



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Voorschoten  
T.a.v.  
Postbus 393  
2250AJ Voorschoten

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

**Contactpersoon**

**Onze referentie**  
1106930

**Olonummer**  
5728061

**Bijlagen**  
0

Datum 12 april 2021  
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

**Gegevens beschermd(e) monument(en)**

Naam Adegeest  
Adres Bachlaan 20  
Postcode/plaats 2253BA Voorschoten  
Gemeente/provincie Voorschoten; Zuid-Holland;  
Monumentnummer 37984

Geacht college,

Op 5 februari 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, tweede 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. Op 2 april 2021 heb ik de plananalyse van de afdeling erfgoed van de werkorganisatie Duivenvoorde ontvangen.

**Advies**

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning **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**

Het plan betreft het verbouwen van de voorste helft van het rijksmonument Huis Adegeest tot 6 appartementen.

**Motivering**

Het in de kern 18<sup>de</sup>-eeuwse Huis Adegeest werd gebouwd als herenhuis dat onderdeel uitmaakte van een zeer oude buitenplaats. In de afgelopen eeuwen werd het huis diverse malen verbouwd en halverwege de 19<sup>de</sup> eeuw kreeg het huis een agrarische functie. In de jaren '80 van de 20<sup>ste</sup> eeuw werd het huis gesplitst in 2 afzonderlijke woningen. Het huidige plan betreft het deel aan de

zuidoost zijde. Dit is het voorste deel van Huis Adegeest en betreft het oorspronkelijke woongedeelte met een aangrenzend (voormalig) staldeel.

Het plan betreft het verbouwen van het voorste deel van Huis Adegeest tot 6 kleine appartementen. In de plananalyse van de afdeling erfgoed is toegelicht welke ingrepen in het rijksmonument voorzien zijn ten behoeve van de voorgestelde herbestemming. Na beoordeling van de plannen en de bouwhistorische verkenning onderschrijf ik de analyse van de afdeling erfgoed. Om 6 appartementen in de voorste helft van het rijksmonument te kunnen realiseren zal de bestaande interne indeling dusdanig gewijzigd worden dat de historische indeling met woongedeelte en stalgedeelte niet meer herkenbaar is. Daarnaast zijn diverse andere ingrijpende wijzigingen voorzien zoals grote dakkapellen en het verwijderen van de monumentale veranda ten behoeve van een serre om het woonoppervlak te kunnen vergroten. De wens om 6 appartementen in dit deel van het rijksmonumenten te realiseren, heeft tot gevolg dat de monumentale waarden te veel worden aangetast. Ik concludeer dat het voorgestelde programma te zwaar is en niet past bij de schaal van het (reeds in tweeën gesplitste) rijksmonument.

Daarnaast roepen de aangeleverde stukken de nodige vragen op. Om het rijksmonument te kunnen splitsen in afzonderlijke wooneenheden zal het noodzakelijk zijn om brandwerende maatregelen te treffen. Dergelijke maatregelen kunnen gevolgen hebben voor de monumentale waarden van het pand. Uit de aangeleverde stukken blijkt niet welke brandwerende maatregelen voorzien zijn. Het is dus niet mogelijk om een beoordeling te maken van eventuele gevolgen voor de monumentale waarden. In de aangeleverde stukken wordt gesproken over restauratie van het monument. In een brief van het bouwkundig bureau wordt vermeld dat volgens een betrokken constructeur onderhouds-, reparatie- en restauratiewerkzaamheden nodig zijn aan de constructie van het stalgedeelte. Dit is niet nader onderbouwd. Er is geen informatie aangeleverd hoe eventuele herstel-/restauratiewerkzaamheden aan de constructie uitgevoerd zouden worden. Tevens is er geen informatie over eventuele andere restauratiewerkzaamheden aan het rijksmonument. Vanwege het ontbreken van informatie over eventuele restauratiewerkzaamheden kan ik derhalve geen beoordeling maken van een mogelijke restauratie.

Gelet op het te zware programma en de daaruit volgende aantasting van de monumentale waarden en het ontbreken van informatie over de bouwkundige uitwerking van de plannen adviseer ik u om de gevraagde vergunning niet te verlenen.

Ik adviseer om de plannen nader te bezien. Bij het aanpassen van het programma dienen het rijksmonument en de monumentale waarden leidend te zijn. Daarnaast dient het plan verder uitgewerkt te worden zodat bouwkundige ingrepen ten behoeve van restauratie of brandveiligheid beoordeeld kunnen 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](http://www.cultureelerfgoed.nl) en op [www.stichtingerm.nl](http://www.stichtingerm.nl)

**Onze referentie**

1106930

**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 minister 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 minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,  
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

adviseur architectuurhistorie