

Planvorming Straatweg 76a Breukelen – terrein [REDACTED]

Op verzoek van wethouder Zivkovic-Laurenta vond op 23 oktober 2017 overleg plaats tussen vertegenwoordigers van [REDACTED] en de VPC over de wens van zoon [REDACTED] uit Maarssen om op het perceel van [REDACTED] (Straatweg 76 a, Breukelen) een nieuwe woning te bouwen.

Aanwezig

Namens [REDACTED]: E. Haaksman en L. Wevers

Namens VPC: K. Beelaerts van Blokland en S. de Clercq (verslag)

Achtergrond

Bij de 11-jarige zoon van [REDACTED] is klassiek autisme vastgesteld, waardoor een levenslange zorgbehoefte voor de ouders is ontstaan. In combinatie met de gevorderde leeftijd van [REDACTED] is de wens ontstaan om dichterbij elkaar in de buurt te wonen. Het terrein van [REDACTED] zou qua oppervlakte (bijna 1,2 ha.) eventueel die mogelijkheid kunnen bieden.

Situatieschets

Het perceel Straatweg 76a is van oorsprong onderdeel van de buitenplaats Vreedenoord. Aan de Vechtzijde wordt het perceel voor een deel begrensd door de villa Grigia (1857) die – evenals Klein Boom en Bosch – van oorsprong bij de buitenplaats Boom en Bosch hoorde.

Het parkbos aan de noordzijde van Vreedenoord is, met inbegrip van het huidige perceel 76a, in de loop der jaren in 5 percelen verdeeld. Vier daarvan zijn bebouwd in het parkbos en niet zichtbaar vanaf de Vecht. Het huidige perceel 76a is tot stand gekomen door samenvoeging en was vanaf de 19^e eeuw tot in de jaren 1950 in gebruik als moestuin.

Het perceel 76a bestaat vanaf de jaren 1960 voornamelijk uit open weiland. De paardenstal in de noordwest hoek is in 1976 omgebouwd tot woning.

Eind jaren '90 is een bedrijfsruimte toegevoegd. Voor de bouw hiervan is toestemming verleend omdat deze bedoeld was als museumruimte voor de geschiedenis van Breukelen¹. Deze bestemming is niet gerealiseerd.

Op het weiland, tegen de bosrand staat een schapenstal.

Ter vergadering wordt ingezoomd op map 5 van het Actueel Hoogtebestand Nederland, waaruit blijkt, dat op het betrokken perceel 76a geen herkenbare sporen van een tuinaanleg waar te nemen zijn.

Waardering

Wevers & van Luipen hebben een Cultuurhistorische Verkenning gedaan (2016) en daar een gedetailleerde waardering aan gekoppeld.

Eerder is door Hylkema een vergelijkbare studie gedaan (2006 en z.j. (ca. 2015)) naar de (bouw-)geschiedenis van Vreedenoord.

Als open parkweide, met op de achtergrond het parkbos van Vreedenoord, heeft de parkweide – naar de mening van de VPC – een grote landschappelijke betekenis. Temeer daar het 'ensemble Vreedenoord-Boom en Bosch' de enige buitenplaats-

¹ De vertegenwoordigers van [REDACTED] melden over onvoldoende feitenkennis te beschikken over hoe, wanneer, waarom en op welke wijze de uitbreiding van de bebouwing op perceel 76a is tot stand gekomen. Zij zeggen toe in de komende weken een feitenoverzicht op dit punt aan te leveren.

groenstrook is op het overig versteende traject Nijenrode-Vijverhof en daarmee van groot belang voor de beleving van de buitenplaatszone.

Bouwwens

Om uitvoering te geven aan de wens van [REDACTED] en om dicht bij elkaar te wonen, is de wens van [REDACTED] om ter plekke van de schapenstal een nieuwe woning te realiseren.

