

## Rectificatie: Duurzame Monumentenregeling Zeist 2025

[Deze publicatie betreft een rectificatie omdat de bijlage Beoordelingskader voor verduurzaming van beschermde monumenten niet was opgenomen. De oorspronkelijke publicatie is op 16 september 2025 bekendgemaakt, beschikbaar via [Gemeentebblad 2025, 399980](#).]

De Duurzame Monumentenregeling Zeist 2025 regelt onder welke voorwaarden B&W een vergunning voor het verduurzamen van monumenten verleent. Deze regeling heeft alleen betrekking op de vergunningplicht(en) uit oogpunt van monumentenzorg, niet op andere vergunningplichten.

Als een aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden, is altijd een maatwerkbeoordeling nodig. Deze maatwerkbeoordeling is geregeld in het "Handelings- en beoordelingskader Duurzame Monumentenregeling 2025".

Het is belangrijk om te weten, dat regels die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk, de zogenaamde excessenregeling, altijd van kracht zijn.

Ook is toestemmingsvrij niet regelvrij. Zo gelden er bij de uitvoering van elk werk in, aan en op een monument de kwaliteitseisen die vastgelegd zijn als uitvoerings- en verduurzamingsrichtlijnen van de Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM). De detaillering dient uitgevoerd te worden volgens deze richtlijnen en/of conform de details uit de "warme jas voor historische huizen". Dit waarborgt een juiste uitvoering, waardoor technische fouten of gebreken die tot (vervolg)schade kunnen leiden, tot een minimum beperkt kunnen worden.

Daarnaast kunnen er (uitvoerings)eisen of vergunningplichten gelden vanuit andere wet- en regelgeving, bijvoorbeeld vanuit Flora- en fauna.

### Begripsbepalingen

Voor deze regeling gelden de begripsbepalingen uit Erfgoedwet 2016, Erfgoedverordening Zeist 2024, Omgevingswet (2016, invoering 2024) en Besluit bouwwerken leefomgeving.

### Toepassingsbereik en geldigheid

Deze Duurzame Monumentenregeling Zeist 2025 is gebaseerd op en regelt de toepassing van Artikel 12 van de Erfgoedverordening Zeist 2024:

Artikel 12. Omgevingsvergunning gemeentelijk monument

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een gemeentelijk monument:
  - a. te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, of
  - b. te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
  - a. de uitvoering van normaal onderhoud, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaal soort en kleur van het monument niet wijzigen, en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg, niet wijzigt;
  - b. alleen in pandige veranderingen van een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft;
  - c. het binnen een monument dat als begraafplaats in gebruik is met inachtneming van de monumentale waarden:
    - 1°. plaatsen van grafmonumenten, met inbegrip van het tijdelijk verwijderen daarvan en het bijwerken van het opschrift;
    - 2°. doen van begravingen of asbijzettingen, of
    - 3°. ruimen van graven waarvan het grafmonument niet is beschermd als gemeentelijk monument.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de monumentenzorg nadere regels stellen met betrekking tot de uitvoering van werkzaamheden aan een gemeentelijk monument. Deze regels kunnen mede inhouden een vrijstelling van het verbod, bedoeld in het eerste lid.

Deze verordening en deze Duurzame Monumentenregeling worden onderdeel van het integrale omgevingsplan en zijn geldig tot en met de inwerkingtreding van dit plan.

### Artikel 1. Kleine maatregelen voor verduurzamen zonder toestemming

Artikel 12 lid 2 regelt in welke gevallen er geen toestemming nodig is. Hieronder staan maatregelen die onder dit artikel vallen.

Het verbod, bedoeld in artikel 12 lid 1, om zonder omgevingsvergunning een monumentenactiviteit te verrichten, geldt niet voor wijzigingen die onder artikel 12 lid 2 a of b van de Erfgoedverordening vallen. Dit zijn (bijvoorbeeld):

- a. aanpassingen die het monument niet wijzigen en van buitenaf niet zichtbaar zijn, zoals het isoleren van CV-leidingen, plaatsen van radiatorfolie of het intern plaatsen van een warmtepomp zonder dat hiervoor historische onderdelen hoeven te worden aangepast;
- b. maatregelen die een vervanging betekenen van bestaande voorzieningen zonder dat er een wijziging in de situatie plaatsvindt;
- c. een activiteit die uitsluitend leidt tot inpandig veranderingen aan een onderdeel van een monument dat uit oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft en/of waarbij geen sprake is van bijzondere of zeldzame interieurafwerking, zoals behang, wandbespanning, goudleer of muurschilderingen;
- d. voorzieningen die zonder schade aan te brengen en te verwijderen zijn, zoals zonwerende folie op glas;
- f. ventilatiedoorvoeren in het achterdakvlak van beperkte omvang (uitwendige maat maximaal 200mm), als die gevel of dat dakvlak niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd en het achtererf niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied, op voorwaarde dat dit geen schade toebrengt aan monumentale onderdelen zoals constructieonderdelen of historische binnenafwerking;
- g. doorvoeren in de gevel van beperkte omvang (de ingreep is kleiner of gelijk aan één baksteen) als die gevel niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd en het achtererf niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied, op voorwaarde dat dit geen schade toebrengt aan monumentale onderdelen zoals bijzonder siermetselwerk;
- h. het aanbrengen van een groen dak op een plat dak van een onderdeel van het monument zonder monumentale waarde, op voorwaarde dat dit groendak zonder schade aan te brengen en te verwijderen is.

## Artikel 2 Zonnepanelen

B&W verleent in beginsel een omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen, collectoren of andere installaties voor zonne-energie in, aan, op of bij een gemeentelijk monument of voorbeschermd gemeentelijk monument en niet-monumenten in een Gemeentelijke Monumentale Structuur als wordt voldaan aan:

