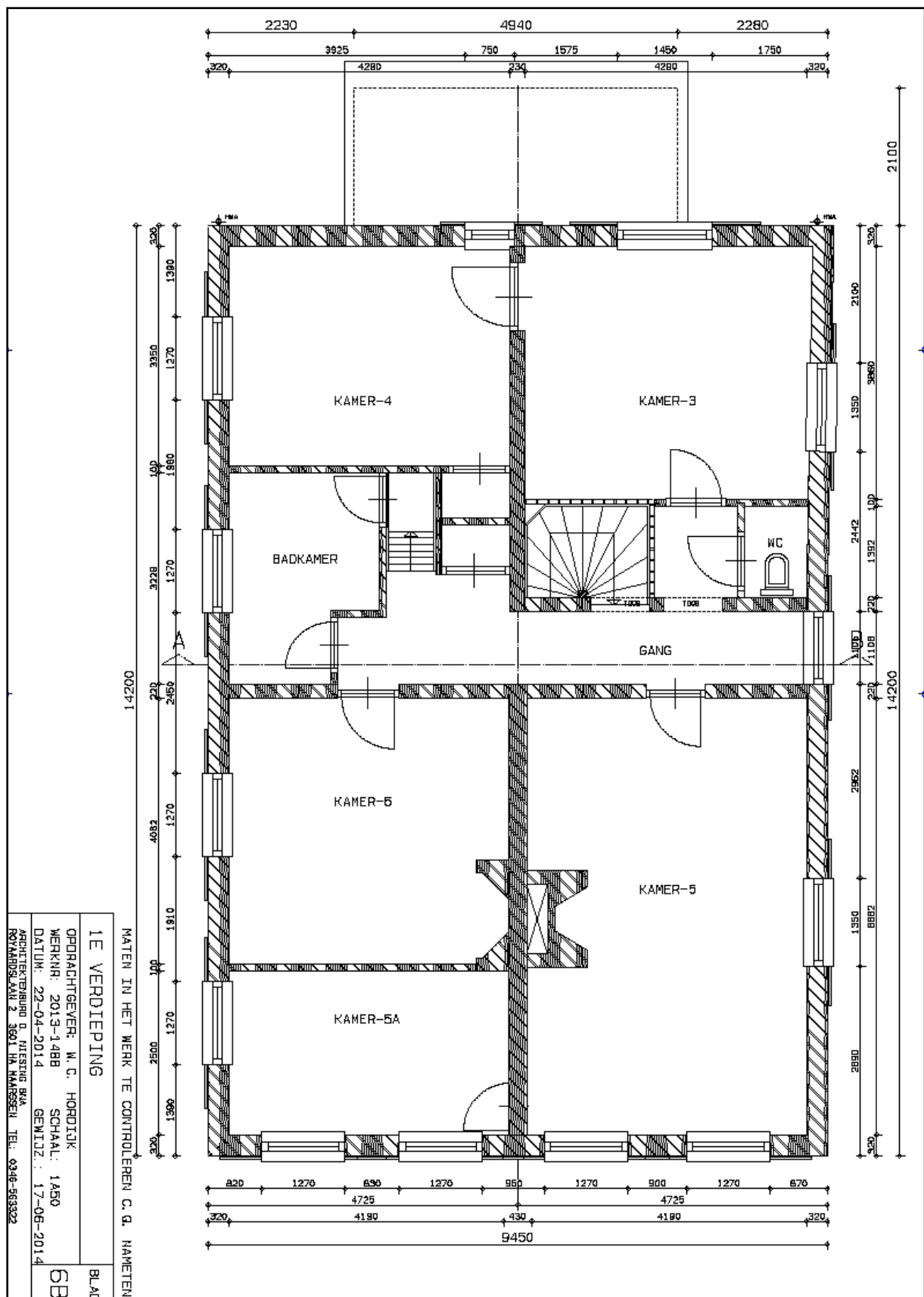
(de bouwhoogte van de terrasoverkapping zal worden teruggebracht naar 2,50 m)



