



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

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

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

**Olonummer**

**Onze referentie**  
1445768

**Bijlagen**  
0

Datum 18 oktober 2023  
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam Klein Drakenstein  
Adres Kloosterlaan 4  
Postcode/plaats 3749AL, Lage Vuursche  
Gemeente/provincie Baan; Utrecht  
Monumentnummer 515735 (koetshuis) en 515736 (dienstwoning)

Geacht college,

Op 29 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 te verlenen. Hieraan verbind ik de volgende voorwaarde:

- Het updaten van het bestek naar de meest recente plannen en ter beoordeling aan de gemeentelijke adviescommissie voorleggen.

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 verduurzamen en deels herbestemmen van het voormalig koetshuis en dienstwoning behorende bij buitenplaats Klein Drakenstein te Lage Vuursche.

## Motivering

### *Algemeen*

Zowel de dienstwoning als het koetshuis dateren vermoedelijk van omstreeks 1780. In de Bouwhistorische Verkenning (Hylkema, 20 december 2022) worden de ontstaansgeschiedenis en diverse bouwfases uiteengezet. Ik onderschrijf de hierin opgenomen cultuurhistorische waarden

De nieuwe functie bestaat uit een tweetal woningen (één in de dienstwoning en één in het tussenlid en koetshuis) en een kantoor (in het koetshuis). De eerste woning zal worden ontsloten via de bestaande ingang van de dienstwoning, de tweede via het nieuwe tussenlid. Het kantoor is te bereiken via het koetshuis.

Op 20 september 2023 vond een locatiebezoekplaats. Op basis van deze presentatie en het locatiebezoek zijn de plannen door de initiatiefnemer aangepast. De cultuurhistorische waarden zijn hierdoor beter geborgd in het plan. Ik spreek dan ook graag mijn waardering uit naar de initiatiefnemer voor dit adequate handelen.

Graag wil ik meegeven dat het bestek (d.d. 15 mei 2023) met de aanpassingen verouderd is en een aanpassing behoeft. Deze dient na een update aan de gemeentelijke adviescommissie ter goedkeuring te worden voorgelegd.

### *Tussenlid*

De twee losse elementen, koetshuis en dienstwoning, zijn eind 20<sup>e</sup> eeuw met elkaar verbonden door een tussenlid. De twee objecten zijn hiermee als het ware aan elkaar geklonterd. Het tussenlid vertegenwoordigt geen cultuurhistorische waarden. In voorliggend plan wordt deze verwijderd en vervangen voor een verbinding die meer passend is. Dit nieuwe tussenlid wordt niet gelijk met de gevel, zoals in de huidige situatie, maar iets terugliggend gesitueerd. Ook wat betreft materialisering is deze ondergeschikt aan de twee losse rijksmonumenten, namelijk zoveel mogelijk glas met een rank kozijn. Door dit ontwerp is het karakter van twee losse objecten weer afleesbaar, zowel van binnen als van buiten. De cultuurhistorische waarden worden versterkt ten opzichte van de huidige situatie. Ik ben dan ook positief over dit plan.

### *Koetshuis*

Hoewel het koetshuis zowel verticaal als horizontaal gesplitst wordt ten behoeve van een woning en een kantoorruimte, en hiermee de ruimtelijke beleving intern wordt aangetast, blijven door een aantal elementen het karakter van het voormalig koetshuis gehandhaafd. Zo wijzigt het exterieur nauwelijks. Deze blijft een combinatie van metselwerk en gepotdekselde houten planken. De grote openslaande staldeuren blijven gehandhaafd (huidige deuren daterend uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw en worden vanwege de slechte staat gereconstrueerd). De sparingen worden met glas en grote aluminium schuifdeuren dichtgezet. Interieurelementen die behouden blijven zijn de waterpomp en de voederbakken. De schotten van de stallen blijven behouden, maar worden verschoven om zo meer ruimte te creëren voor de nieuwe functie. Tot slot blijft de vloer van het kantoorgedeelte een klinkervloer. De monumentale waarden worden door deze nieuwe functie en bijbehorende ingrepen minimaal aangetast. Daarom ben ik positief over deze ingreep.

### *Dienstwoning*

De wijzigingen in de dienstwoning zijn gering. Hier wordt vooral ingezet op restauratie en verduurzaming. De grootste ingreep is het verplaatsen van de bestaande dakkapel (jaren '30). Deze verschuift iets naar de straatzijde. Hiermee valt deze exact tussen twee spanten. Ik ben positief over de bescheiden wijzigingen in de dienstwoning en kan me vinden in het verschuiven van de dakkapel.

#### *Terreininrichting*

In de Tuinhistorische Verkenning (groenerfgoed.nu, d.d. 30 april 2023) is de aanleg van het groen rondom Klein Drakenstein in de 18<sup>e</sup> eeuw weergegeven. Vervolgens volgt een uiteenzetting van wijzigingen in de eeuwen daarna. Ik kan mij vinden in de hierin omschreven cultuurhistorische waarden. Dit onderzoek biedt de basis voor het nu voorliggende ontwerp voor de inrichting van het terrein rondom het koetshuis en de dienstwoning. De historische hoofdstructuur van de buitenplaats blijft gehandhaafd. De bostuinen krijgen een informeel karakter, zoals deze ook oorspronkelijk had. Hiermee worden de historische waarden niet aangetast. Derhalve ben ik positief over het ontwerp voor de terreininrichting.

#### **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 staatssecretaris 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.

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