- i. Het betreft geen:
  - beschermd gemeentelijk monument met een bijzondere dakvorm of dakbedekking, waaronder rieten daken.
  - beschermd gemeentelijk monument met een bijzonder typologie, zoals kasteel, boerderij, kerk of school
- ii. Het betreft:
  - > een achter- of zijdakvlak of plat dak in het achtererfgebied dat niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied

en

- a. de zonnepanelen moeten zonder (blijvende) schade aan het monument weer kunnen worden verwijderd (de plaatsing moet omkeerbaar zijn);
- b. de bestaande dakconstructie en/of dakbedekking wordt niet verwijderd of beschadigd en historische (interieur)onderdelen blijven ongewijzigd;
- c. de panelen steken niet uit voorbij de nok, dakvoet, of de dakranden, en;
- d. de zonnepanelen liggen op de dakpannen, en;
- e. de hellingshoek van de zonnepanelen is gelijk aan die van het schuine dak, en;
- f. de zonnepanelen komen niet in plaats van en worden niet verbonden of verkleefd met historische dakbedekkingen, en;
- g. de zonnepanelen worden in een aaneengesloten vlak gelegd, met een regelmatige rangschikking in een geometrisch vlak, dummies of maatwerkpanelen zijn toegestaan om het regelmatige patroon te creëren;
- h. de zonnepanelen worden in dezelfde richting gelegd (óf horizontaal/liggend óf verticaal/staand);
- i. de zonnepanelen worden vrij van de nok, de zijgevels en de hoeken van de dakvlakken gelegd, op een afstand van ten minste 50 cm of 2 pannen van hoeken/kepers of randen;
- j. de kleur van de zonnepanelen is passend: afgestemd op de kleur van het dak, zonder opvallende patronen of randen;
- k. de bijbehorende installaties worden binnen geplaatst en hiervoor vindt geen wijziging van het beschermde monument plaats;
- l. indien het dak onderdeel uitmaakt van een repeterend (woon)blok of rij, is de plaatsing van de zonnepanelen gelijk aan die op andere delen van het ensemble, op voorwaarde dat deze plaatsing voldoet aan a t/m k óf hiervoor eerder een omgevingsvergunning is verstrekt;

Bij panelen op platte daken van beschermde monumenten en niet-monumenten in een Gemeentelijke Monumentale Structuur geldt:

- 1°. op platte daken is de afstand tot de dakrand gelijk of groter dan de hoogte van het hoogste punt van de collectoren of zonnepanelen, uitgangspunt hierbij is dat de zonnepanelen niet zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied, en;
- 2°. alle overige delen van de installatie – zoals het watervoorraadvat of de elektrische apparatuur – staan binnen in het betreffende gebouw, waarbij er geen monumentale onderdelen wijzigen, geschaad worden, in gevaar gebracht of ontsierd worden.

Voor nieuwbouw binnen een beschermde structuur geldt dat:

- a. installaties zijn mee-ontworpen en op eigentijdse wijze ingepast, zowel in stijl als in materiaalgebruik als in doelmatigheid, en;
- b. indien de voorzieningen niet bij alle panden die tot hetzelfde ontwerp behoren, direct worden aangebracht, de mee-ontworpen trendsetter ook voor de overige panden verplicht toegepast moet worden, tenzij overtuigend wordt aangetoond dat in een specifiek geval (bijvoorbeeld een hoekpand) een andere oplossing de voorkeur geniet.

Ook andere installaties voor zonne-energie, zoals collectoren, vallen onder deze regeling.

### **Artikel 3 Veldopstelling: grondgebonden zonnepanelen**

B&W verleent in principe een omgevingsvergunning voor de monumentenactiviteit voor zover het gaat om de plaatsing van grondgebonden zonnecollectoren en –panelen (veldopstelling) bij een beschermd gemeentelijk monument en in een Gemeentelijke Monumentale Structuur, op voorwaarde dat wordt voldaan aan:

- a. plaatsing in het achtererfgebied dat niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied;
- b. de opstelling houdt ten minste 5 meter afstand tot de beschermde onderdelen van het monument en tot de erfgrans;
- c. de plaatsing is grondgebonden (op het maaiveld) en de maximale hoogte bedraagt niet meer dan 1,5 meter;
- d. het totale oppervlak is maximaal 50 procent van tuin of erf en tot een maximum van 20m<sup>2</sup>;
- e. het betreft geen beschermd groen monument of groenaanleg met bijzondere waarden.

### **Artikel 4 Installaties voor opwek van energie en klimaatbeheersing**

B&W verleent in principe een omgevingsvergunning voor de monumentenactiviteit voor zover het gaat om de plaatsing van installaties voor het opwekken van energie, klimaatbeheersingssystemen zoals warmtepompen en airc'o's in, aan, op en bij een beschermd gemeentelijk monument en een Gemeentelijke Monumentale Structuur, op voorwaarde dat wordt voldaan aan:

- a. De installaties moeten zonder (blijvende) schade aan het monument weer kunnen worden verwijderd (de plaatsing moet omkeerbaar zijn);
- b. Er worden geen monumentale (interieur)onderdelen aangepast voor het plaatsen van (binnen)units;
- c. de installaties worden grondgebonden in het zij- of achtererfgebied geplaatst en dit erf grenst niet aan openbaar toegankelijk gebied;
- d. de installaties en plaatsingswijze voldoen aan wettelijke eisen, zoals voor geluid en milieu;
- e. voor de buiteninstallatie geldt: de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 1 meter, gemeten vanaf de grond en
- f. het totale oppervlak van installaties bedraagt niet meer dan 2m<sup>2</sup>;
- g. er is sprake van inpassing, ook qua kleur.

### **Artikel 5 Laadpalen en andere grondgebonden installaties**

B&W verleent in principe een omgevingsvergunning om een monumentenactiviteit te verrichten, voor zover het gaat om de plaatsing van laadpalen of laadkasten voor elektrische voertuigen aan of bij een beschermd gemeentelijk monument en in een Gemeentelijke Monumentale Structuur, op voorwaarde dat wordt voldaan aan:

- a. De installaties moeten zonder (blijvende) schade aan het monument weer kunnen worden verwijderd (de plaatsing moet omkeerbaar zijn);
- b. de installaties zijn grondgebonden en de maximale hoogte bedraagt niet meer dan 1 meter;
- c. het totale oppervlak van de installaties bedraagt niet meer dan 2m<sup>2</sup>.

### **Artikel 6 Isolatieglas**

B&W verleent in principe een omgevingsvergunning om een monumentenactiviteit te verrichten, voor zover het gaat om de plaatsing van isolatieglas in een beschermd gemeentelijk monument en in panden zonder monumentale waarden, gelegen in een Gemeentelijke Monumentale Structuur, op voorwaarde dat wordt voldaan aan:

- a. Het vervangen van enkel glas voor isolatieglas op voorwaarde dat:
  - 1°. het te verwijderen glas geen historisch glas betreft, dan wel na 1900 is aangebracht en er geen bijzondere monumentale waarden zijn zoals getrokken of geblazen, gekleurd of gebrandschilderd glas, glas-in-lood en;
  - 2°. de bestaande ramen en kozijnen ongewijzigd behouden blijven, en;
  - 3°. de detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen, en;
  - 4°. geen frees- of andere werkzaamheden aan het bestaande raam uitgevoerd hoeven te worden, en;
  - 5°. de afmetingen van de sponning van het kozijn en de roeden dit mogelijk maken, en;
  - 6°. flexibele stopverfvervangers zoals stofverfpasta mogen worden toegepast.
- b. Het plaatsen van binnenvoorzetbeglazing op voorwaarde dat:
  - 1°. de bestaande ramen behouden blijven, en;
  - 2°. de detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen, en;
  - 3°. geen frees- of andere werkzaamheden aan het bestaande raam, kozijn en/of binnenaftimmeringen uitgevoerd hoeven te worden, en;
  - 4°. er geen sprake is van een bijzondere binnenafwerking, zoals binnenluiken, wandbespanning, aftimmering of decoratief schilderwerk die door plaatsing gewijzigd of beschadigd worden, en;
  - 5°. de raamindeling van de binnenvoorzetbeglazing uit één ononderbroken ruit bestaat.

