



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Zeist
T.a.v.
Postbus 513
3700 AM Zeist

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

Olonummer

Onze referentie
1442332

Datum 11 december 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam Villa Henny
Adres Amersfoortseweg 11
Postcode/plaats 3735LJ Bosch en Duin
Gemeente/provincie Zeist; Utrecht;
Monumentnummer 40410

Geacht college,

Op 21 september 2023 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 nog niet te verlenen. Op de volgende punten dient het plan aangepast te worden en ter advisering aan de RCE te worden voorgelegd:

- Detaillering lijstwerk in relatie tot isolatie inzichtelijk maken;
- Inzichtelijk maken hoe diverse interieurelementen worden opgenomen in de geïsoleerde gevel;
- Toepassing isolatieglas is mogelijk. De ventilatieglasjes zijn hiervan uitgesloten. Dit dient nader uitgewerkt te worden.

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

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de integrale verduurzaming van Villa Henny te Zeist. De villa zal de huidige functie als woning behouden.

Motivering

Algemeen

Villa Henny is in 1916 ontworpen door architect R. van 't Hoff. De villa, in de trant van Frank Lloyd Wright, is het eerste woonhuis in Nederland waarvan de hoofdconstructie bestaat uit een betonskelet. In de jaren '50 zijn door Rietveld enkele aanpassingen gedaan. De villa is grotendeels nog in gave staat. De oorspronkelijke vormgeving, structuur en afwerkingen zijn nog goed afleesbaar. De villa vertegenwoordigt hoge cultuurhistorische waarden vanwege de constructie, de vormgeving en de gaafheid.

Diverse locatiebezoeken hebben plaatsgevonden (d.d. 1 februari 2023 en 2 augustus 2023) waarbij zowel vertegenwoordigers van de gemeente Zeist als van de RCE aanwezig waren. Hierbij werd vooral aandacht gevraagd voor de omgang met de interieurelementen in relatie tot het aanbrengen van isolatie.

Hoewel ik de waarden zoals beschreven in bouwhistorisch verkenning (Twisk Monumentenadvies, 1 december 2022) onderschrijf, is de informatie de interieurelementen ietwat summier. De cultuurhistorische waarden zijn juist het uitgangspunt voor een goed, integraal ontwerp. Omdat op basis van de voorliggende informatie het lastig was om grip te krijgen op de consequenties van de verduurzaming voor het interieur heeft Twisk Monumentenadvies in opdracht van de RCE een verdiepend onderzoek uitgevoerd. Hierin zijn alle voorstellen voor wat betreft de verduurzaming opgenomen en afgezet tegen de cultuurhistorische waarden. Zo kan een weloverwogen besluiten worden genomen.

Exterieur

Het exterieur blijft in vormgeving ongewijzigd. Hier zullen enkel wijzigingen plaatsvinden ten aanzien van de restauratie van de villa.

Naar de kleuren van het exterieur is door een specialistisch bureau nader onderzoek gedaan. Dit is lovenswaardig. Conform de Kleurhistorische richtlijnen zijn over de gehele villa aan de verschillende elementen kleurtrapjes gemaakt om zo de verschillende kleuruitmonsteringen in kaart te brengen. Hieruit ontstaat een kleuriger en contrastrijker beeld waarbij de architectonische elementen in het verleden veel sprekender zijn geweest dan de huidige situatie. De afwerking bestaat merendeels uit een pleisterlaag, aangebracht over het betonnen skelet of gevelvullend metselwerk. Bij de laatste schilderbeurten is helaas een dampdicht verfsysteem aangebracht. Voor het aanbrengen van een nieuw damp-open verfsysteem op minerale basis zal deze moeten worden verwijderd. Mocht de initiatiefnemer de wens hebben de voorgestelde oorspronkelijke kleuren uit de fase 1914-1919 weer toe te passen is het mogelijk de aangetroffen pigmenten in het laboratorium bij de RCE nader te onderzoeken. Zo kan nog beter een passend voorstel worden gedaan.

Interieur

De initiatiefnemer heeft de wens het interieur op onderdelen te moderniseren. Op de begane grond betekent dit met name dat de keuken zal worden herzien. De voorgestelde oplossing past binnen de aanwezige structuur. De huidige opstelling en afwerking heeft geen waarde. In de woonkamer is het de wens de schouw van een andere afwerking te voorzien. Er is beperkt deconstructief onderzoek naar de bestaande afwerking gedaan. Vooralsnog is de conclusie dat deze van jonge datum is daar deze over een relatief modern elektrasysteem is aangebracht. Op de etage wordt de badkamer vernieuwd. Op verzoek van de adviserende partijen is de structuur van een verkorte hal vanaf de overloop gehandhaafd. Hiermee blijft de hiërarchie ten opzichte van de (hoofd)slaapvertrekken intact waarbij deze vertrekken direct vanaf de overloop bereikbaar zijn.

Verduurzaming

De gehele villa zal worden verduurzaamd. Hieronder volgt per getroffen maatregel een kort reactie;

- **Isolatie algemeen**

De voorgenomen isolerende en installatietechnische maatregelen zijn door PhysieBuild doorgerekend met als uitgangspunt de gestelde eisen vanuit het Bouwbesluit/NEN 2778. Ten aanzien van het risico op inwendige condensatie is een Glazerberekening gemaakt waarmee is aangetoond dat over een heel jaar bezien de vochtthuishouding in balans is.

- **Isolatie dak**

Op het platte dak is de mogelijkheid een beloopbaar hoogwaardig isolatiemateriaal aan te brengen als PIR. Richting de randen van het dak zou deze kunnen verjongen zodat het aanzicht niet wijzigt.

