



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Baarn
T.a.v. de vergunningverlener
Postbus 1003
3740 BA Baarn

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

DSO-verzoeknummer
2024070200301

Onze referentie
1598197

Uw referentie

Datum 08 oktober 2024
Betreft Advies omgevingsvergunning rijksmonumentactiviteit

Naam 't Benthuys
Adres Eemnesserweg 93
Postcode/plaats 3743AG Baarn
Gemeente/provincie Baarn; Utrecht;
Monumentnummer 511711

Geacht college,

Op 13 september 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 voor de nieuwe aanbouw nog niet te verlenen. Daarnaast adviseer ik negatief op het voornemen om een kelderbak te realiseren voor het stallen van twee auto's. In onderstaande motivering licht ik dit nader toe. Vervolgens benoem ik de benodigde aanpassingen in het plan die mogelijk tot een positief advies kunnen leiden.

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

De aanvraag betreft de uitbreiding van het monument aan de achterzijde van de woning. Hiervoor wordt de bestaande aangeluifde aanbouw gesloopt, waar zich nu de keuken en de badkamer bevinden. De nieuwe aanbouw is een rechthoekig volume met een plat dak, en wordt uitgevoerd met een metselwerk plint en daarboven stucwerk. In de langsgevels en de kopgevel van de aanbouw worden enkele houten puien geplaatst, maar de aanbouw is overwegend gesloten. Daarnaast wordt een kelder gerealiseerd voor het stallen van twee auto's. De kelder ligt aan de achterzijde van de woning, de inrit bevindt zich langs de linker zijgevel. De kelder met inrit heeft een L-vorm en 'omarmt' de bestaande woning, waarbij deze wordt vrijgehouden van de fundering van het rijksmonument. Bovenop het dak van deze kelder wordt bestrating aangelegd. Volgens de geveltekeningen wordt er rond de inrit van de kelder een houten hekwerk geplaatst. Daarnaast wordt het perceel uitgebreid met een naastgelegen perceel, waar in ieder geval zal worden geparkeerd volgens de aangeleverde situatietekening.

Er is geen bouwhistorisch onderzoek aangeleverd. Ook is er geen informatie, zoals foto's, aangeleverd van het interieur van de woning. De aangeleverde detaillering beperkt zich tot een dakdetail van de nieuwe aanbouw.

Motivering

De woning betreft het achter het hoofdgebouw gelegen koetshuis met dienstwoning van de buitenplaats Benthuis, gebouwd tussen 1881 en 1882. Het koetshuis is van cultuurhistorische waarde als onderdeel van de buitenplaats, en is van architectuurhistorische waarde vanwege het bouwtype en de bouwstijl, alsmede vanwege de gaafheid van het object.

De woning is relatief klein, waardoor de wens voor meer leefruimte begrijpelijk is. Tegelijkertijd bevinden zich aan de achterzijde van de woning nu twee aanbouwen waarvan uit de aangeleverde stukken niet duidelijk wordt uit welke tijd deze stammen en welke monumentwaarden deze vertegenwoordigen. De redengevende omschrijving doet vermoeden dat deze aanbouw uit de bouwtijd stamt, en daarmee hoge monumentwaarde vertegenwoordigt. Daarnaast is niet duidelijk of er met het slopen van de aangeluifde aanbouw ook interieurwaarden verloren gaan. Ik adviseer om dit inzichtelijk te maken door het laten verrichten van bouwhistorisch onderzoek.

Daarnaast is het van belang dat een nieuwe uitbreiding zich voldoende ondergeschikt toont aan het monument. De nieuwe aanbouw heeft een oppervlakte die min of meer gelijk is aan de footprint van het monument. In vormgeving is de aanbouw eenvoudig, maar relatief gesloten, waardoor deze eigenlijk geen duidelijke relatie aangaat met het monument. Ik adviseer om de aanbouw te verkleinen, zodat deze in volume ondergeschikt wordt aan het hoofdvolume, en in de vormgeving van de aanbouw duidelijker stelling te nemen: welke visie is er over de relatie tussen het monument en de aanbouw? Een traditionele, meer historiserende benadering is mogelijk, maar ook een meer onderscheidende aanpak. Het huidige ontwerp hangt hier teveel tussen. Daarnaast wordt geadviseerd om de aanbouw transparanter uit te voeren zodat deze minder zwaar, en daardoor minder dominant oogt.

Ik adviseer negatief op de wens om op het perceel een kelder te realiseren. Los van de vraag in hoeverre de randen van de kelderbak zich tonen in het maaiveld, wat door het ontbreken van detaillering niet duidelijk wordt uit de aanvraag, is de kelder samen met de inrit, die bovendien lange balustrades vereist die duidelijk zichtbaar zijn vanaf het maaiveld, dermate dominant dat de kelder negatieve impact heeft op de monumentale waarde van de woning.

Voor een aangepast ontwerp is het belangrijk dat er naast bouwhistorisch onderzoek tevens een meer uitgebreide detaillering wordt aangeleverd, waaruit onder andere ook de aansluiting van het monument op de aanbouw blijkt, zowel wat betreft fundering, dak als gevels. Ook adviseer ik om, gezien de uitbreiding van het perceel en het feit dat het perceel deel uitmaakt van het complex van de buitenplaats, ook inzichtelijk te maken hoe het nieuwe erf ingericht zal worden.

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 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,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,