Bestemming

[REDACTED] stelt de onduidelijkheid van de bestemming 'Parkbos' en 'agrarisch' aan de orde. Zoals uit de Cultuurhistorische Verkenning blijkt, hebben de buitenplaatsen Vreedenoord en Boendermaker (nu deels Boom en Bosch) een dynamische geschiedenis van opeenvolgende inrichtingen en wisselende eigenaren. De VPC deelt dit punt. Van belang is niet waar de 'grens' tussen 'Parkbos' en 'agrarisch' ligt, maar dat parken en parkweiden passen in de Engelse landschapsstijl en dat die in de loop der jaren verschillend is ingevuld. Het weiland is niet als parkweide ontworpen, maar heeft volgens de VPC sinds de jaren 1960 wel die uitstraling.

Vraagstelling

De vraag die aan de VPC is voorgelegd luidt: kan op de plaats van de schapenstal een nieuwe woning worden gebouwd?

Deze vraag impliceert de volgende deelvragen:

- wat legitimeert het verder opsplitsen en bebouwen van de buitenplaats?
- Zo ja, wat betekent dat als precedentwerking?
- Is anderszins tegemoet te komen aan de achterliggende wens om dicht bij elkaar te wonen?

Vraag 1: wat legitimeert verder opsplitsen en bebouwen?

- De VPC is van mening dat aan het feit dat de buitenplaats een dynamische voorgeschiedenis heeft en al in verschillende delen is opgesplitst geen argument ontleend kan worden om daar mee door te gaan: waar is dan immers het einde?
- Ook het feit dat [REDACTED] – mogelijk (?) – al een perceel heeft gekocht, wordt in dit verband door de VPC niet als relevant gezien;
- Het argument dat het perceel binnen de rode contour ligt, wordt als niet relevant beschouwd, omdat de rode contour - volgens de VPC - wordt overruled door het behoren tot een buitenplaats en de ligging in de buitenplaatsbiotoop;
- gezien de beperkte grootte van het terrein is - volgens de VPC - aan de Leidraad van de Utrechtse buitenplaatsbiotoop is geen argument te ontleen.

Ook landschappelijk is het ongewenst ter plekke van de schapenschuur een perceel af te scheiden en te bouwen omdat daarmee de ruimtelijke eenheid van de parkweide tegen de achtergrond van het parkbos teniet gedaan wordt.

Vraag 2: wat betekent dat als precedentwerking?

- Precedentwerking speelt niet zolang aan het verzoek geen gehoor wordt gegeven. Dat speelt wel zodra met het verzoek wordt ingestemd.

Vraag 3: Is anderszins tegemoet te komen aan de achterliggende wens om dicht bij elkaar te wonen?

Gelet op de bestaande, niet-benutte museumruimte én de aannahme dat tijdelijke voorzieningen mogelijk lijken om tegemoet te komen aan voorzieningen voor de (mantel-)zorgvraag van [REDACTED] en [REDACTED] is de VPC van oordeel dat onderzoek naar de mogelijkheden om binnen het directe bouwvlak van 76a een oplossing te vinden, een reële optie is.

Daarbij is het van belang de 'voet' zo klein mogelijk te houden, gebruik te maken van bestaande opstallen in de directe omgeving van de woning en de zichtlijnen van de overige percelen te respecteren. De vertegenwoordigers van [REDACTED] vragen zich af, of dit een reële optie is.

Samenvattend:

De VPC concludeert als volgt :

- Bouwen ter plaatse van de schapenstal is niet mogelijk.
- Er zijn geen argumenten om verdere splitsing van (en bijbehorende bouw op) de buitenplaats/in de buitenplaatszone toe te staan.
- De VPC ziet wel mogelijkheden door verbouwing van het 'museum' tot woning en herstructurering van het terrein direct rond de woning 76a ten behoeve van een tijdelijk bouwwerk t.b.v. de (mantel-)zorgvraag/-plicht voor [REDACTED] en [REDACTED] te onderzoeken.

