

Aanleiding

Wij verzoeken uw medewerking voor de realisatie van een kleinschalige Bed & Breakfast (B&B) op de bestaande garage op het perceel Stationsstraat 2, 6247 BL te Gronsveld. De op het perceel gelegen woning is opgenomen in het rijksmonumentenregister onder nummer 509957 en maakt onderdeel uit van de historische buitenplaats Kasteel Gronsveld (complexnummer 509954). Het initiatief is zorgvuldig afgestemd op de ruimtelijke en monumentale context en heeft als doel het behoud van het Rijksmonument te ondersteunen door een nieuwe, duurzame inkomstenbron te creëren.

Redenen en onderbouwing

1. Beperkingen binnen de bestaande monumentale bebouwing

Het realiseren van een B&B binnen het bestaande monumentale koetshuis is niet mogelijk. De oppervlakte van het koetshuis is onvoldoende om aan de bestaande woonfunctie een B&B toe te voegen. Bovendien zou een aanpassing binnen het pand ingrijpen op de karakteristieke structuur van het gebouw. Dit zou ten koste gaan van het monumentale karakter en de historische waarde van het koetshuis. Door de uitbreiding op de bestaande garage wordt extra verblijfsruimte gecreëerd zonder concessies te doen aan de integriteit en uitstraling van het Rijksmonument.

2. Behoud en onderhoud Rijksmonument

Het Rijksmonument vereist continu onderhoud en restauratie. De exploitatie van een B&B biedt een structurele inkomstenbron die rechtstreeks kan worden aangewend voor het behoud en onderhoud van het monument. Op deze manier wordt de historische waarde duurzaam gewaarborgd.

3. Gebruik bestaande bebouwing en minimalisering impact

De uitbreiding vindt plaats op de bestaande garage, waardoor nieuwbouw op open terrein niet nodig is. Door gebruik te maken van een prefab constructie wordt een bouwlaag gerealiseerd zonder graafwerkzaamheden of kap van bomen. Het initiatief heeft daarmee een minimale fysieke impact en tast de omliggende agrarische alsmede de archeologische waarden niet aan.

4. Ruimtelijke inpassing binnen woonbestemming

De locatie van de geplande B&B valt volledig binnen de woonbestemming van het perceel en is gesitueerd op een bestaand bouwvlak. Hiermee sluit het initiatief aan bij het bestemmingsplan en blijft het stedenbouwkundig verantwoord. Bovendien is er sprake van een aanzienlijk hoogteverschil tussen de straat en het peil van de woning, waardoor de visuele impact van de uitbreiding op het Rijksmonument en de omliggende omgeving minimaal blijft.

5. Positionering B&B binnen de woonfunctie

Het initiatief betreft een kleinschalige Bed & Breakfast op de bestaande garage, bedoeld ter ondersteuning van het gebruik van het perceel en het onderhoud van het Rijksmonument. Hoewel de B&B een aparte verblijfsmogelijkheid biedt, is deze gekoppeld aan de woning op het perceel en wordt deze beheerd door de eigenaar van de hoofdwooning.

Hierdoor kan het gebruik worden gezien als een uitbreiding van de woonfunctie, in lijn met de woonbestemming, en niet als zelfstandige recreatieve bestemming. De schaal van het initiatief blijft beperkt tot 1 verhuurbare eenheid voor maximaal 3 personen, waardoor het geen onevenredige impact heeft op de omgeving of het karakter van het perceel. Dit maakt het initiatief compatibel met het bestemmingsplan en behoudt het stedenbouwkundig en cultuurhistorisch verantwoord gebruik van het perceel.

6. Beperkte visuele en landschappelijke impact

De prefab-opbouw is zo ontworpen dat deze esthetisch en proportioneel aansluit bij de bestaande bebouwing. De uitbreiding tast het karakter van het Rijksmonument en de agrarische omgeving niet aan, en is volledig in lijn met de historische context.

Door het niveau verschil van de garage aan straatniveau ten opzichte van de hoger gelegen woning en tuin ben ik tot het ontwerp gekomen dat ik aan jullie voorleg.

De huidige garage zal na de gewenste verbouwing een “poortgebouw” achtige uitstraling gaan hebben zonder daarbij het monument te kort te doen of in de weg te staan.

Het betreft een volume als verdieping boven op de huidige garage met aansluiting op de hoger gelegen tuin.

7. Cultuurhistorische en toeristische meerwaarde

De B&B versterkt de cultuurhistorische beleving van het monument en de omliggende historische buitenplaats Kasteel Gronsvelt omdat het bezoekers zal aantrekken die geïnteresseerd zijn in erfgoed en lokale historie. Dit draagt bij aan het toerisme en ondersteunt de omliggende economie, zoals lokale horeca en ambachtelijke bedrijven.

8. Architectuur en materialisering

De uitbreiding van de garage wordt vormgegeven als een subtiel ‘poortgebouw’, geïnspireerd op de historische traditie van buitenplaatsen, waar poortgebouwen de overgang markeerden tussen openbare toegangswegen en de besloten hof of tuin van het landgoed. Dit concept wordt geherinterpreteerd in een hedendaagse vorm: strak, functioneel en licht van uitstraling maar toch robuust, passend bij het huidige tijdsbeeld, maar met respect voor de historische context van het Rijksmonument.

Er wordt uitsluitend gebruikgemaakt van duurzame en natuurlijke materialen, die zowel modern als tijdloos aandoen en harmonieus aansluiten bij het monumentale ensemble en de agrarische omgeving. Door deze combinatie van historische inspiratie en hedendaagse uitvoering ontstaat een kleinschalige, herkenbare en eigentijdse toevoeging die de karakteristiek van de buitenplaats versterkt, het monumentale karakter respecteert en tegelijkertijd het gebruik van de ruimte duurzaam en aantrekkelijk maakt.

Door de gekozen materialisatie van met name de natuur leien, heeft het geheel ondanks de moderne uitstraling een duidelijke link met het rijksmonumentale hoofdgebouw.

Versterkend zal hierbij werken dat de huidige kasteelmuur op straat niveau volledig is geïntegreerd in het ontwerp en dus onaangetaast zal blijven.

Conclusie

Het realiseren van een B&B op de bestaande garage vormt een zorgvuldig afgewogen initiatief dat bijdraagt aan het behoud van het Rijksmonument, versterking van de lokale economie, duurzaam gebruik van bestaand vastgoed en het behoud van de ruimtelijke en agrarische waarden. Wij verzoeken de gemeente om medewerking te verlenen, waarbij wij openstaan voor overleg over aanvullende voorwaarden om de kwaliteit van het monument en de omgeving te waarborgen.