huis Geesberge

bestaande situatie

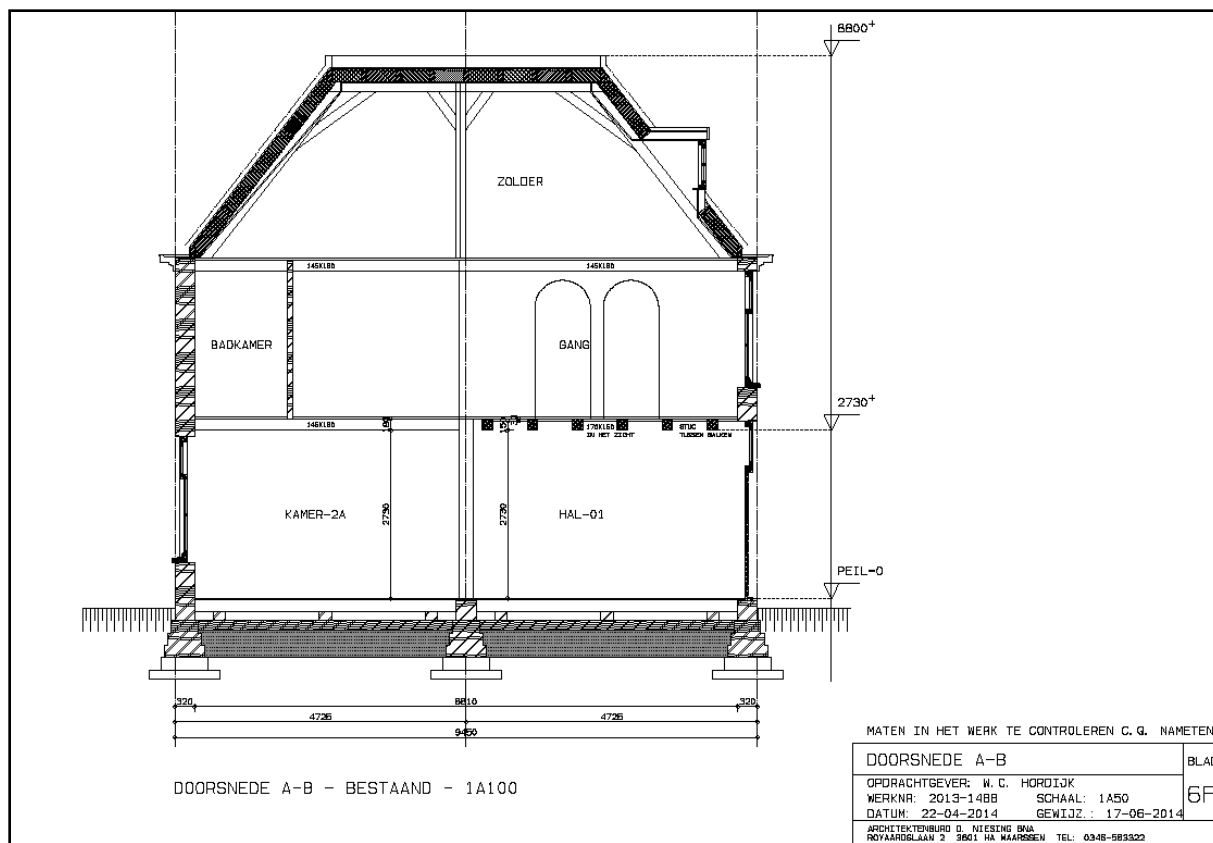
begane grond



huis Geesberge

bestaande situatie

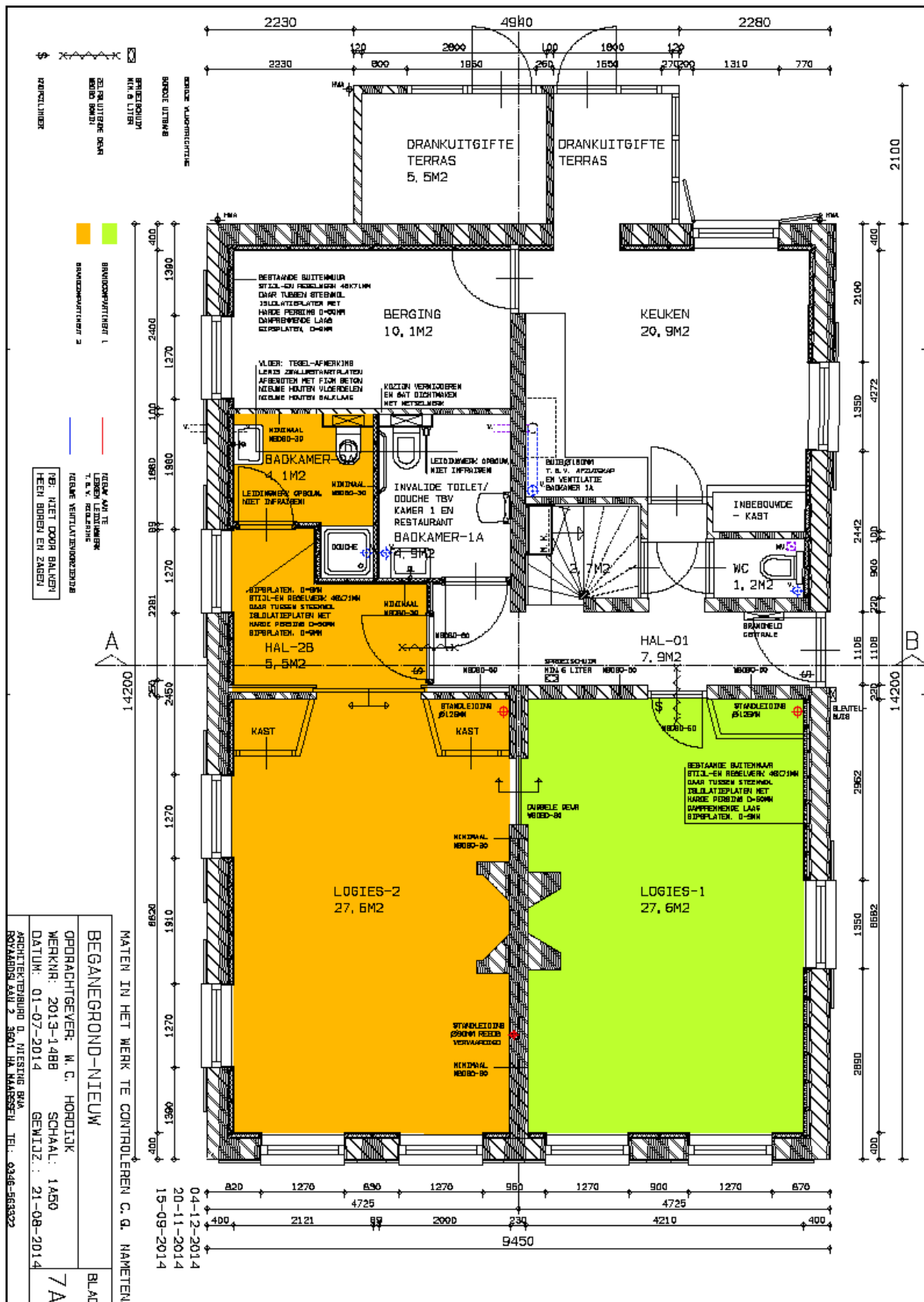
eerste verdieping



huis Geesberge

bestaande situatie

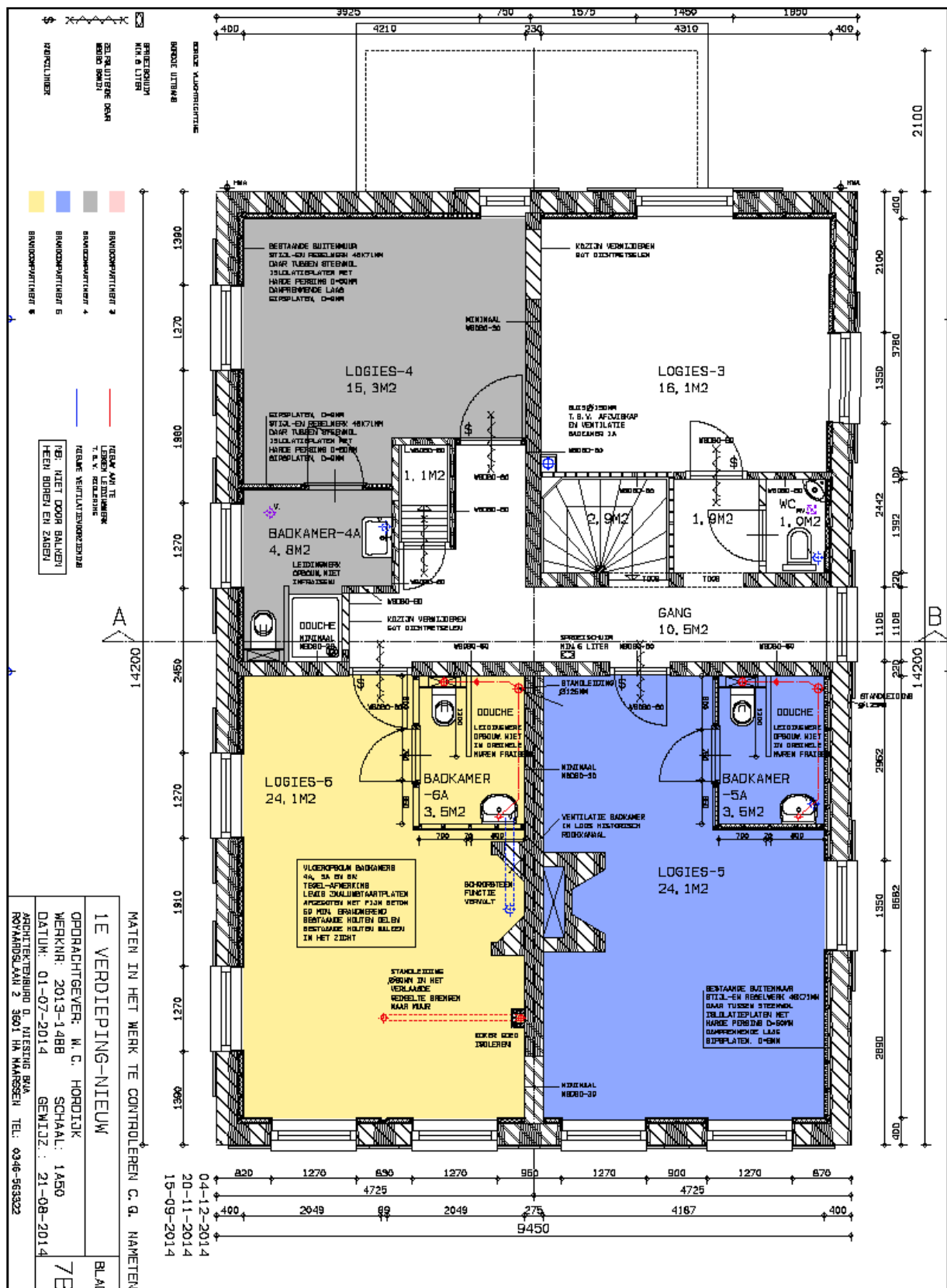
doorsnede



huis Geesberge

nieuwe situatie

begane grond



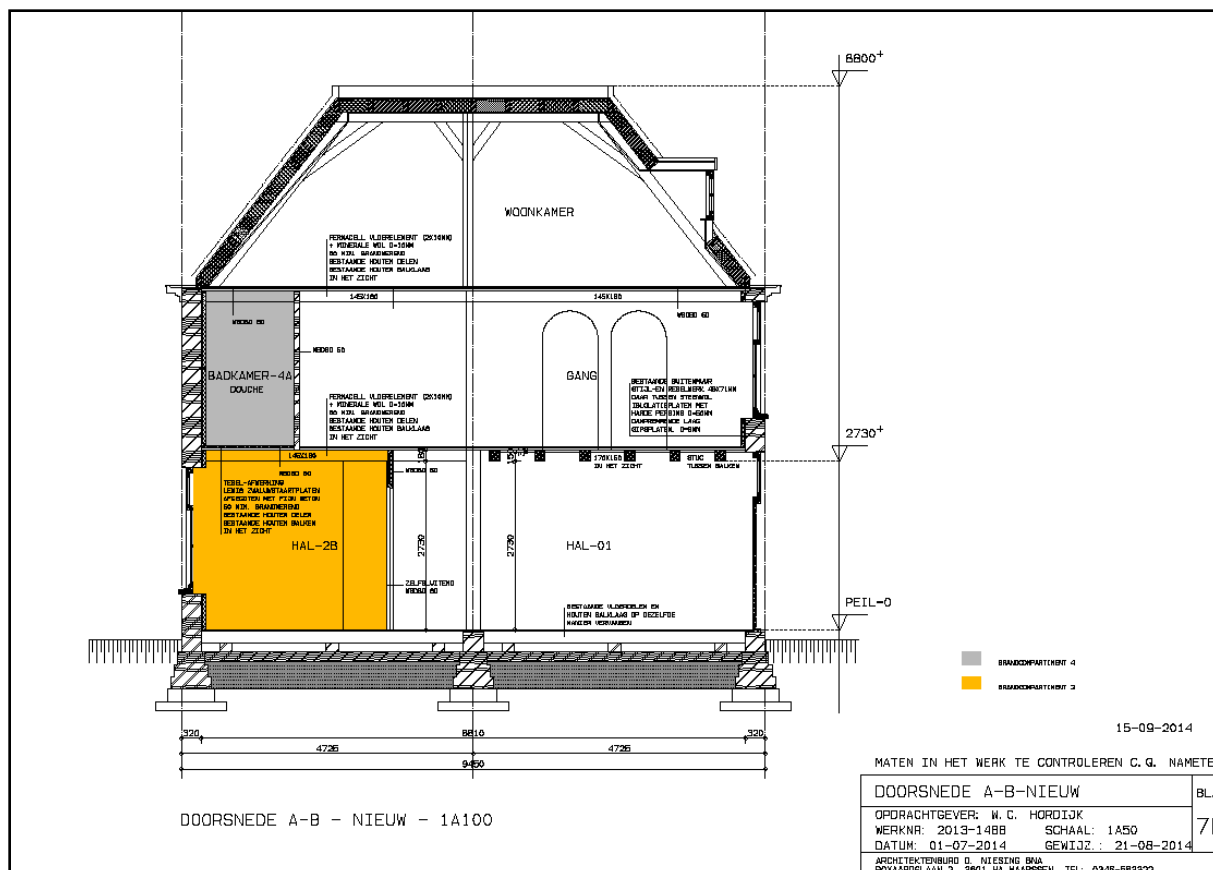
huis Geesberge

nieuwe situatie

eerste verdieping







huis Geesberge

nieuwe situatie

doorsnede

In 1649 komt de naam Geesbergen voor de eerste keer voor; er is dan alleen nog maar sprake van een boerderij. Joan Huydecoper koopt in 1649 van de erfgenamen van Sebastiaan van Geesbergen de Huizinge en Hofstede genaamd "Op Geesberge" met de hof, boomgaard, hennipakker en 4 kampen weiland. Eerst kopen ze 12 morgen grond voor f. 9.137,50 en wat later nog 2 morgen voor f. 3566,40 (de prijs hiervan was zo hoog omdat er tichelaarde aanwezig is, die goed gebruikt kon worden voor het bakken van stenen). In dat zelfde jaar laat de familie Huydecoper een gravure vervaardigen van hun eigendommen langs de Vecht en daarop zien we ook dat Geesbergen als boerderij is afgebeeld. Niet lang daarna gaat de familie Huydecoper over tot de verkoop van de grond in verschillende kavels. 3,25 morgen wordt verkocht voor de bouw van Hoogevecht, 1,25 morgen voor Neerbeek, een gedeelte voor Sluisoort en een deel voor Spruytenburgh, het latere Leeuwenburg. Uiteindelijk blijft er bijna 6 morgen over voor de buitenplaats Geesbergen. De nieuwe buitenplaats wordt door de familie Huydecoper in eerste instantie verhuurd voor f. 150,- per jaar en de grond voor f. 225. In de 18e eeuw woonde hier de Portugees-Joodse familie Franco Mendes. Deze familie woonde niet altijd in het huis: David Franco Mendes verhuurt het huis in 1768 aan Jacob Bicker Raye voor drie jaar voor f. 325,-. Jacob was in 1764 getrouwd met Lucretia Otterbos.