### Artikel 7 Vloeren isoleren

B&W verleent in principe een omgevingsvergunning om een monumentenactiviteit te verrichten, voor zover het gaat om de plaatsing van vloerisolatie in een beschermd gemeentelijk monument en in panden zonder monumentale waarden, gelegen in een Gemeentelijke Monumentale Structuur, op voorwaarde dat wordt voldaan aan:

- a. het aanbrengen van na-isolatie in de kruipruimte of op een zoldervloer, op voorwaarde dat dit zonder schade aan te brengen en te verwijderen is, en de monumentale vloeren en constructie niet wijzigen;
- b. het aanbrengen van een "droog" vloerverwarmingssysteem als het systeem zonder schade of wijziging van het monument geplaatst en weer uit te nemen is, op voorwaarde dat het een particulier woonhuis betreft, het geen vloer met monumentale waarde betreft én hiervoor geen monumentale onderdelen zoals deuren, lijstwerk, lambrisering schouwen, hoeven te worden ingekort of anderszins aangepast;

### Nadere bepalingen

- Op artikel 1 tot en met 7 zijn onverminderd de regels in het omgevingsplan over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk van toepassing
- Het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van de Duurzame Monumentenregeling 2025 kan onbedoelde gevolgen hebben die nadelig kunnen zijn voor het behoud van het erfgoed. Als Burgemeester en Wethouders dit constateren, heeft het college altijd de bevoegdheid om de vergunning in een specifiek geval niet te verlenen.
- In elk geval kunnen Burgemeester en Wethouders hiertoe besluiten indien
  - o het toepassen van de regels voorzienbaar schade toe kan brengen aan het beschermde monument;
  - o er twijfel bestaat over de interpretatie en/of toepassing van de regels en er een vermoeden is dat dit tot schade kan leiden of het monument in gevaar kan brengen;
  - o als de maatregelen meer ingrijpend zijn voor de monumentale waarden
- Het college kan voor een zone, gebied of specifiek monument aanvullende nadere eisen stellen voor het toepassen van de regels en/of de advisering.
- Bij een algemeen nadelig effect past het college de regels aan.
- Overgangsrecht  
Aanvragen die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening worden afgehandeld volgens het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van deze Monumentenregeling. Aanvragen die worden ingediend na het collegebesluit maar voor de inwerkingtreding worden in de geest van de regeling afgehandeld.

In werkingtreding en citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Duurzame Monumentenregeling Zeist 2025.

Deze regeling treedt in werking op woensdag 17 september.

## Toelichting Duurzame Monumentenregeling 2025

*In de Duurzame Monumentenregeling 2025 staat wanneer er geen vergunning nodig is voor een kleine wijziging van een beschermd gemeentelijk monument of van een niet-monumentaal pand binnen een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, de zogenaamde Gemeentelijk Monumentale Structuur. Ook worden de voorwaarden vermeld waaronder in beginsel toestemming zal worden verleend voor een aantal maatregelen. Zodra niet aan de voorwaarden voldaan wordt, is sprake van maatwerk. In die gevallen geldt het beoordelingskader Duurzame Monumentenregeling 2025. Dit kader geldt ook voor rijksmonumenten en niet-beschermd panden in rijksbeschermd dorpsgezichten.*

### Drie soorten vergunningen

De Rijksoverheid heeft in de Omgevingswet geregeld dat er voor het wijzigen van een monument voor drie soorten activiteiten vergunningplichten kunnen gelden:

1. Voor de bouwactiviteit – technische toets
2. Voor de bouwactiviteit – ruimtelijke toets
3. Voor de monumentenactiviteit (Rijks- en gemeentelijke monumenten)

1

De regeling verandert niets aan de regels voor de eerste activiteit. Het is landelijk geregeld welke activiteiten voor de technische bouwactiviteit vergunningsvrij (toestemmingsvrij heet dit in de nieuwe wet) zijn, en welke voorwaarden er gelden.

2

Voor de tweede activiteit geldt dat de wetgever heeft bepaald dat, op een paar uitzonderingen na, alle activiteiten voor wijzigen en bouwen in, aan, op en bij monumenten vergunningplichtig zijn. Dit is geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) artikel 2.30 en in een aantal artikelen van de Bruidsschat Omgevingsplan (artikel 22.28 perkt de vergunningsvrije voorwaarden van 22.27 in; 22.33 perkt 22.29 in en artikel 22.38 perkt 22.37 in). De gemeente kan daarvoor in het Omgevingsplan andere keuzes maken, op voorwaarde dat de bescherming van het erfgoed goed geregeld blijft.

Het eventueel aanpassen van deze inperkingen gebeurt met het maken van het integrale omgevingsplan, waaraan de gemeente (tot aan 2032) werkt.

Tot de vaststelling van het integrale omgevingsplan gelden de landelijke regels.

In de tussentijd gelden bij Omgevingsplanactiviteiten ook alle andere regels die voorheen in het bestemmingsplan stonden, en die nu in het tijdelijke Omgevingsplan staan. Voor monumenten zijn de bepalingen van de dubbelbestemming waarde – cultuurhistorie 1 (CH1) en 2 (CH2) van belang. Ook deze regels blijven gelden totdat er een integraal Omgevingsplan is.

3

Voor de monumentenactiviteit is de omgang met Rijksmonumenten door het Rijk geregeld (onder meer in Bal hoofdstuk 13); de omgang met gemeentelijke monumenten is vastgelegd in de Erfgoedverordening van de gemeente.

De Duurzame Monumentenregeling 2025 bevat de voorwaarden en de handelingswijze bij de beoordeling van de gemeentelijke monumentenactiviteit. Het handelings- en beoordelingskader geldt ook voor de rijksmonumentenactiviteit.

### Eerste stap ter voorbereiding op het integrale omgevingsplan

Met deze regeling zet de gemeente een eerste stap naar de omgang met monumenten in het integrale omgevingsplan. Dit doen we via deze regeling en het bijbehorende beoordelingskader.

