



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

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

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

Olonummer
7781709

Onze referentie
1420236

Datum 06 oktober 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Adres Lageweg 9
Postcode/plaats 3703 CA Zeist
Gemeente/provincie Zeist; Utrecht
Monumentnummer 40385

Geacht college,

Op 18 juli 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument.¹ U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieraan verbind ik het volgende voorschrift:

- Aanbouw kuiperij goed documenteren zodat de reconstructie zo zuiver mogelijk kan plaatsvinden. De documentatie dient ter goedkeuring aan de gemeentelijke adviescommissie voorgelegd 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.

¹ 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).

Het plan

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het restaureren, verduurzamen en herbestemmen van het rijksmonument aan de Lageweg 9 te Zeist. De voormalige kuiperij wordt herbestemd tot kantoor. De grootste ingrepen zijn het reconstrueren van de kuiperij, het verwijderen van de erker, het aanbrengen van een klimaatserre, het realiseren van een aantal doorbraken, aanbrengen van isolatie in zowel de gevel als het dak en de restauratie van de houten kozijnen en het metselwerk.

Motivering*Algemeen*

Het woonhuis met smederij is omstreeks 1795 gebouwd. Begin 19^e eeuw werd aan de achterzijde een kuiperij aangebouwd. Halverwege de 19^e eeuw werd tevens een aanbouw gerealiseerd als uitbreiding van de smederij. Grote wijzigingen hebben sindsdien niet plaatsgevonden. De voormalige smederij met woonhuis staat reeds 40 jaar leeg. Doordat het al die tijd wind- en waterdicht is geweest is de schade beperkt. Door een nieuwe functie als kantoor is het mogelijk terughoudend te zijn in de benodigde ingrepen. Met deze nieuwe functie krijgt het rijksmonument weer haar oude glorie terug.

Gevelbeeld

Aan de buitenzijde zullen geen grootschalige wijzigingen plaatsvinden, maar enkel ingrepen ten behoeve van de restauratie. Zo wordt waar nodig het metsel- en voegwerk hersteld, de houten kozijnen worden hersteld en het dak wordt opnieuw gedekt. Waar mogelijk wordt materiaal gerestaureerd, behouden of hergebruikt. Ik ben zeer positief over deze behouden restauratieaanpak.

In verband met funderingsherstel wordt de aanbouw ten behoeve van de kuiperij gedemonteerd en opnieuw opgebouwd met bestaande materialen. Ik adviseer om deze goed te documenteren zodat de reconstructie zo zuiver mogelijk kan plaatsvinden. De documentatie dient alvorens men tot deconstructie overgaat aan de gemeentelijke adviescommissie ter goedkeuring worden voorgelegd.

Aan de achterzijde wordt een erker die geen monumentale waarden vertegenwoordigt verwijderd. Zo ontstaat ruimte voor het plaatsen van een 'klimaatkas' die de begane grond en verdieping beslaat. Ook wordt hier een loopbrug in gerealiseerd om zo de ruimte boven de uitbreiding van de smederij te bereiden. Ik heb geen bezwaar tegen deze aanbouw daar deze zowel de beleving als het materiaal van het rijksmonument nauwelijks aantast. Tevens is deze ingreep volledig reversibel.

Interieur

De interne structuur blijft grotendeels ongewijzigd. Slechts een enkele doorbraak wordt gemaakt ten behoeve van een goede routing. Monumentale interieuronderdelen zoals de trap en de keukentegels worden gerestaureerd. Ik ben positief over deze behouden aanpak. De stampbetonvloer, welke geen monumentale waarden vertegenwoordigt, wordt in zijn geheel verwijderd en vervangen voor een nieuwe vloer.

Verduurzaming

Ten behoeve van de verduurzaming worden onder meer alle vensters voorzien van voorzetbeglazing aan de binnenzijde. Het dak wordt geïsoleerd en pannen, mits bruikbaar, worden teruggeplaatst en anders in eenzelfde soort aangevuld. De dakkapellen worden gedemonteerd en gereconstrueerd daar deze in een te slechte staat zijn. Tot slot worden zonnepanelen op het dak geplaatst.

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,