In 1829 wordt de buitenplaats gekocht door Magdalena Cornelia Haack, van Vrouwe Adriana Eva van Asch van Wijck, echtgenote van Jhr. Dirk de Geer. Zij is op 28 oktober 1834 overleden en haar erfgename is Wilhelmina Johanna van der Goes, gehuwd met Mr. Carel Anthony Marchant, lid van het gerechtshof der Kolonie Surinamen. In 1835 wordt het huis overgedaan aan T.H. Abels van Waveren, eigenaar van Bolenstein, die de buitenplaats in datzelfde jaar weer doorverkoopt aan Willem Gualtherus van der Muelen voor f. 5000,-.

Op Geesbergen woonde van 1850-1863 Willem G. van der Muelen, geb. 1797, rentenier, gehuwd met Geertruida Hoffman (geb. 1799).

In 1912 verkopen de gebr. van Bommel de buitenplaats aan H.J. Heinsius sr. voor f. 7500,-. De heer Heinsius sticht een kwekerij en in 1932 wordt het huis weer overgenomen voor hetzelfde bedrag door H.J. Heinsius jr. Hij kweekte er rozen in kassen. De buitenplaats bezat ook een koetshuis en een tuinmanswoning, die in verband met bouwvalligheid in 1935 werden afgebroken. De kassen die de heer Heinsius jr had gebouwd gingen in de oorlog grotendeels verloren. Na 1948 werd het huis omgebouwd tot restaurant met een midgetgolfterrein.

Geesbergen had een schilddak, een hardstenen stoep en een voordeur met een Louis XVI omlijsting. In het interieur vinden we een korte gang met marmeren tegels, 18e eeuwse grenen binnendeuren, met middenpanelen van eiken. In de twee lage kamers aan de Vechtzijde bevinden zich twee haardomlijstingen van marmer: één uit het midden van de 19e eeuw en één in empire stijl. In een kamer op de bovenverdieping bevindt zich ook nog een haard uit het midden van de 19e eeuw.

Vroeger heette het huis Geesbergen, maar op een smeedijzeren hek (dat inmiddels is verdwenen) stond Geesberge, omdat het huis de laatste 70 jaar zo werd genoemd.

Bron: www.kasteleninutrecht.e

		Stichtse Vecht Postbus 1212 3600 BE Maarssen		Stichtse Vecht Postbus 1212 3600 BE Maarssen	
Aan: het gemeentebestuur Stichtse Vecht Tav. Mw. S. Lutters Postbus 1212, 3600 BE Maarssen					
