



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van de Gemeente Lochem  
T.a.v.  
Postbus 17  
7240 AA Lochem

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

Contactpersoon

Onze referentie  
1157516

Olonummer  
6124911

Datum 16 juni 2021  
Betreft Advies RCE | realiseren woning Landgoed De Heest

#### Gegevens beschermd(e) monument(en)

Naam	Landgoed De Heest
Adres	De Heest 1
Postcode/plaats	7241PN Lochem
Gemeente/provincie	Lochem; Gelderland;
Monumentnummer	512215

Geacht college,

Op 2 juni 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument 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). 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. Een locatiebezoek heeft plaatsgevonden op 1 oktober 2020.

#### Het plan

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het realiseren van een nieuwe (boerderij)woning binnen de contouren van de beschermde aanleg van Landgoed De Heest.

#### Motivering

Graag wil ik mijn waardering uitspreken richting de architect voor het zorgvuldige planproces. Vanuit een goede analyse van de locatie en agrarische bebouwing in de omgeving zijn een aantal karakteristieken benoemd die als uitgangspunt zijn genomen voor het ontwerp. De besprekingen hierover op locatie en tijdens enkele digitale overleggen hebben geresulteerd in een zorgvuldig ontwerp voor deze specifieke plek. Een aantal karakteristieken van boerderijen uit de omgeving zijn

als inspiratie gebruikt en verwerkt in het ontwerp van de nieuwe woning op het landgoed.

Voor de herontwikkeling van de locatie op Landgoed De Heest is in 2014 een nieuwe bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De oude boerderij (nu schuur) blijft behouden en wordt gerestaureerd. De overige opstallen (schuren en Wederopbouw-boerderij) zijn gesloopt en daarvoor in de plaats mochten twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. De een verwijzend naar een boerderijtype en de ander als schuurvolume. De schuurwoning is in 2020 gerealiseerd. Het plan voor het boerderijvolume ligt nu voor. De locatie is gelegen binnen de beschermde parkaanleg van het landgoed.

In het beeldkwaliteitsplan is benoemd dat de nieuwe boerderij het hoofdmoment op het erf moet worden. In het vooroverleg is al vroeg aangegeven dat juist de voormalige boerderij het meest beeldbepalende element op het erf moet blijven (het hoofdmoment), rekening houdend met de historische ontwikkeling van het landgoed en de schilderachtige zichtas vanuit het landhuis op de voorgevel van de voormalige boerderij. Door de huidige opzet blijft de oude boerderij het hoofdmoment en voegen beide nieuwe woningen zich daar dienstbaar omheen. De nieuwe boerderijwoning zal zich binnen de hiërarchie van de erfopzet en de beschermde aanleg tonen als een ingetogen boerderijvolume.

Met betrekking tot de erfinrichting zijn in het vooroverleg enkele aandachtspunten benoemd. Bij het planten van de solitaire boom dient rekening te worden gehouden met de zichtas vanuit het landhuis op de boerderij. Het is niet gewenst om deze boom in de zichtas de plaatsen. Een lage haag aan de voorzijde van de boerderijwoning is passend, echter niet geheel rondom de kavel vanwege de gezamenlijke erfopzet. Eveneens is aangegeven dat de oprit van grind niet rakelings langs de boerderij zou moeten lopen, maar dat enige afstand gepast is. Zodat de voormalige boerderij ook nog een soort voortuin heeft, zoals verbeeld in het beeldkwaliteitsplan. Deze aandachtspunten zijn verwerkt in het voorliggende plan.

#### 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 minister 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.

Onze referentie  
1157516

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

Adviseur Architectuurhistorie