Namens [REDACTED] toegezegd:

- dat terugkoppeling naar [REDACTED] zal plaatshebben en dat aanvullende feitenkennis nader aan de VPC zal worden gepresenteerd in een vervolgbespreking

Maarssen, 24 oktober/9 november 2017

Concept-verslag

Vervolggesprek - planvorming Straatweg 76a Breukelen – terrein [REDACTED] -19-12-2017

Op verzoek van wethouder Zivkovic-Laurenta vond op 23 oktober 2017 een eerste overleg plaats tussen vertegenwoordigers van [REDACTED] en de VPC over de wens van zoon [REDACTED] uit Maarssen om op het perceel van [REDACTED] (Straatweg 76 a, Breukelen) een nieuwe woning te bouwen – en de vraag wat dat legitimeerde.

Tijdens dat overleg kwam naar voren dat er behoefte was een vervolggesprek.

Dat gesprek vond plaats op 19 december 2017

Aanwezig

Namens [REDACTED]: E. Haaksman en L. Wevers [REDACTED]

Namens VPC: K. Beelaerts van Blokland en S. de Clercq (verslag) (VPC)

Agenda

Op de agenda staat, naast het onderzoek dat [REDACTED] zou doen naar de achtergrond van het 'museum' (omdat bij het eerste gesprek bleek dat zij daarover onvoldoende waren geïnformeerd), het vorige verslag, de wens van de familie [REDACTED] om met drie generaties op het perceel 76a te wonen en daarvoor een tweede woning te bouwen, en de vraag wat een verdere opsplitsing van het perceel 76a ter grootte van ca. 1.2 ha als onderdeel van de buitenplaats Vreedenoord zou legitimeren.

het onderzoek

[REDACTED] heeft twee onderzoeken verricht: het eerste naar de geschiedenis van de verschillende transacties die tot de huidige verkaveling van Vreedenoord en Boom en Bosch heeft geleid en een tweede naar de geschiedenis van het 'museum'.

Begin jaren 1980 verleende de gemeente Breukelen vergunning voor de bouw van het 'museum 't Groenhuis', dat gevuld zou worden met voorwerpen uit de oudheidkamer van Kockengen en div. schenkingen/buiklenen. Uit een onderzoek door de Reinwardt Academie bleek dat de collectie onvoldoende kwaliteit had voor een museum. Dat is in 1985 aanleiding voor [REDACTED] om aan Breukelen toestemming te vragen de museumruimte voor exposities te gebruiken. Dat wordt toegestaan.

In de praktijk is daar weinig van terecht gekomen; de laatste jaren vond geen expo meer plaats.

De museumruimte wordt nu extensief gebruikt door de fam. [REDACTED]

verslag 23 oktober

De verrichtte onderzoeken geven geen aanleiding het verslag aan te passen.

de wens van de fam. [REDACTED] om op perceel 76a een tweede woning te bouwen

Hoewel niet expliciet uitgesproken, wordt daarbij bedoeld op een tweede woning elders op het terrein en dus niet op uitbreiding op het bestaande bouwvlak. Daarmee komt de bouw van een tweede woning *de facto* neer op splitsing van perceel 76a.

[REDACTED] geeft aan dat in het vorige gesprek het accent te veel op de 'zorgvraag' is komen te liggen. Primair wil de familie perceel 76a ook in de toekomst in familiebezit houden. Daartoe zou een tweede woonhuis gebouwd moeten worden. Volgens [REDACTED] zou de legitimatie te ontleen zijn aan Belvedere.

De vraag waar wij ons op verzoek van de wethouder over buigen bestaat uit twee elementen: wat zou, binnen de context van het beleid in deze buitenplaats

1. bouwen legitimeren?
2. splitsing legitimeren?

Over de wens van de fam. [REDACTED] om het terrein te bouwen.

Op verzoek van [REDACTED] heeft Wevers onderzocht wat in het vigerend bestemmingsplan de status van het gebied is en wat de CHWkaart hierover zegt: het weiland en de terreinen van Klein Boom en Bosch en Grigia hebben op die kaart geen bijzondere status.

In het ter visie liggende plan Rondom de Vecht hebben de terreinen van zowel Vreedenoord als Boom en Bosch nu de enkelbestemming 'buitenplaats' gekregen. Daarin wordt zichtbaar gemaakt dat zij deel van die buitenplaatsen uitmaken. Dergelijke omissies bij het maken van de CHWkaart zijn nu op meerdere plekken in het plangebied gecorrigeerd.