Vinkeveen, 24 september 2011					
Geachte Mw. Lutters, beste Sylvia,					
Hierbij wil de Vechtplassencommissie haar standpunt uiteenzetten over de toekomst van het horecabedrijf 'Geesberge', Zandpad, Maarssen, dit naar aanleiding van een gesprek van enkele vertegenwoordigers van de Vechtplassencommissie met U.					
Het horecabedrijf Geesberge neemt in de Vechtstreek een belangrijke positie in. Het is laagdrempelig, met een prettig terras. Daarnaast hebben de zaal-faciliteiten een regionale functie. Het ligt op een zeer gunstig punt, juist buiten de bebouwing van Maarssen. Langs de Vecht zijn er nauwelijks nog vergelijkbare horecabedrijven aanwezig, nadat enkele andere horecabedrijven zijn gestopt of getransformeerd zijn naar een duurder segment. Juist in een periode dat geprobeerd wordt de kleinschalige recreatie te stimuleren is een horecabedrijf als Geesberge van groot belang voor o.a. wandelaars en fietsers die van de Vechtstreek komen genieten. Er doen zich nog wel eens parkeerproblemen voor langs het Zandpad, maar deze zijn mogelijkerwijs oplosbaar. De Vechtplassencommissie zou het danook zeer betreuren als deze publieksvriendelijke horeca-functie van dit perceel zou komen te vervallen. De commissie zal daarom bezwaar maken indien de bestemming van dit perceel zou veranderen in bij voorbeeld wonen. Wel kan de Vechtplassencommissie zich voorstellen dat de horeca-functie uitgebreid zou worden met bed & breakfast of een vergelijkbare functie.					
Wij willen u hierbij nog danken voor de prettige wijze waarop we van gedachten hebben kunnen wisselen en hopen dat wij hierbij ons standpunt op een duidelijke wijze naar voren hebben gebracht. Wij zijn altijd bereid ons standpunt nader toe te lichten en zijn gaarne bereid mee te denken hoe deze voorziening voor de Vechtstreek is te behouden.					
Vriendelijk groet,					
Luuc Mur					
Voorzitter Vechtplassencommissie					
					