Later moet deze regeling en de omgang met monumenten én hun omgeving, conform de Omgevingswet en regels uit verschillende Amvb's (zoals Besluit kwaliteit leefomgeving, de artikelen 8.80 en 5.130) een vertaling krijgen en opgenomen worden in het integrale omgevingsplan.

### Inperking volgens Bbl en Bruidsschat Omgevingsplan

Bepaalde landelijke regels voor toestemmingsvrije activiteiten zijn ingeperkt (gelden niet) voor cultureel erfgoed (monumenten).

Het gaat om:

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) 2.29: 2.30 perkt 2.29 in voor cultureel erfgoed, op een paar uitzonderingen na;

Bruidsschat Omgevingswet 22.28 perkt 22.27 a t m c in;

Bruidsschat Omgevingswet 22.28 lid 3 perkt 22.27 in;

Bruidsschat Omgevingswet 22.38 perkt 22.36 in.

Dit gaat o.m. over veel voorkomende kleine ingrepen en om bijbehorende bouwwerken.

Met het maken van het integrale omgevingsplan zal gekeken worden hoe met deze inperkingen omgegaan wordt. Voorlopig blijven de landelijke regels van kracht.

### **Onderwerpen mbt verduurzamen die in de Monumentenregeling 2025 zijn opgenomen**

Onder voorwaarden verleent B&W in beginsel een vergunning voor het wijzigen van een gemeentelijk monument of niet- monumentaal pand binnen een gemeentelijk beschermde structuur (voor de gemeentelijke monumentenactiviteit op grond van artikel 12 lid 1 van de Erfgoedverordening) voor:

1. Kleine maatregelen, zogenaamde quick wins
2. Zonnepanelen op een schuin of plat dak, alleen aan de achterzijde als het achtererf niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied
3. Zonnepanelen op de grond in het achtererfgebied, als het achtererf niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied en het geen groen monument betreft
4. Installaties, zoals warmtepompen en airco's, op de grond op een achtererf dat niet naar openbaar gebied gekeerd is
5. Installaties voor het opladen van elektrische auto's
6. Aanbrengen van isolatieglas en binnenachterzetbeglazing
7. Aanbrengen van isolatie in de kruipruimte of op de zoldervloer

Locatie is van belang

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag is de locatie van groot belang. Het basiscriterium voor de maatregelen onder 2 tot en met 4 is: "de gevel, dakvlak of erf zijn niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd e/o grenzen niet aan openbaar toegankelijk gebied"

Dit is conform landelijke regels, zoals in Bbl 2.30 verwoord (letterlijk citaat):

- *een wijziging van een achtergevel of achterdakvlak, als die gevel of dat dakvlak niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;*
- *een bouwwerk op gebouwerf aan de achterkant van een hoofdgebouw, als dat gebouwerf niet ook deel uitmaakt van het gebouwerf aan de zijkant van dat gebouw en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;*

Zichtbaarheid en beeldbepalende ligging vanaf de openbare weg zijn geen criteria bij het vaststellen van de locatie en de vergunningplichten en regels die voor die locatie gelden.,

Als aan de voorwaarden wordt voldaan, wordt in beginsel alleen getoetst op de genoemde voorwaarden. Alleen als sprake is van een exces of als het monument in gevaar gebracht wordt, of daar een vermoeden van bestaat, kan B&W besluiten van deze beginselen af te wijken.

Als een plan niet aan de voorwaarden voldoet, zal een maatwerkbeoordeling plaatsvinden. In het handelings- en beoordelingskader is opgenomen naar welke aspecten in die gevallen gekeken wordt. Een van de beoordelingsaspecten is visuele verstoring vanwege het effect van de duurzame maatregel op de belevingswaarde van het monument.

### **Kwaliteitseisen**

Voor het uitvoeren van elke activiteit in, aan, op of bij een monument, gelden de uitvoerings- en verduurzamingsrichtlijnen van de Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM). Door deze kwaliteitseisen wordt de kwaliteit van het onderhouden, in standhouden en verduurzamen van een beschermd monument gewaarborgd.

### **Advies**

Het college van Burgemeester en wethouders laten zich, voordat het college beslist of de vergunning verleend wordt, adviseren door de gemeentelijke adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Dit is een landelijke eis voor rijksmonumenten, en ook via de Erfgoedverordening voor gemeentelijke monumenten vastgelegd. Volgens de huidige verordening moet voor elke wijziging advies gevraagd worden.

Als een plan aan de voorwaarden voldoet om in beginsel toestemming te verlenen, en er geen sprake is van twijfel over de toepassing ervan, is het overbodig om advies te vragen. De verplichting voor rijksmonumenten kan de gemeente echter niet zelf wijzigen.

De adviesplicht voor gemeentelijke monumenten is via de Erfgoedverordening vastgelegd, en kan de gemeente wel zelf wijzigen. Om dit formeel te regelen, dient ook de Verordening op de adviescommissie gewijzigd te worden. Dit wordt vooralsnog niet gedaan; de Erfgoedverordening zal een plek krijgen in het integrale omgevingsplan. Hierbij zal ook de adviesplicht geregeld worden.

Bij de advisering betreft de CRK het afwegingskader van het Rijk: "Verduurzaming van monumenten. Afwegingskader voor vergunningverlening." Dit kader is opgenomen in het gemeentelijke handelings- en beoordelingskader voor verduurzaming van monumenten.

### **Toelichting artikel 1**

Wat is altijd toestemmingsvrij?

- a. het verrichten van noodzakelijk en regulier onderhoud op voorwaarde dat detaillering, profilering en vormgeving, materiaalsoort en kleur van het bouwwerk niet wijzigen, bijvoorbeeld schilderwerk in de bestaande verfsoort en -kleur;
- b. inpassende wijzigingen aan onderdelen zonder monumentale waarde, bijvoorbeeld het vervangen van een keuken uit 2000 die op zichzelf geen historische waarde heeft en die ook geen monumentale waardevolle onderdelen raakt of die beschadigd raken door de vervanging.

Alle activiteiten die niet onder a of b vallen, worden als wijziging beschouwd, en zijn vergunningplichtig. Dit geldt in beginsel voor elke activiteit die het doorzagen, infresen, verwijderen, boren, etc. in of van vaste onderdelen van het monument betreft.

In de Duurzame Monumentenregeling 2025 is een lijst opgenomen van kleine maatregelen voor verduurzamen, bijvoorbeeld zonwerende folie op glas aanbrengen, die niet als een wijziging worden gezien en daarom toestemmingsvrij zijn. Voor deze kleine maatregelen is geen vergunning nodig.