Volgens het –door de gemeente omarmde- provinciale buitenplaatsenbeleid en de Leidraad, is bouwen alleen mogelijk wanneer alle andere mogelijkheden om de buitenplaats als geheel in stand te houden uitputtend zijn onderzocht en blijken onvoldoende resultaat op te leveren. Vervolgens moet onderbouwd worden dat bouwen de enige overgebleven mogelijkheid is om de buitenplaats in stand te houden.

Conclusie: het is daarmee aan [REDACTED] om de onderbouwing te leveren.

Vingeroefening

Voor het theoretische geval dat er gebouwd zou mogen worden heeft Wevers, op verzoek van [REDACTED], een studie gemaakt hoe en waar je, gebruikmakend van Belvedere, op het perceel 76a zou kunnen bouwen; een vingeroefening met vier varianten.

Dit leidt tot de vraag wat onder Belvedere bouwen wordt verstaan. Is dat –zoals de ondertitel van Belvedere luidt: behoud door ontwikkeling, of mag dat ruimer worden gezien in de zin van bij het ontwerpen rekening houden met, cq je laten inspireren door de geschiedenis, resten van een eerdere aanleg, of voortbouwen op een traditie, enz.

Volgens de VPC zijn dat twee aspecten: 'of' en 'hoe', de eerste, 'of', gaat over de vraag in hoeverre ontwikkeling, bijv. herbestemming, bijdraagt aan behoud, de tweede, 'hoe' is kwalitatief en bedoeld om input te geven over bijv. locatiekeuze en/of vormgeving.

Aan de hand van de laatste 'Belvedere insteek' zijn de 4 varianten ontwikkeld. Deze hebben wij met elkaar vergeleken en getoetst aan de impact op het cultuurlandschap. Van die varianten kwam no. 1 het beste uit de bus.

De VPC plaatst hier de kanttekening bij dat hier gekeken is op niveau van perceel 76a, maar niet naar dat perceel -en die plannen!- als onderdeel van de (door verkaveling ontstane) 'gestapelde' buitenplaats Vreedenoord. Eventuele nieuwbouw moet niet alleen materieel een bijdrage aan de hele buitenplaats leveren, maar ook ruimtelijk bijdragen aan de kwaliteit van het hele ensemble. Daarbij is de uitdaging de erfscheidingen zo ruimtelijk in te passen en vorm te geven dat je, ondanks de verkaveling in meerdere eenheden, de éénheid binnen de buitenplaats en de hiërarchie tussen hoofdhuis en bijgebouwen, dus het ensemble, bewaart en ervaart.

N.B. deze 'inpassingseis' geldt natuurlijk ook in geval [REDACTED] kiest voor de eerder gedane suggestie de oplossing voor de bouwvraag te zoeken binnen het bestaande bouwvlak.

Conclusie: de 4 varianten geven 1) geen antwoord op de 'legitimatievraag' en laten 2) niet zien hoe bouwen en splitsen duurzaam bijdraagt aan het bijhouden van perceel 76a, noch 3) hoe deze varianten passen binnen & bijdragen aan het ensemble van de buitenplaats.

over de mogelijkheid van opsplitsen

De VPC schetst hoe vooral in de jaren rond WOII veel buitens zijn gesplitst, eenvoudig omdat de kosten van beheer niet meer waren op te brengen (en men bestuurlijk nog niet zo doordrongen was van de betekenis van de parken als integraal onderdeel van de

buitenplaats). De niet meer op te brengen onderhoudskosten waren hier dus altijd de verklaring en legitimatie om te splitsen: met de opbrengst kon het resterende deel worden onderhouden. Hieruit ontstaat in die periode de villabouw waarvan de villa's Beekoever en de Kaap duidelijke voorbeelden zijn: grote villa's met veel ruimte en een duidelijke aanleg. Ook in de 19^{de} eeuw speelde dat: daaruit zijn Klein Boom en Bosch en Grigia ontstaan.