* Z 0 0 6 0 3 F 5 1 2 D *					
Document: IN/11/07317 Zaak: Z/11/08206 Div: B					

Vanwege de slechte leesbaarheid van de kopie van de brief is deze onderstaand opnieuw weergegeven.

"Aan: het gemeentebestuur Stichtse Vecht
 T.a.v. Mw. S. Lutters
 Post bus 1212
 3600 BE Maarssen

Vinkeveen, 24 september 2011

Geachte Mw. Lutters, beste Sylvia,

Hierbij wil de Vechtplassencommissie haar standpunt uiteenzetten over de toekomst van het horecabedrijf "Geesberge", Zandpad, Maarssen, dit naar aanleiding van een gesprek van enkele vertegenwoordigers van de Vechtplassencommissie met U.

Het horecabedrijf Geesberge neemt in de Vechtstreek een belangrijke positie in. Het is laagdrempelig, met een prettig terras. Daarnaast hebben de zaal-faciliteiten een regionale functie. Het ligt op een

zeer gunstig punt, juist buiten de bebouwing van Maarssen. Langs de Vecht zijn er nauwelijks nog vergelijkbare horecabedrijven aanwezig, nadat enkele andere horecabedrijven zijn gestopt of getransformeerd zijn naar een duurder segment. Juist in een periode dat geprobeerd wordt de kleinschalige recreatie te stimuleren is een horecabedrijf als Geesberge van groot belang voor o.a. wandelaars en fietsers die van de Vechtstreek komen genieten. Er doen zich nog wel eens parkeerproblemen voor langs het Zandpad, maar deze zijn mogelijkerwijs oplosbaar. De Vechtplassencommissie zou het dan ook zeer betreuren als deze publieksvriendelijke horecafunctie van dit perceel zou komen te vervallen. De commissie zal daarom bezwaar maken indien de bestemming van dit perceel zou veranderen in bijvoorbeeld wonen. Wel kan de Vechtplassencommissie zich voorstellen dat de horecafunctie uitgebreid zou worden met bed & breakfast of een vergelijkbare functie.

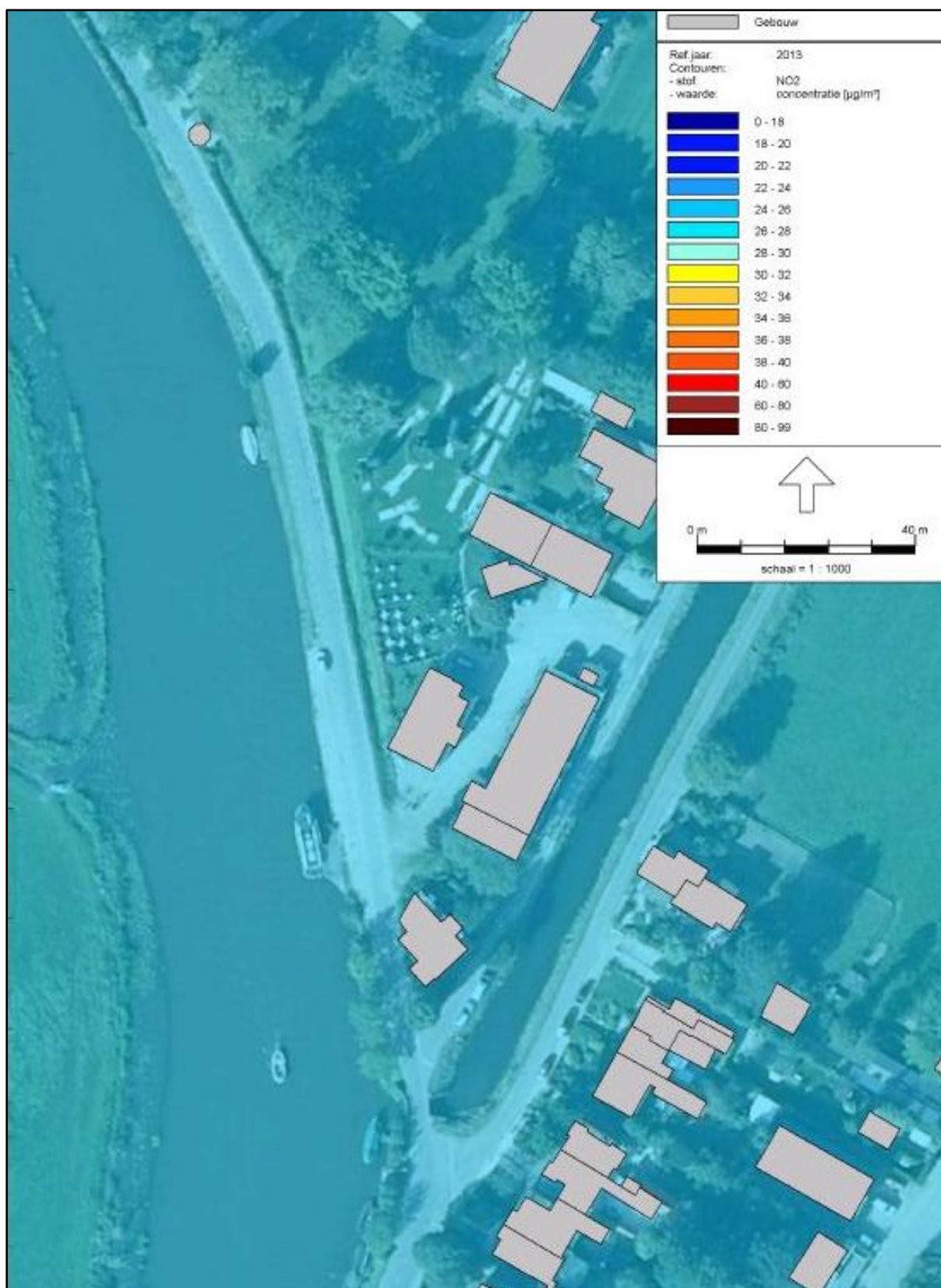
Wij willen u hierbij nog danken voor de prettige wijze waarop we van gedachten hebben kunnen wisselen en hopen dat wij hierbij ons standpunt op een duidelijke wijze naar voren hebben gebracht. Wij zijn altijd bereid ons standpunt nader toe te lichten en zijn gaarne bereid mee te denken hoe deze voorziening voor de Vechtstreek is te behouden.