NB 1: Alle wijzigingen moeten altijd voldoen aan de kwaliteitseisen voor bouwen, zoals vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving, en voor monumenten, ongeacht of er wel of geen vergunning nodig is. Voor monumenten gelden de uitvoeringsrichtlijnen van ERM (Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg).

NB: Inpassende wijzigingen die een constructieve wijziging betreffen zijn nooit toestemmingsvrij; ook voor niet-monumenten geldt de vergunningplicht. Om te weten of een activiteit toestemmingsvrij is, moet altijd ook goed naar de regels voor technisch bouwen gekeken worden.

NB: Wijzigingen in de voorgevel zijn nooit toestemmingsvrij, ook voor niet-monumenten geldt vergunningplicht. Ook bij niet-monumenten geldt dat zodra detaillering, profilering en vormgeving wijzigen de activiteit vergunningsplichtig is in de voorgevel, maar ook bij een zijgevel die naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is.

Onder h. is het aanbrengen van een groen dak opgenomen. Zolang het een onderdeel zonder monumentale waarde betreft en een plat dak (bijv. een recente aanbouw) en het groene dak is aan te brengen zonder wijzigen van het bouwwerk, wordt het groene dak niet als wijziging van het monument aange-merkt.

#### **Bij een monument: toestemmingsvrij**

Landelijk is geregeld dat een aantal activiteiten BIJ een monument vergunningsvrij zijn voor de Omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken. Dit geldt voor de activiteiten in artikel 2.29, onder b, c, f, h, i, k, l, p, onder 2° tot en met 8°, q en r. In deze gevallen is de activiteit toestemmingsvrij. Voor de overige activiteiten geldt een vergunningplicht, zoals voor het plaatsen van zonnepanelen (op een gebouw) BIJ een monument.

#### **Wat is Bij?**

Er is geen wettelijke definitie van het begrip BIJ; ook is in de Erfgoedverordening niet bepaald wat met 'bij' bedoeld wordt. Wel is uit jurisprudentie duidelijk dat het gaat om de invloedssfeer van een monument; dit wil zeggen: "het heeft een duidelijk waarneembaar effect op de belevingswaarde van het monument"

Het kan per activiteit en per monument leiden tot andere afwegingen of er sprake is van een vergunningplichtige activiteit "bij".

In Zeist geldt voor de monumentenactiviteit BIJ een monument de definitie:

- > alle wijzigingen die in de omgeving van het monument worden uitgevoerd en die binnen de invloedssfeer daarvan vallen, zijn 'bij'.

#### **Toelichting Artikel 2**

In artikel 2 zijn de regels opgenomen onder welke voorwaarden zonnepanelen op een dak in beginsel zijn toegestaan.

Het maken van uitsparingen in het legpatroon ten behoeve van dakramen, schoorstenen en ventilatiepijpen en andere elementen vallen niet onder deze beginselen, net als een vertand patroon en zwarte panelen op een rood dakvlak, of andersom. In deze gevallen vergt het een maatwerkafweging of er toestemming verleend kan worden.

#### **Toelichting Artikel 3**

In artikel 3 zijn de voorwaarden voor zonnepanelen in een veldopstelling (op de grond). Bij meer dan 20m<sup>2</sup> oppervlak en/of bij plaatsing als erfafscheiding en/of opstelling van beweegbare panelen of masten hoger dan 2,5 meter kunnen de standaardvoorwaarden niet toegepast worden. Hiervoor gelden nadere eisen ter onderbouwing van de impact op de omgeving van het monument.

#### **Toelichting Artikel 4 en 5**

In artikel 4 en 5 zijn de voorwaarden opgenomen voor installaties in het interieur en/of buiten, op de grond. Grondgebonden installaties zijn alle installaties die op de grond staan of met de grond verbonden zijn die hernieuwbare energie opwekken, en laadpalen. Bij plaatsing op een aanbouw of aan de gevel hoger dan 1 meter gelden andere regels en is de plaatsing niet onder toepassing van de standaardvoorwaarden mogelijk.

### **Toelichting Artikel 6**

In artikel 6 zijn de voorwaarden opgenomen voor het plaatsen van isolatieglas.

Isolatieglas is de verzamelnaam voor alle soorten glas met een hogere isolatiewaarde dan enkel glas, zoals gelaagd glas, vacuümglas, dubbele beglazing, etc.

De standaardvoorwaarden kunnen niet worden toegepast als:

- Het historische glas wordt geheel of gedeeltelijk vervangen;
- Er sprake is van blank, gekleurd of gebrandschilderd glas-in-lood;
- Het volledige venster wordt geheel of gedeeltelijk vervangen waarbij detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en/of kleur wijzigen.

Voor een vergunningsaanvraag voor glas isoleren heeft de gemeente een sjabloon opgesteld. Zie de bijlagen bij het handelingskader, bijlage xx (sjabloon en toelichting).

### **Toelichting Artikel 7**

Het verlenen van een vergunning is een collegebevoegdheid. Het verruimen van de regelgeving kan onbedoelde gevolgen hebben die nadelig kunnen zijn voor het behoud van het erfgoed. Als het college dit constateert heeft het college altijd de bevoegdheid om de vergunning niet te verlenen.

Hiermee is er een vangnet om bij te grote mate van aantasting van de historische waarden geen standaardvoorwaarden te hanteren. Zo komen erfgoedwaarden niet in gevaar.

Bovendien geldt voor elk artikel: "Onverminderd de regels in het omgevingsplan over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk". Deze formulering waarborgt dat er geen sprake kan zijn van een excès.

Bij een geringe afwijking van de regels kan geoordeeld worden dat in dit specifieke geval toch de standaardvoorwaarden van toepassing kunnen zijn. Dit is ter beoordeling van de erfgoedmedewerker. De medewerker toetst in de geest van de Monumentenregeling. Hiermee wordt recht gedaan aan het unieke karakter van elk monument.

## Beoordelingskader voor verduurzaming van beschermde monumenten

Dit beoordelingskader bevat uitgangspunten en richtlijnen voor standaardtoetscriteria en maatwerk, waaronder advisering door CRK, en het toepassen van het afwegingskader van het Rijk en de uitvoerings- en verduurzamingsrichtlijnen van de Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM) voor het verduurzamen van monumenten.

Reikwijdte

Dit kader geldt voor zowel gemeentelijke – als rijksmonumenten en voor niet-monumentale panden in beschermde gebieden.