De VPC beschouwt het perceel 76a als onderdeel van de buitenplaats en bekijkt de vraag daarom ook vanuit die invalshoek: hoe ver kan je gaan met het opdelen van de buitenplaats? En hoe bewaar je daarbij de eenheid van het ensemble en wat betekent steeds verder bouwen en opsplitsen voor de buitenplaats in zijn geheel. Niet alleen deze buitenplaats. Dit speelde recent bij Beek en Hoff en bij Terra Nova. Wil je een buitenplaats overhouden, dan moet je ergens stoppen, dan is er een ondergrens, anders worden de percelen te klein. Als je zo doorgaat met splitsen, wordt de hele buitenplaats een villawijk. En dat wil niemand.

Vertaald naar perceel 76a hou je bij splitsing van 1,2 ha 2 perceeltjes over van 6.000 m². Als je die als zelfstandige percelen gaat bebouwen en inrichten ontstaat dus werkelijk die villawijk en is dat het einde buitenplaats.

Conclusie: splitsen gaat ten koste van de buitenplaats

de wens van de fam. [REDACTED] om op het terrein te wonen - vervolg.

De fam. [REDACTED] wil bouwen om het familiebezit duurzaam bij elkaar te houden. De vraag of, en zo ja hoe bouwen buiten het bouwblok, dus op een eigen perceel, ook op termijn het gewenste effect heeft, is niet expliciet besproken, maar de ervaring leert dat kavels los worden verkocht met als gevolg dat bouwen op termijn dus eerder splitsing dan behoud binnen de familie bevordert en dus het tegenovergestelde effect heeft.

De VPC verzet zich niet tegen de wens van de 3 generaties [REDACTED] om op 76a te wonen en herhaalt daarom de suggestie om de oplossing te zoeken binnen het bestaande bouwvlak. Daar is immers met toestemming een museumruimte gebouwd, die niet als zodanig in gebruik is en dus als uitgangspunt gebruikt kan worden. Ook de ruimte die de mantelzorg-vraag biedt, zou dan gebruikt kunnen worden.

Conclusie

De conclusie is dat het bouwen van een tweede vrijstaande woning op het perceel 76a onwenselijk is omdat dat tot verdere versnippering van de buitenplaats leidt (en dus niet bijdraagt aan de wens om het familiebezit bij elkaar te houden) en een villapark ontstaat, waardoor de eenheid van het ensemble nog verder verloren gaat en de kwaliteit van de buitenplaatszone aantast.

Om tegemoet te komen aan de wens van [REDACTED] om het familiebezit duurzaam bij elkaar te houden, zijn noch aan Belvedere, noch aan de Utrechtse buitenplaatsbiotoop argumenten te ontleen dat bouwen en splitsen nodig zijn om de noodzakelijke middelen op te brengen. Daarnaast leert de ervaring dat splitsing het omgekeerde effect heeft.

De VPC beveelt [REDACTED] aan de oplossing binnen het bestaande bouwvlak te zoeken, gebruikmakend van het museumgebouw en de mantelzorg-ruimte.

De VPC is bereid over een dergelijke oplossing mee te denken.

Maarssen,
5 januari 2018

Concept-verslag

Vervolggesprek - planvorming Straatweg 76a Breukelen – terrein [REDACTED] -19-12-2017

Op verzoek van wethouder Zivkovic-Laurenta vond op 23 oktober 2017 een eerste overleg plaats tussen vertegenwoordigers van [REDACTED] en de VPC over de wens van zoon [REDACTED] uit Maarssen om op het perceel van [REDACTED] (Straatweg 76 a, Breukelen) een nieuwe woning te bouwen – en de vraag wat dat legitimeerde.

Tijdens dat overleg kwam naar voren dat er behoefte was een vervolggesprek.