Vriendelijke groet,

Luuc Mur

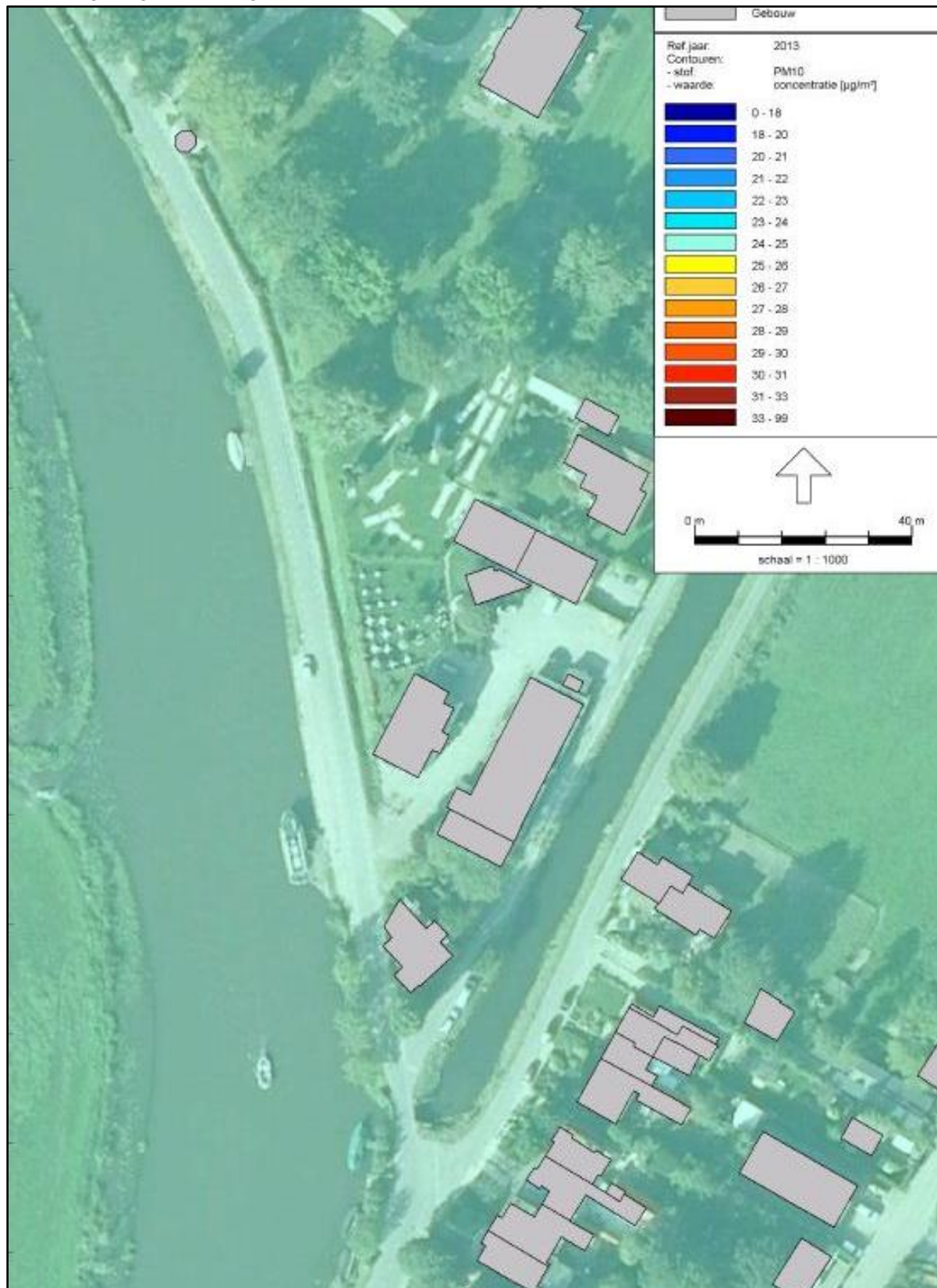
voorzitter Vechtplassencommissie"

bijlage 6 concentraties stikstofdioxide en fijn stof in 2013 in en nabij het plangebied



concentratie stikstofdioxide in 2013 in en nabij het plangebied

bron: Omgevingsdienst Regio Utrecht



concentraties fijn stof in 2013 in en nabij het plangebied

bron: Omgevingsdienst Regio Utrecht

bijlage 7 Advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Het College van Burgemeester en Wethouders van Stichtse Vecht
p.a. de heer J. Gijsen
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

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

Contactpersoon

mw. drs. M.J. Dolfin
T 033 421 73 71
F 033 421 77 99
m.dolfin@cultureelerfgoed.nl

Datum 19 AUG. 2014
Betreft Advies omgevingsvergunning monumenten art. 2.1, lid 1, onder f, en
2.26, lid 3 Wabo en art 6.4, lid 1, onder a, Bor

Onze referentie

CIK 2014 177

Uw referentie
aanvraagnummer
1148717

Aantal bijlagen

-

Gegevens beschermd monument
Naam: Buitenplaats Geesberge(n)
Adres: Zandpad 23 A
Postcode/plaats: 3601 NA Maarssen
Gemeente/provincie: Stichtse Vecht (UT)
Monumentnummer: 26457

Geacht college,

Op 19 februari 2014 heeft u mij al stukken gestuurd over dit plan. De advies termijn hiervoor is opgeschort en op 7 juli 2014 heb ik opnieuw stukken van u ontvangen. U vraagt mij te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument. U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Mijn advies luidt positief over het merendeel van het plan, maar negatief op de beide badkamers op de verdieping.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen en formuleer ik nog drie punten waarop ik u nader adviseer. Ik heb hiervoor de stukken geraadpleegd, die u mij heeft toegezonden. Voor de gegevens van het monument verwijs ik u naar het register van rijksmonumenten dat u kunt raadplegen op www.cultureelerfgoed.nl.