Dit kader hoort bij de Duurzame Monumentenregeling Zeist 2025 en is gebaseerd op de principes zoals beschreven in “Zeister principes en uitgangspunten bij de Duurzame Monumentenregeling Zeist 2025”

### Algemene kaders

#### Regels voor standaardtoetsen

De criteria zoals opgenomen in de Duurzame Monumentenregeling Zeist 2025 zijn de standaardcriteria voor het toetsen van een:

- omgevingsplanactiviteit die wordt verricht in, aan of op een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument (ruimtelijke toets)
- vergunningsplichtige gevallen voor de bouwactiviteit (technische toets)
- Rijksmonumentenactiviteit, in aanvulling op de beoordelingsregels van Bkl 8.80
- Omgevingsplanactiviteit die wordt verricht op een locatie waaraan in het omgevingsplan de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is gegeven

Als een aanvraag niet voldoet aan de criteria uit de regeling volgt een maatwerktoets.

#### Voorkeursladder voor duurzame maatregelen

(naar voorbeeld van de nationale restauratieladder. 1 meest gewenst, 3 minst gewenst)

1. Maatregelen die niet invasief zijn, dat wil zeggen die geen of geringe aanpassingen van het beschermde monument of aanpassingen aan onderdelen zonder monumentale waarde betreffen.
2. Reversibele maatregelen, dat wil zeggen maatregelen die weer ongedaan gemaakt kunnen worden zonder dat er schade aan het monument ontstaat.
  - a. Omkeerbare wijzigingen die het monument zelf niet fysiek wijzigen, bijv. plaatsen van een warmtepomp bij een monument
  - b. Omkeerbare wijzigingen die het monument visueel wijzigen, bijv. plaatsen van zonnepanelen op het dak
  - c. Tijdelijke maatregelen
3. Niet-reversibele maatregelen, dat wil zeggen maatregelen die niet zonder schade ongedaan gemaakt kunnen worden en die een blijvend karakter hebben.
  1. Onomkeerbare wijzigingen van onderdelen met geringe of geen monumentwaarden
  2. Onomkeerbare wijzigingen van onderdelen met monumentale waarden

#### Toelichting

Als de mate van aantasting groot en onomkeerbaar is door het vernieuwen en/of verwijderen van historisch materiaal en detaillering dan gaan we terughoudend met een aanvraag om. De basis hiervoor ligt in het RCE-afwegingskader. De gemeentelijke regels en het beoordelingskader zijn hierop ingericht.

- o Omkeerbare toevoegingen aan of bij het monument genieten de voorkeur boven het fysiek wijzigen van een monument.
- o Niet vanaf openbaar gebied zichtbare maatregelen genieten voorkeur boven zichtbare.
- o Er moet aantoonbaar rekening gehouden zijn met de balans tussen de ingreep in het monument en het optimale resultaat voor het verduurzamen, conform de Zeister principes.
- o Principes van de restauratieladder worden toegepast (behouden verdient de voorkeur boven vernieuwen).

#### RCE-afwegingskader en uitvoeringsrichtlijnen

Bij de beoordeling wordt het afwegingskader van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) voor isolatiemaatregelen, getiteld “*Verduurzaming van monumenten. Afwegingskader voor vergunningverlening*” betrokken. Dit kader geeft een goede grondslag voor de wijze van afwegen en wordt als basis-kader voor afweging van aanvragen toegepast.

Het afwegen zelf blijft met dit kader werk voor erfgoeddeskundigen. Het is geen vinklijst waar een eigenaar mee aan de gang kan. Het geeft ook geen antwoord op wat er wel en niet kan, het is enkel en alleen een kader.

Omdat het kader door RCE periodiek aangevuld en verbeterd zal worden, wordt het kader zelf niet vastgesteld, maar wel de toepassing ervan. Zo wordt altijd met een actuele versie gewerkt zonder dat opnieuw een collegebesluit nodig is.

### **Kwaliteitseisen**

De uitvoering van alle activiteiten in, aan en op beschermde monumenten moet voldoen aan de uitvoerings- en verduurzamingsrichtlijnen van de uitvoerings- en verduurzamingsrichtlijnen van de Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM). Daarnaast dienen details van verduurzamingsmaatregelen, als dit van toepassing is, te voldoen aan de details uit "een warme jas voor oude huizen", een detailboek dat praktische richtlijnen biedt voor het energetisch verduurzamen van oude huizen. Dit detailboek bevat de meest voorkomende details bij woonhuizen, maar is niet voor alle monumenten toepasbaar.

### **Geen standaardtoets voor na-isolatie**

Vanwege de complexiteit en grote kans op vervolgschade zijn er, op een paar uitzonderingen na (zie artikel 1 Duurzame Monumentenregeling 2025), geen vergunningsvrije activiteiten en geen standaardtoetscriteria bij na-isolatie. Dit betreft ook spouwmuurisolatie. De gemeente heeft specifieke aanvraagvereisten voor na-isolatie opgesteld.

### **Uitgangspunten na-isolatie**

De aanwezige monumentale waarden zijn samen met de technische en bouwfysische condities van het monument bepalend voor de mogelijk te nemen energiebesparende maatregelen. De maatregelen mogen de vocht- en dampbalans in het monument niet verstoren. Indien een maatregel of voorziening de monumentale waarden aantast of de technische conditie van het monument ondermijnt, moet van de maatregel of voorziening worden afgezien of met een minder niveau van isolatiewaarden genoeg worden genomen. Een plan voor na-isolatie gaat altijd samen met een plan voor ventilatie.

Het energiezuiniger maken van een pand geschiedt bij voorkeur als integraal totaalplan; dat wil zeggen dat alle onderdelen, zowel gevels, kozijnen, beglazing, dak als vloer, tegelijkertijd worden aangepakt. Verbeterd men slechts één of twee van deze onderdelen, dan kan bouwkundige schade veroorzaken, bijvoorbeeld omdat vocht op de gevel neerslaat in plaats van op het glas. Op deze wijze kan ook het best een afweging gemaakt worden of er met het plan een goede balans is tussen behoud van het monument en het realiseren van de energietransitie.

### **CRK-advies: toepassing beoordelingsregels**

Bij de advisering op de aanvraag wordt geadviseerd conform de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning bij een rijksmonumentenactiviteit (zie Bkl 8.80) en de "Toepassing beoordelingsregels bij advisering over gebouwde en aangelegde rijksmonumenten. Uitgangspunten voor de adviespraktijk". Deze beoordelingsregels gelden ook voor gemeentelijke monumenten.

Er wordt rekening gehouden met en geadviseerd over de volgende beginselen:

- a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten;
- b. het voorkomen van verplaatsing van monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;
- c. het bevorderen van het toekomstbestendig gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden.