Dat gesprek vond plaats op 19 december 2017

Aanwezig

Namens [REDACTED]: E. Haaksman en L. Wevers [REDACTED]

Namens VPC: K. Beelaerts van Blokland en S. de Clercq (verslag) (VPC)

Agenda

Op de agenda staat, naast het onderzoek dat [REDACTED] zou doen naar de achtergrond van het 'museum' (omdat bij het eerste gesprek bleek dat zij daarover onvoldoende waren geïnformeerd), het vorige verslag, de wens van de familie [REDACTED] om met drie generaties op het perceel 76a te wonen en daarvoor een tweede woning te bouwen, en de vraag wat een verdere opsplitsing van het perceel 76a ter grootte van ca. 1.2 ha als onderdeel van de buitenplaats Vreedenoord zou legitimeren.

het onderzoek

[REDACTED] heeft twee onderzoeken verricht: het eerste naar de geschiedenis van de verschillende transacties die tot de huidige verkaveling van Vreedenoord en Boom en Bosch heeft geleid en een tweede naar de geschiedenis van het 'museum'. *Deze zin is niet correct : Het door [REDACTED] verrichte feitenoverzicht bestaat uit drie componenten, zie bijlage, pagina 2) :*

- de aankoop van het object Straatweg 76a door de heer [REDACTED] en zijn rechtsvoorgangers ;
- de bestemming van nr. 76a in de opeenvolgende bestemmingsplannen ;
- de vergunningen op nr. 76a en de handhaving ervan ;

Begin jaren 1980 verleende de gemeente Breukelen vergunning voor de bouw van het 'museum 't Groenhuis', dat gevuld zou worden met voorwerpen uit de oudheidkamer van Kockengen en div. Schenkingen/buiklenen. *Deze zin is niet juist : Op 5 november 1975 is door B & W van Breukelen bouwvergunning verleend aan de heer [REDACTED] voor het bouwen van een museum en het verbouwen van een groenhuis tot dienstwoning ; de door VPC "gestelde" voorwaarde : "dat gevuld zou moeten worden met voorwerpen uit de oudheidkamer van Kockengen en diverse schenkingen en buikleen" , is niet opgenomen in de vergunning. Uit een onderzoek door de Reinwardt Academie (d.d. 24-10-1985) bleek dat de collectie onvoldoende kwaliteit had voor een museum. Deze zin is niet juist : geconstateerd wordt, dat er een discrepantie is tussen de collectie van de oudheidkamer en de gekozen architectonische opzet van museumruimte.)* Dat is in 1985 aanleiding voor [REDACTED] om aan Breukelen toestemming te vragen – om naast het gebruik van de woning - de museumruimte voor exposities te gebruiken. Dat wordt toegestaan door het college van B & W op 14 maart 1986, waarbij een verwijzing plaats heeft naar de bestemming "Plantsoen" van het ooit vigerende uitbreidingsplan uit 1957. In de praktijk is daar weinig van terecht gekomen (*eigen mening VPC, is niet besproken = zin schrappen*) ; de laatste jaren vond geen expo meer plaats (*eigen mening VPC, is niet besproken = zin schrappen*).

De museumruimte wordt nu extensief gebruikt door de fam. [REDACTED] (*eigen mening VPC, is niet besproken = zin schrappen*)

Hiermee is het feitenoverzicht besproken. Partijen constateren, dat de vergunning voor de bebouwing van [REDACTED] correct is tot stand gekomen. Wat vergund is, staat er. Er staat ook niets , wat niet vergund is. Sinds 1979 is het gebruik van het gebouwde conform het bestemmingsplan.

verslag 23 oktober

De verrichtte onderzoeken geven geen aanleiding het verslag aan te passen.

de wens van de fam. [REDACTED] om op perceel 76a een tweede woning te bouwen

Hoewel niet expliciet uitgesproken, wordt daarbij bedoeld op een tweede woning elders op het terrein en dus niet op uitbreiding op het bestaande bouwvlak. Daarmee komt de bouw van een tweede woning *de facto* neer op splitsing van perceel 76a.

[REDACTED] geeft aan dat in het vorige gesprek het accent te veel op de 'zorgvraag' is komen te liggen. Primair wil de familie perceel 76a ook in de toekomst in familiebezit houden. Daartoe zou een tweede woonhuis gebouwd moeten worden. Volgens [REDACTED] zou de legitimatie te ontleen zijn aan Belvedere.