Het plan

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende activiteiten. Het plan betreft het herbestemmen van het hoofdhuis van bedrijfswoning tot een bed & breakfast met zes kamers. Bij het plan is een bouwhistorische verkenning van Bureau Helsinga gevoegd. Ik kan mij vinden in de hierin aangegeven waardering.

Dit plan maakt onderdeel uit van een algehele wijziging/opknapbeurt van het perceel en daarop gelegen gebouwen en voorzieningen.

De overige onderdelen op het perceel, zoals tuinaanleg, toegangshek, koetshuis zijn niet beschermd, maar worden in de aangeleverde stukken ook niet nader



Onze referentie

CIK 2014 177

gewaardeerd. Op grond van het aangeleverde fotomateriaal wil ik u in ieder geval attenderen op de betekenis van het ijzeren inrijhek waarin ook de naam van de buitenplaats is opgenomen. Ik vermoed dat tenminste delen van dit hek historisch zijn en van cultuurhistorische waarde. In dit verband zou het plan aan betekenis kunnen winnen als niet alleen de problematiek van het parkeren en de erfafscheiding wordt opgelost, maar het geheel van het perceel hierin wordt betrokken. Behoud van het hek door een goede inpassing kan bijdragen de kwaliteit van het plan. Verder kan het plan aan kwaliteit winnen door een ordening van opslag en afval, verwijderen van een veelheid aan hekken, schuttingen en paaltjes, een verlichtingsplan, een ingepaste fietsenstalling voor bezoekers, groenaanleg, passende reclame uitingen en dergelijke.

Motivering

Gelet op het monument en de gewenste ingrepen heb ik de volgende aspecten meegewogen in mijn advies. De waardering zoals aangegeven in het register, de waardering zoals aangegeven in de bouwhistorische verkenning en het gebruik van het monument.

Tegen het onderbrengen van deze functie in het hoofdhuis, in combinatie met de andere horecavoorzieningen op het perceel is geen bezwaar. Het plan is ten opzichte van het schetsplan verbeterd met name op de begane grond ter plaatse van de gang en de vertrekken 2 en 2a. Hier wordt nu minder een nieuwe gang structuur gecreëerd en blijft de ruimtelijke opzet van de kamers-en-suite beter zichtbaar.

Wat betreft de twee badkamers, waarover ik u negatief adviseer het volgende. Hier ligt een kans de monumentale waarde van het pand te versterken door het verwijderen van de niet monumentale dwarsmuur. Hierdoor ontstaat weer één monumentaal vertrek met een doorlopend balkenplafond en een relatie met de vensters. Het inbouwen van de badkamers op deze locatie verrommelt de ruimte juist verder. Met name de rechter badkamer bevindt zich op een punt met belangrijke bouwhistorische bouwsporen zoals het onderzoek laat zien (bouwspoor kruiskozijn). Deze bouwsporen moeten met zorg worden behandeld en geconserveerd. Bovendien bevinden de badkamers zich op een zeer onlogisch punt in het huis, namelijk aan de zijde van de openbare weg. De functie van badkamer zal zich in het uitwendige beeld vertalen door maatregelen die nodig zijn voor de privacy. Dit zal het gevelbeeld vanaf de straat niet ten goede komen. Ik adviseer u daarom deze badkamers op een andere locatie in de ruimte te laten aanleggen.

Over de volgende punten adviseer ik u nader:

1. Voor alle sanitaire voorzieningen geldt dat deze bij voorkeur lager dan het bestaande plafond worden gemaakt ('doosjes') zodat de eenheid van het bovenliggende plafond behouden blijft. Het aanbrengen van leidingen en afvoeren moet zorgvuldig gebeuren. Dat wil zeggen niet infresen in de als waardevol aangeduide muren en met zo min mogelijk schade aan balken en plafonds. Pijpen op het dak naar het midden brengen waardoor ze minder zichtbaar zijn en in aantal beperken door te bundelen. Ventilatie van al deze ruimtes is een belangrijk punt van aandacht en moet nader worden uitgewerkt om onnodige schade aan het monument te voorkomen. Ook elektriciteit voorzieningen niet infresen maar opbouwen daar waar het volgens de bouwhistorische verkenning waardevolle muren betreft. De



Onze referentie

CIK 2014 177

badkamer op zolder wordt niet nader uitgewerkt. Ook hiervoor een nadere detaillering vragen.

2. Isolatie. De op de tekening aangegeven isolatie van de binnenmuren is op zich akkoord. Deze laag echter *niet* met een luchtsponw uitvoeren. Niet bijgeleverd zijn de details van de aansluitingen op de balken en de vensters. Ook hier is luchtdichtheid van groot belang. Graag ontvang ik hiervan nog detailtekeningen ter beoordeling. Ik ga ervan uit dat aan de ramen zelf geen wijzigingen optreden, zoals het aanbrengen van isolatieglas. Mocht dit wel het geval zijn, dan ontvang ik hiervan nog graag een nadere detaillering. Daar waar zich nog waardevolle historische ramen bevinden (zie bouwhistorische verkenning) vraagt dit extra aandacht en wellicht een andere oplossing.
3. Tenslotte adviseer ik u de aanbevelingen zoals gedaan op p. 93 en 94 van de bouwhistorische verkenning over te nemen met uitzondering van de volgende (NB de bullits genummerd van 1 t.m. 14):
 3. Kleur stootborden, op het moment dat deze worden geveerd, heeft dit de voorkeur.
 8. Ankers. Het genoemde gevaar van roesten is reëel. Echter de ankers niet verwijderen maar handhaven, roestvrij maken en behandelen tegen nieuwe roestvorming.
 12. Inrichting keuken. Op het moment dat deze wordt heringericht, heeft dit de voorkeur.
 14. Marmeren schouw. Op het moment dat deze opnieuw wordt aangepakt, heeft dit de voorkeur.