- **Isolatie gevels**

De isolatie van de gevels zal aan de binnenzijde plaatsvinden. Isoleren aan de buitenzijde, waarbij de constructie zich aan de warme zijde bevindt, is technisch gezien de meer voor de hand liggende oplossing. De expressief betonnen constructie met nu ranke elementen zouden door het opdikken lomp gaan ogen, de onderlinge verhoudingen tussen open en dichte geveldelen verstoord. Alle kozijnen zullen daarbij naar buiten moeten worden verplaatst om niet ook een nieuwe gevelgeleding te voorkomen. De isolatie aan de binnenzijde brengt echter de uitdaging met zich mee hoe om te gaan met de vele diverse originele interieuronderdelen.

Een belangrijk discussiepunt is hoe om te gaan met de houten kozijnomlijstingen en latten welke als afwerking op de muur zijn bevestigd met zichtbare bolkopschroeven. Dit lijstwerk vertegenwoordigd slechts enige decoratieve waarden en is zowel in materiaal als in vormgeving niet uniek. Het lijstwerk vormt een sobere overgang van wand naar opening en creëert een vlakverdeling. Tevens hebben de houten latten een praktische functie, namelijk dat hier leidingwerk en kabels achter weggewerkt konden worden. Bij het aanbrengen van een nieuwe geïsoleerde achterzetwand zullen deze elementen worden gedemonteerd en herplaatst op de nieuwe wand. De dagkanten kunnen worden aangevuld met een vergelijkbare houtsoort en afwerking.

Ook hier heeft dit een consequentie vergelijkbaar met het exterieur; de gevelopeningen zullen ten opzichte van de binnenwanden ca. zeven centimeter dieper worden. Ook hier zullen de dagkanten van enig isolatiemateriaal worden voorzien om inwendige condensatie te voorkomen waarbij er geen balans is tussen zomer en wintersituatie. Het is echter nog onvoldoende uitgewerkt hoe wordt vormgegeven. De nieuwe detaillering dient nader te worden uitgewerkt.

Met het verplaatsen van de kozijnafwerking, ontstaat ruimte om zonwering op te nemen, om tezamen met de overstekken, ongewenste opwarming te helpen voorkomen. De isolatie zal deels ook worden omgezet over en onder de vloer waarbij er geen monumentale vloer- of plafondafwerkingen aan het zicht worden onttrokken. Onder het plafond zal een nieuw iets verlaagd gipsplaat systeem worden aangebracht voorzien van een passende afwerking. Hier kunnen tevens nieuwe leidingen worden opgenomen. Ook vraag ik aandacht voor de omgang met overige interieuronderdelen en hoe deze ingepast worden in geïsoleerde gevel.

- Toepassen isolatieglas en aanbrengen kierdichting
De gevelopeningen vormen een behoorlijk percentage van het geveloppervlak. Het isoleren van de ramen levert ten aanzien van duurzaamheid een grote winst. In de sponning van de bestaande kozijnen is slechts ruimte voor een verbeterde gelaagde opstelling zonder spouw, voorzien van een (niet zichtbare) metaalcoating. Voor een glasopbouw met spouw zal de sponning iets moeten worden verdiept, hiermee gaan geen profileringen verloren, maar komt het glas wel 'vlakker' in het kozijn te liggen. In sommige vensters zitten ook stroken met ventilatieglasjes. Deze ramen mogen niet vervangen worden.
- Isolatie begane grond vloer
De gehele constructie zal worden ingepakt met hoogwaardige PIR isolatie.
- Installaties
Voor de warmte opwekking wordt nu onderzocht of een grondwater warmtepomp een oplossing kan zijn. De kelder en ruim beloopbare 'kruip' ruimte bieden voldoende ruimte om deze in te passen. De villa werd voorheen verwarmd met lucht welke vanuit de kelder via vier hoekschachten naar de uitblaasroosters in het plafond werd verspreid. Deze schachten kunnen nog immer een dergelijke functie vervullen, de villa biedt gelukkig genoeg ruimte om nieuwe installaties goed in te kunnen passen.
- Zonnepanelen
Het is de wens van de initiatiefnemer de villa van een all-electric systeem uit te voeren. Voor de energieopwekkingszijde is daarvoor de mogelijkheid het dak van een veld PV-panelen te voorzien. Deze liggen dusdanig vlak en terugliggend ten opzichte van de dakrand dat deze vanaf het openbaar gebied niet zichtbaar zijn.
- Aanbrengen vloerverwarming
De vloerverwarming wordt opgenomen in de nieuwe zwevende vloer.

Conclusie

Het is lovenswaardig dat de initiatiefnemer diverse onderzoeken heeft laten uitvoeren ten aanzien van de cultuurhistorische waarden en de verduurzaming van Villa Henny. De villa behoudt de functie, waardoor ook deze cultuurhistorisch gebruikerswaarden behouden blijven. Wel vraag ik aandacht voor de verdere technische uitwerking. In de aanvraag ontbreekt feitelijk de doorsneden over de villa als geheel. Vooral nog is er veel inspanning geleverd in het verenigen/vertalen van een waardering van de villa naar een passende oplossingsrichting voor het isolatie- en energieopwekkingvraagstuk. De doorsneden zijn in de verdere uitwerking nodig om het geheel aan detaillering om de onvermijdelijke maatvoering problemen die samenhangen met de voorziene aanpassingen tijdig in beeld te krijgen.

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 en op 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.

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,