



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Utrechtse Heuvelrug  
T.a.v.  
Postbus 200  
3941 HV Doorn

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

**Olonummer**

/

**Onze referentie**

1237679

**Bijlagen**

0

Datum 23 maart 2022  
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam	De Grote Bloemheuvel
Adres	Woudenbergseweg 3
Postcode/plaats	3953 ME Maarsbergen
Gemeente/provincie	Utrechtse Heuvelrug, Utrecht
Monumentnummer	519746

Geacht college,

Op 16 februari 2022 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument.<sup>1</sup> U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

### Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

### Het plan

Bij u is een voorstel voor een plan ingediend voor het herbestemmen van de rijksmonumentale boerderij De Grote Bloemheuvel te Maarsbergen. De boerderij met horecagelegenheid dateert in huidige vorm uit de 18e eeuw. Het bedrijfsgedeelte van de boerderij is helaas wegens langdurige leegstand ingestort. Hierbij wil ik wel opmerken dat de staat van het bedrijfsgedeelte reeds slecht was op het moment van aanwijzing tot rijksmonument (in 2002).

De herbestemming van de boerderij maakt deel uit van een groter plan waarbij een nieuwbouwcomplex ter behoeve van ouderenzorg gerealiseerd wordt.

---

<sup>1</sup> Op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

**Motivering**

Voorafgaand aan dit advies heeft op 1 november 2021 een digitaal overleg en op 23 november 2021 een locatiebezoek plaatsgevonden. Tevens is de agrarisch erfgoed specialist vanuit de RCE betrokken. Op 14 december 2021 gaf ik een reactie op de plannen. Mijn opmerkingen en suggesties zijn verwerkt.

Door Hylkema Erfgoed is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd (d.d. 27 mei 2021). Op mijn verzoek is aanvullend onderzoek verricht (d.d. 11 januari 2022) naar nog resterende onderdelen van het voormalig bedrijfsgedeelte.

Het plan bestaat enerzijds uit de restauratie en het herbestemmen van het voormalig restaurant- en woongedeelte van boerderij De Grote Bloemheuvel. Anderzijds wordt het bedrijfsgedeelte, welke reeds verloren is gegaan, herbouwd en herbestemd.

*Herbouw bedrijfsgedeelte*

Graag wil ik nogmaals meegeven dat het instorten van het bedrijfsgedeelte nu een kans biedt om een nieuwe, eigentijdse aanbouw te realiseren binnen het voormalige volume. Het voorliggende voorstel voorziet echter in een (onzuivere) reconstructie. In het voormalig bedrijfsgedeelte worden vier zorgappartementen gerealiseerd.

Van het bedrijfsgedeelte zijn nog een aantal bouwelementen aanwezig, welke niet ingepast zijn in de herbouw. Uit het aanvullende bouwhistorisch onderzoek van Hylkema is echter gebleken dat de nog resterende onderdelen van het bedrijfsgedeelte minimale historische waarden bevatten. Ik kan mij dan ook vinden in het voorstel om deze niet te hergebruiken.

In het vorige plan werden forse dakramen voorgesteld, welke niet passend zijn bij een historische boerderij. Deze zijn aangepast. Tevens is de draairichting van de deeldeuren aangepast. Ik ben positief over deze onderdelen.

*Horeca- en woongedeelte*

Het voormalig horeca- en woongedeelte van de boerderij wordt gerestaureerd en herbestemd tot twee zorgappartementen en een gemeenschappelijke ruimte/woonkamer. Het is zeer positief dat veel historische elementen behouden blijven binnen het voorliggende ontwerp. Ik kan mij vinden in het voorstel om de binnendeuren te verbreden en verhogen ten behoeve van de nieuwe functie.

### **Uitgangspunten**

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

### **Afschrift en tekeningen**

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

### **Vragen**

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

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