De vraag waar wij ons op verzoek van de wethouder over buigen bestaat uit twee elementen: wat zou, binnen de context van het beleid in deze buitenplaats

1. bouwen legitimeren?
2. splitsing legitimeren?

Over de wens van de fam. [REDACTED] om het terrein te bouwen.

Op verzoek van [REDACTED] heeft Wevers onderzocht wat in het vigerend bestemmingsplan de status van het gebied is en wat de CHWkaart hierover zegt: het weiland en de terreinen van Klein Boom en Bosch en Grigia hebben op die kaart geen bijzondere status.

In het ter visie liggende plan Rondom de Vecht hebben de terreinen van zowel Vreedenoord als Boom en Bosch nu de enkelbestemming 'buitenplaats' gekregen. Daarin wordt zichtbaar gemaakt dat zij deel van die buitenplaatsen uitmaken. Dergelijke omissies bij het maken van de CHWkaart zijn nu op meerdere plekken in het plangebied gecorrigeerd.

Volgens het –door de gemeente omarmde- provinciale buitenplaatsenbeleid en de Leidraad, is bouwen alleen mogelijk wanneer alle andere mogelijkheden om de buitenplaats als geheel in stand te houden uitputtend zijn onderzocht en blijken onvoldoende resultaat op te leveren. Vervolgens moet onderbouwd worden dat bouwen de enige overgebleven mogelijkheid is om de buitenplaats in stand te houden.

Conclusie: het is daarmee aan [REDACTED] om de onderbouwing te leveren.

Vingeroefening

Voor het theoretische geval dat er gebouwd zou mogen worden heeft Wevers, op verzoek van [REDACTED] een studie gemaakt hoe en waar je, gebruikmakend van Belvedere, op het perceel 76a zou kunnen bouwen; een vingeroefening met vier varianten.

Dit leidt tot de vraag wat onder Belvedere bouwen wordt verstaan. Is dat –zoals de ondertitel van Belvedere luidt: behoud door ontwikkeling, of mag dat ruimer worden gezien in de zin van bij het ontwerpen rekening houden met, cq je laten inspireren door de geschiedenis, resten van een eerdere aanleg, of voortbouwen op een traditie, enz.

Volgens de VPC zijn dat twee aspecten: 'of' en 'hoe', de eerste, 'of', gaat over de vraag in hoeverre ontwikkeling, bijv. herbestemming, bijdraagt aan behoud, de tweede, 'hoe' is kwalitatief en bedoeld om input te geven over bijv. locatiekeuze en/of vormgeving.

Aan de hand van de laatste 'Belvedere insteek' zijn de 4 varianten ontwikkeld. Deze hebben wij met elkaar vergeleken en getoetst aan de impact op het cultuurlandschap. Van die varianten kwam no. 1 het beste uit de bus.

De VPC plaatst hier de kanttekening bij dat hier gekeken is op niveau van perceel 76a, maar niet naar dat perceel -en die plannen!- als onderdeel van de (door verkaveling

ontstane) 'gestapelde' buitenplaats Vreedenoord. Eventuele nieuwbouw moet niet alleen materieel een bijdrage aan de hele buitenplaats leveren, maar ook ruimtelijk bijdragen aan de kwaliteit van het hele ensemble. Daarbij is de uitdaging de erfscheidingen zo ruimtelijk in te passen en vorm te geven dat je, ondanks de verkaveling in meerdere eenheden, de éénheid binnen de buitenplaats en de hiërarchie tussen hoofdhuis en bijgebouwen, dus het ensemble, bewaart en ervaart.

N.B. deze 'inpassingseis' geldt natuurlijk ook in geval [REDACTED] kiest voor de eerder gedane suggestie de oplossing voor de bouwvraag te zoeken binnen het bestaande bouwvlak.

