



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Wijdmeren  
T.a.v.  
Postbus 190  
1230 AD LOOSDRECHT

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

**DSO-verzoeknummer**  
Uw kenmerk: 20240716  
00587 000 / SAM 68822

**Onze referentie**  
1606880

**Uw referentie**

Datum 03 november 2024  
Betreft Advies omgevingsvergunning rijksmonumentactiviteit

Naam  
Adres Nieuw-Loosdrechtsedijk 152  
Postcode/plaats 1231LC Loosdrecht  
Gemeente/provincie Wijdmeren; Noord-Holland;  
Monumentnummer 26195

Geacht college,

Op 7 oktober 2024 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 4.32 lid 1 onder b, van het Omgevingsbesluit (Ob). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

### Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning nog niet 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

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het verbouwen en verduurzamen van de monumentale woning en het bouwen van een nieuwe woonschuur, welke met een tussenlid verbonden is aan de woning.

### Motivering

De voormalige arbeiderswoning, sinds 1973 beschermd als rijksmonument, staat momenteel leeg en verkeert in een slechte staat van onderhoud. Om de woning weer bewoonbaar te maken is een ingrijpend plan noodzakelijk. Ik ben verheugd dat de huidige eigenaren bereid zijn te investeren in het pand en tevens de moeite hebben genomen om een bouwhistorisch onderzoek uit te laten voeren. Dit biedt belangrijke kennis en uitgangspunten voor het nieuwe ontwerp.

Het pand betreft een redelijk tot goed bewaarde eenvoudige arbeiderswoning uit 1847. Het pand is van bouwhistorisch belang vanwege de relatieve 'zeldzaamheid'

van arbeiderswoningen in het landelijk gebied van Nieuw Loosdrecht. Het huis, bestaande uit een één laags en eenvoudig bouwvolume onder zadeldak, kent aan de achterzijde een lagere aankapping. De woning is als zodanig nog goed herkenbaar. De woning vertegenwoordigt stedenbouwkundige waarde in relatie tot het naastgelegen Kasteel Sypesteyn en de nabijgelegen kerk met pastorie.

Het interieur heeft in de 20<sup>e</sup> eeuw de nodige wijzigingen ondergaan. Toch zijn de structuur met de kamerindeling en enkele onderdelen uit de late 19<sup>e</sup> eeuw bewaard gebleven.

De schuur achter de woning dateert van ca. 1950-1960 en valt niet onder rijksmonumentale bescherming. De huidige schuur, een met grijze pannen gedekt zadeldak met de nok haaks op de weg, is een vervanging van een eenvoudige en kleinere schuur die hier in 1912 is gebouwd, eveneens met zadeldak en nok haaks op de weg.

#### Woning

Het plan voorziet in het verduurzamen en verbouwen van de bestaande woning. Daartoe worden in de achtergevel enkele nieuwe openingen gemaakt, waarbij een oude deuropening weer wordt teruggebracht. Aan de voor- en zijgevels vinden geen wijzigingen plaats behoudens het stuken van de linkerzijgevel overeenkomstig de voorgevel. Hiermee raakt het historische metselwerk uit het zicht. Ook lijkt deze ingreep niet direct noodzakelijk. Hierop adviseer ik daarom negatief. De voorgestelde openingen in de achtergevel zijn op logische plekken gesitueerd en goed te begrijpen vanuit het gebruik. Echter, nieuwe openingen in buitenmuren blijven bij voorkeur zo klein mogelijk. De voorgestelde doorgang tussen woning en schuur is met 2 meter erg breed. Ik adviseer om hier meer van het bestaande metselwerk te behouden door de doorgang iets te versmallen.

De beoogde wijzigingen in het interieur van de woning zijn akkoord, al geef ik als aanbeveling mee om de opening in de muur tussen hal met toilet en keuken te versmallen, zodat de plattegrond het ruimtegebruik volgt. De trap komt op een andere positie. Hiermee wordt de verdieping weer beter toegankelijk. Dit akkoord.

Op de verdieping wordt het huidige dakraam vervangen door drie nieuwe dakramen, allen aan de achterzijde te plaatsen. Dit is akkoord onder voorwaarde dat er, overeenkomstig de uitgangspunten voor monumentenzorg, voor staande dakramen wordt gekozen.

#### Schuur

Hoewel de schuur niet beschermd is als rijksmonument, heeft de nieuwbouw van de schuur ingrijpende gevolgen voor (de directe omgeving van) het rijksmonument. Immers, waar sinds 1912 een vrijstaand, laag en ondergeschikt volume onder zadeldak stond, komt nu, verbonden met het woonhuis, een fors volume met mansardekap en dakkappen met een nok die hoger is dan die van de woning. Hiermee wijzigt het aanzicht van het monument aanzienlijk. Het uitgangspunt is dat een nieuwe toevoeging bij een rijksmonument zich op passende wijze moet verhouden tot de typologie en karakteristiek van het monument, waarbij een goede functionaliteit gewaarborgd is. Het steven is hierbij is om een optimale balans te realiseren tussen de monumentale waarde en nieuwe toevoeging. Idealiter ondersteunt de nieuwbouw de waarde van het monument en voegt het een nieuwe betekenislaag toe.

Het bouwen van een nieuw schuurvolume ten behoeve van de woonfunctie is voorstelbaar. Het voorgestelde tussenlid zorgt er echter voor dat er een extra volume tussen woning en schuur zichtbaar wordt vanaf de weg. Dit gaat ten koste van de het (optische) onderscheid en afleesbaarheid van beide volumes en is daarom onwenselijk. Tevens steekt het tussenlid door de goot van de woning, wat niet wenselijk is. Ik adviseer om de aansluiting tussen woning en schuur in één hoek van 90 graden uit te voeren en het tussenlid niet zichtbaar te laten zijn vanaf de openbare weg. Bij voorkeur ligt het tussenlid zelfs iets terug t.o.v. de zijgevel van de woning. Ik zie dit in een nader uitgewerkt plan graag terugkomen.

De vormgeving en materialisering van de schuur, alsook het realiseren van een kelderbak is goed voorstelbaar en akkoord. Wel heb ik bezwaar tegen het feit dat de nok van de 'schuur' een meter hoger komt te liggen dan de nok van de woning. Mede hierdoor is niet langer sprake is van een ondergeschikt volume of juiste balans. Uitgangspunt binnen monumentenzorg is dat aan- of bijgebouwen ondergeschikt dienen te blijven aan het hoofdgebouw, zowel in functie als in uitstraling. De woonfunctie is uiteraard niet bezwaarlijk is, wel adviseer ik om de nok op maximaal 5 meter te houden, overeenkomstig de woning. Ook de vier forse dakkappen zijn niet passend bij de typologie van een schuur. In een schuur wordt normaliter voor dakramen gekozen. Ik adviseer dan ook om in de schuur voor dakramen te kiezen of in ieder geval het aantal en omvang van de dakkappen aanzienlijk te verminderen.

Ik zie een nader uitgewerkt plan, op basis van bovenstaande adviezen, met vertrouwen tegemoet.

### **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 verleende omgevingsvergunning**

Graag wijs ik u op de verplichting in artikel 10.22a van het Omgevingsbesluit om de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap binnen een week na verlening van een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit een afschrift van de vergunning toe te zenden. Dit kan door toezending aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, via de Samenwerkingsfunctionaliteit van het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

### **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 minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,