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.

Afschrift en tekeningen

Graag ontvang ik een afschrift van het ontwerpbesluit en te zijner tijd een afschrift van uw definitieve besluit met de bijbehorende stukken.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze


mw. drs. M.J. Dolfin
Consulent Architectuurhistorie

bijlage 8 Advies van de Welstands- en Monumentencommissie

Aan het gemeentebestuur van Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarsen

Datum : 15 augustus 2014
Dossiernummer : STV14-00044 / 2
Gemeentenummer : OLO1148717 / J. Gijsen
Betreft : gecombineerd welstand- en monumentenadvies verbouw monument
Zandpad 23 - 23A Maarssen

Geacht college,

Naar aanleiding van ons vorige advies (d.d. 25 maart 2014) heeft een bouwhistorisch onderzoek plaatsgevonden door het Bureau Helsdingen. Hieruit is een bijzondere ontwikkelingsgeschiedenis van het gebouw naar voren gekomen en zijn oude bouwsporen ontdekt van 17e eeuwse kloosterkozijnen. Het pand wenst men te hergebruiken als Bed en Breakfast. De indeling van de plattegrond is aangepast naar aanleiding van het vorige advies. Het behoud van de ruimtelijke opzet bij de ensuite deuren tussen de kamers 2 en 2a wordt gewaardeerd. Voor het overige is niet duidelijk ingespeeld op de bevindingen vanuit het bouwhistorisch onderzoek.

De commissie heeft in principe geen bezwaar tegen het wijzigen van de functie van het hoofdgebouw. Wel zijn er bezwaren tegen en twijfels omtrent de wijze waarop nu wordt voorgesteld deze nieuwe functie hierin onder te brengen. De functie van B en B vraagt om een zware belasting van het pand vanwege de vraag naar meerdere badkamers en de daarbij benodigde bouwfysische ingrepen en leidingwerk.

Uit het bouwhistorisch onderzoek volgt dat de balklagen van hoge bouwhistorische waarde zijn en altijd in het zicht zijn geweest. Te oordelen naar de tekenwijze is het ook in de nieuwe situatie de bedoeling dat de balklagen in het zicht zullen blijven (ook op de begane grond?). Dit wordt gewaardeerd en is ook van groot belang voor de bouwhistorische waarde. Indien echter op de verdieping en de zolder badkamers zullen worden aangelegd, is uit de tekeningen niet duidelijk hoe de leidingen en de afvoeren en aanvoeren en ventilatie zullen worden verwerkt. Bij het aanbrengen van nieuwe leidingen wordt geadviseerd om de leidingen niet te laten infresen in het muurwerk, zeker omdat het om historisch waardevolle bouwsporen en materialen gaat. Ook is het niet acceptabel als door de historische balklagen wordt gegaan. Graag ziet de commissie meer informatie tegemoet hoe het leidingwerk in het pand zal worden uitgevoerd en/of weggewerkt. Dit geldt ook voor de afvoeren door het dak heen. Hierbij wordt een bundeling en het uitkomen op het platte dak geadviseerd.

Ten aanzien van de badkamers op de verdieping aan de voorzijde van het gebouw heeft de commissie bezwaren tegen het situeren van een dergelijke functie op een zeer representatieve plek in het gebouw (voorgevel en visitekaartje vanaf de Vecht) achter meerdere grote schuiframen. Naar alle waarschijnlijkheid zullen maatregelen getroffen gaan worden om de privacy te kunnen STV14-00044 P2/2

garanderen. Deze maatregelen (die onvoldoende zijn aangegeven) kunnen een schadelijk effect hebben op de beleving van de voorgevel. De commissie adviseert derhalve om te zoeken naar een alternatieve locatie voor deze badkamers, zodat er geen nadelig effect op de voorgevel vanuit kan gaan en zodat de historische balklagen in het zicht kunnen blijven en het belangrijke bouwspoor in de muur onaangetast blijft. Er zijn zeker andere oplossingen hiervoor denkbaar. Het zou een enorme meerwaarde aan het toekomstig gebruik geven als vanuit kamer 6 het markante zicht op de Vecht hersteld wordt.

Ten aanzien van de getekende isolatie ontbreken nadere detailtekeningen. Deze zijn van belang om te weten of wel of niet schade zal optreden aan het historische muurwerk. Graag ontvangt de commissie nog nadere informatie hierover. Dit geldt ook voor het eventueel isoleren van de ramen.

Tenslotte wordt geadviseerd om de aanbevelingen zoals gedaan in het bouwhistorische rapport van Bureau Helsdingen op pagina 93 en 94 over te nemen (de aanbevelingen ten aanzien van de kleur op de stootborden, de inrichting van de keuken en het verder naar de muur plaatsen van de schouw in kamer 5 spelen alleen indien aan die betreffende onderdelen werkzaamheden plaatsvinden). Ten aanzien van de ankers wordt aanbevolen deze zo mogelijk te laten handhaven en te behandelen tegen nieuwe roestvorming.

Concluderend adviseert de commissie vooralsnog negatief vanwege de situering van de badkamers aan de voorzijde op de verdieping en vanwege het ontbreken van nadere informatie over de wijze waarop het leidingwerk en de af en aanvoeren en de ventilatie van de badkamers zal worden uitgevoerd in relatie tot de historische balklagen en de bouwsporen. Graag ziet de commissie meer informatie hierover tegemoet en detailtekeningen ten aanzien van de isolatie van de muren en eventueel van de ramen.

Namens de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Stichtse Vecht,

mw. ir. W.A.P. Dubelaar-Schippers
adviseur cultuurhistorie en monumenten