Conclusie: de 4 varianten geven 1) geen antwoord op de 'legitimatie-vraag' en laten 2) niet zien hoe bouwen en splitsen duurzaam bijdraagt aan het bijhouden van perceel 76a, noch 3) hoe deze varianten passen binnen & bijdragen aan het ensemble van de buitenplaats.

over de mogelijkheid van opsplitsen

De VPC schetst hoe vooral in de jaren rond WOII veel buitens zijn gesplitst, eenvoudig omdat de kosten van beheer niet meer waren op te brengen (en men bestuurlijk nog niet zo doordrongen was van de betekenis van de parken als integraal onderdeel van de buitenplaats). De niet meer op te brengen onderhoudskosten waren hier dus altijd de verklaring en legitimatie om te splitsen: met de opbrengst kon het resterende deel worden onderhouden. Hieruit ontstaat in die periode de villabouw waarvan de villa's Beekoever en de Kaap duidelijke voorbeelden zijn: grote villa's met veel ruimte en een duidelijke aanleg. Ook in de 19^{de} eeuw speelde dat: daaruit zijn Klein Boom en Bosch en Grigia ontstaan.

De VPC beschouwt het perceel 76a als onderdeel van de buitenplaats en bekijkt de vraag daarom ook vanuit die invalshoek: hoe ver kan je gaan met het opdelen van de buitenplaats? En hoe bewaar je daarbij de eenheid van het ensemble en wat betekent steeds verder bouwen en opsplitsen voor de buitenplaats in zijn geheel. Niet alleen deze buitenplaats. Dit speelde recent bij Beek en Hoff en bij Terra Nova. Wil je een buitenplaats overhouden, dan moet je ergens stoppen, dan is er een ondergrens, anders worden de percelen te klein. Als je zo doorgaat met splitsen, wordt de hele buitenplaats een villawijk. En dat wil niemand.

Vertaald naar perceel 76a hou je bij splitsing van 1,2 ha 2 perceeltjes over van 6.000 m². Als je die als zelfstandige percelen gaat bebouwen en inrichten ontstaat dus werkelijk die villawijk en is dat het einde buitenplaats.

Conclusie: splitsen gaat ten koste van de buitenplaats

de wens van de fam. [REDACTED] om op het terrein te wonen- vervolg.

De fam. [REDACTED] wil bouwen om het familiebezit duurzaam bij elkaar te houden. De vraag of, en zo ja hoe bouwen buiten het bouwblok, dus op een eigen perceel, ook op termijn het gewenste effect heeft, is niet expliciet besproken, maar de ervaring leert dat kavels los worden verkocht met als gevolg dat bouwen op termijn dus eerder splitsing dan behoud binnen de familie bevordert en dus het tegenovergestelde effect heeft.

De VPC verzet zich niet tegen de wens van de 3 generaties [REDACTED] om op 76a te wonen en herhaalt daarom de suggestie om de oplossing te zoeken binnen het bestaande bouwvlak. Daar is immers met toestemming een museumruimte gebouwd, die niet als zodanig in gebruik is en dus als uitgangspunt gebruikt kan worden. Ook de ruimte die de mantelzorg-vraag biedt, zou dan gebruikt kunnen worden.

Conclusie

De conclusie is dat het bouwen van een tweede vrijstaande woning op het perceel 76a onwenselijk is omdat dat tot verdere versnippering van de buitenplaats leidt (en dus

niet bijdraagt aan de wens om het familiebezit bij elkaar te houden) en een villapark ontstaat, waardoor de eenheid van het ensemble nog verder verloren gaat en de kwaliteit van de buitenplaatszone aantast.

Om tegemoet te komen aan de wens van [REDACTED] om het familiebezit duurzaam bij elkaar te houden, zijn noch aan Belvedere, noch aan de Utrechtse buitenplaatsbiotoop argumenten te ontleen dat bouwen en splitsen nodig zijn om de noodzakelijke middelen op te brengen. Daarnaast leert de ervaring dat splitsing het omgekeerde effect heeft.

De VPC beveelt [REDACTED] aan de oplossing binnen het bestaande bouwvlak te zoeken, gebruikmakend van het museumgebouw en de mantelzorg-ruimte. De VPC is bereid over een dergelijke oplossing mee te denken.

Maarssen,
5 januari 2018