CRK adviseert ten minste over deze beginselen en betreft hierbij:

- Het afwegingskader voor verduurzamen en de handreiking voor zonnepanelen van RCE
- Programma van eisen in relatie tot mogelijkheden van het monument
- Verduurzamingsprincipes van Zeist, de nationale restauratieladder en de principes van restauratiekwaliteit
- Regels in het tijdelijke Omgevingsplan onder dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie CH1 en CH2 resp. andere relevante aanduidingen van een dubbelbestemming cultuurhistorie.

en

De kwaliteit van

- het ontwerp
- de voorgenomen uitvoering: is voldoende aannemelijk gemaakt dat de uitvoering voldoet aan de uitvoeringsrichtlijnen (URL) ERM / verduurzamingsrichtlijnen ERM en/of aan de details van 'warme jas'

en

Gevolgen voor

- cultuurhistorische waarden
- bouwkundige en bouwfysische aspecten

### **CRKadvies: wijze van afhandeling**

Als wordt voldaan aan de standaardtoetscriteria van de Duurzame Monumentenregeling Zeist 2025 is er geen beoordeling door CRK nodig. Een advies is echter verplicht. In die gevallen wordt CRK via een standaardadviesjabloon verzocht om advies. In dit sjabloon wordt kort gemotiveerd op basis waarvan het plan voldoet aan de standaardcriteria en voldoet aan de Zeister principes. CRK wordt verzocht conform de regeling te adviseren. Dit geldt ook voor Rijksmonumenten.

De erfgoedadviseur kan deze aanvraag aan CRK ook doen als sprake is van:

- een geringe afwijking van de standaardtoetscriteria, bijv. als het achtererf weliswaar grenst aan openbaar toegankelijk gebied, maar vanwege de afstand of vorm van het perceel dit niet zo ervaren wordt

Of sprake is van een geringe afwijking is ter beoordeling van de erfgoedadviseur.

### **Ingrijpend of bijzonder**

Afhankelijk van de ingrijpendheid van het plan én de monumentwaarden wordt bepaald of een standaardadvies volstaat, of dat een maatwerkadvies vereist is.

Als de aanvraag voor verduurzamen een complex, integraal of ingrijpend plan betreft of een complex monument of een monument met zeer hoge waarden zullen de basiskaders en -regels doorgaans niet toereikend zijn. Het vergt dan een maatwerkadvies.

Als er geen sprake is van toepassing van de standaardtoetscriteria is CRK-maatwerkadvies vereist. Dit geldt in elk geval voor:

- een activiteit aan of op een zij of achtergevel of dakvlak als het zij- of achtererfgebied grenst aan openbaar gebied of
- een voorgevel of activiteit in voorerfgebied en/of het betreft een bijzondere
  - o beeldbepalende ligging/locatie en/of
  - o dakbedekking en/of
  - o vorm en/of
  - o typologie

### **Maatwerkadvies**

CRK adviseert met ten minste 2 monumentendeskundigen (niet inbegrepen de secretaris van de commissie) in de volgende gevallen

- o Het betreft een (complex) totaalplan voor het verduurzamen en
- o Het betreft een belangrijk en bijzonder monument (bijv. top 100-monument) en/of
- o Het betreft een ingrijpende ingreep op basis waarvan de uitgebreide procedure geldt (bij rijksmonumenten).

### **Definitie ingrijpend**

De Rijksregels voor "ingrijpende wijziging" zijn van toepassing op het wijzigen van beschermde monumenten. Als hiervan sprake is, geldt bij rijksmonumenten een uitgebreide procedure, waarbij ook de RCE (formeel: de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) advies geeft. Als het rijksmonument bovendien buiten de bebouwde kom ligt, wordt ook Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht om advies gevraagd.

Ook bij gemeentelijke monumenten hanteren we de stelregel: is het plan ingrijpend, dan wordt de CRK om een advies door de ten minste twee monumentendeskundigen gevraagd.

- 1°. het slopen van het monument, als het gaat om het geheel afbreken van het monument of het gedeeltelijk afbreken daarvan als die gedeeltelijke afbraak van ingrijpende aard is voor de monumentale waarden van het monument;
- 2°. het ingrijpend wijzigen van het monument of een belangrijk deel daarvan, waaronder het nemen van verregaande maatregelen voor het verduurzamen, als de gevolgen voor de monumentale waarden van het monument vergelijkbaar zijn met de gevolgen van het slopen van het monument, bedoeld onder 1;
- 3°. het reconstrueren van het monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van het monument;
- 4°. het wijzigen van het monument of een belangrijk deel daarvan voor een gebruiksverandering van het monument, waaronder het nemen van verregaande maatregelen voor het verduurzamen, als dat ingrijpende gevolgen heeft voor de monumentale waarden; of
- 5°. het verplaatsen van het monument of een belangrijk deel daarvan.

### **Definitie bijzonder monument**

Hiervan is in elk geval sprake als:

1. Als het pand onderdeel uitmaakt van een bijzonder dakenlandschap en/of een bijzondere rol in zichtlijnen vanaf historische landmarks speelt (zoals een kerktoren), en/of het een hoekpand en/of een pand dat in stedenbouwkundig opzicht een belangrijke rol speelt, betreft, zoals een poortgebouw / bijzondere hoekoplossing van een plein; en er is sprake van ten minste een van de volgende situaties:
2. bijzondere of zeldzame dakbedekking: riet, natuurstenen leien, koper, zeldzame dakpannen;
3. bijzondere dakvorm: rond, spits;
4. bijzondere e/o zeldzame typologie: kerk, kasteel, boerderij
5. Top-100 monumenten

#### **Wat weegt het college van B&W?**

Het CRK-advies geeft inzicht in de wijze waarop de monumentale waarden is omgegaan en geeft een gecombineerd welstands- en monumentenadvies. Bij een negatief advies en bij aantoonbaar verlies van monumentale waarden hoeft dit niet in alle gevallen tot weigering van de omgevingsvergunning te leiden. Bij de belangenafweging worden ook de belangen van de aanvrager betrokken. Dit volgt onder meer uit artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het CRK-advies wordt door B&W gewogen in samenhang met

- Duurzaam gebruik / mogelijkheden en eisen vanuit duurzaamheid (techniek, materialen, installaties);
- Toekomstperspectief: bijdrage aan energietransitie en mate van CO-2reductie, milieuvriendelijkheid;
- Belang van initiatiefnemer: bestrijding energie-armoede, persoonlijke wensen voor gebruik en comfort;
- Maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak / sociaal-maatschappelijke doelstelling (bijv. bij een kerk of school);
- Adviezen en regels vanuit andere relevante wet- en regelgeving.

#### **Maatwerk toetsings- en beoordelingscriteria voor zonnepanelen**

##### **Zonneladder**

De zonneladder voor monumenten biedt een voorkeursvolgorde van meest naar minst gewenst voor de locatie van zonnepanelen. Het is een afwegingskader voor de locatie van zonnepanelen. Dit betekent dat als onderbouwing voor een aanvraag voor het opwekken van zonne-energie in, op en bij beschermde monumenten en gebieden cq structuren aangegeven moet worden op welke wijze deze zonneladder betrokken is.

Bij maatwerkplannen wordt een onderbouwing verlangd voor de keuze welke oplossing het meest passend is.

Geen vergunning wordt verleend als

- niet of onvoldoende is aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn;
- niet of onvoldoende is aangetoond dat er geen beter inpassingsplan gemaakt kan worden uit oogpunt van energie-efficiëntie en/of kostenefficiëntie;
- het beschermde gebied of structuur visueel verstoord wordt en/of andere historische waarden daarvan ernstig in het geding komen.

##### **Zonneladder voor beschermde monumenten**

##### **Voorkeursladder voor het plaatsen van zonnepanelen aan, op of bij een monument**

1. Op een plat of schuin dak van een vrijstaand bouwwerk bij een monument;
2. Op een plat of schuin dak van een aangebouwd onderdeel zonder monumentale waarde (bijv. op een recent aangebouwde garage);
3. Op een plat dak van een onderdeel met monumentale waarde;
4. Op een onbenut deel van het eigen terrein (veldopstelling), op voorwaarde dat het terrein zelf geen onderdeel is van het beschermde monument en het geen groen monument betreft of uit een historisch-ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat deze locatie de voorkeur geniet;
5. Op een (achter)dakvlak van het monument als dat dakvlak niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd en het achtererf niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied<sup>1</sup>;
6. Op een zijdakvlak als dat dakvlak niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd en het zijerf niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied;
7. Op een dakvlak dat niet zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk terrein;
8. Op een zij- of achterdakvlak dat geheel of gedeeltelijk vanuit een openbaar toegankelijk gebied zichtbaar is;
9. Op een voordakvlak dat geheel of gedeeltelijk vanuit een openbaar toegankelijke ruimte zichtbaar is.

##### **Wat is zichtbaar?**

1) Een voor publiek opengestelde rivier, park, vijver, bos of parkeerplaats, etc, is openbaar toegankelijk gebied.

Visuele versterking van het monument is een toetsingscriteria voor het beoordelen van een vergunningsaanvraag. Hierbij speelt de mate van zichtbaarheid een rol.

Er is sprake van zichtbaarheid indien:

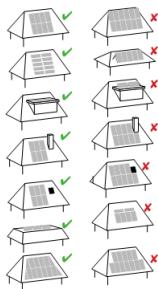
- Het een dakvlak of gevel betreft waarvan het erf grenst aan openbaar toegankelijk gebied;
- Het een dakvlak of gevel betreft die vanaf openbaar toegankelijk gebied zichtbaar is vanaf minder dan 75 meter afstand;
- Het een dakvlak of gevel betreft die zichtbaar is vanuit het menselijke perspectief van 1,7 meter oftewel gemiddelde ooghoogte;
- Beplanting (zoals laanbomen) en roerende zaken (zoals woonboten) die het dakvlak geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrekken spelen geen rol voor het bepalen van de zichtbaarheid.

#### **Basisvoorwaarden voor het plaatsen zonnepanelen aan of op een beschermd monument**

1. Indien voor het plaatsen van zonnepanelen aanpassingen aan het monument verricht moeten worden, gelden de volgende basisvoorwaarden:
  - a. er mag geen schade ontstaan aan het beschermde monument, en;
  - b. er mogen geen materialen verloren gaan die bijzondere erfgoedwaarden hebben, en;
  - c. de historische waarden van het monument mogen niet in het geding zijn;
  - d. bij twijfel hierover wordt advies gevraagd aan de CRK.
2. De zonnepanelen moeten reversibel worden aangebracht, dat wil zeggen dat de plaatsing zonder schade of wijzigingen aan het monument uitgevoerd kan en de voorzieningen te zijner tijd zonder schade te verwijderen zijn zodat er geen sprake is van schade aan of verlies van historische materialen en (inwendige) constructies;
3. De oorspronkelijke dakbedekking mag in beginsel niet worden verwijderd. Indien het verwijderen van historisch materiaal toch aan de orde is, wordt dit materiaal opgeslagen om bij het verwijderen of wijzigen van de installatie in de toekomst weer opnieuw toegepast te kunnen worden.
4. Op daken die zijn gedekt met een bijzondere of zeldzame dakbedekking of bijzondere dakvorm (in kleur, type en/of materiaal) zijn zonnepanelen of andere voorzieningen in beginsel niet toegestaan, tenzij een positief advies door CRK is verstrekt of het college van B&W heeft voor een perceel, gebied of specifiek monument een uitzondering gemaakt;
5. Op daken die onderdeel uitmaken van een bijzonder dakenlandschap en/of die een bijzondere rol in zichtlijnen vanaf historische landmarks spelen (zoals een kerktoeren), en/of op daken van gebouwen met een bijzondere of zeldzame typologie zijn zonnepanelen in beginsel niet toegestaan, tenzij een positief advies door CRK is verstrekt of het college van B&W heeft voor een perceel, gebied of specifiek monument een uitzondering gemaakt;
6. De constructie van het bestaande dak moet aantoonbaar de verhoogde belasting door gewicht en/of wind als gevolg van de zonnepanelen kunnen dragen;
7. Op alle uitvoeringswerken zijn de Uitvoerings- en verduurzamingsrichtlijnen van de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (de URL van ERM) van toepassing.
8. Het college kan voorschrijven dat voor een goede afweging van een aanvraag een bouwhistorisch onderzoek nodig is, of elk ander onderzoek dat uit oogpunt van goede monumentenzorg nodig is.

#### **Basisschetsen voor zonnepanelen**

Een eenvoudige verbeelding van de principes voor een legplan.



#### **Toetsingscriteria voor zonnepanelen op daken van niet beschermde gebouwen in beschermde gebieden en structuren**

##### **Toestemmingsvrij bij niet-beschermde onderdelen in beschermde gebieden en structuren:**

De vergunningsvrije regels van Besluit bouwwerken leefomgeving van Bbl 2.29 d. gelden in de beschermde gebieden als

- het geen beschermd monument betreft en
- er geen sprake is van bouwen bij een beschermd monument en
- aan de voorwaarden van Bbl 2.30 lid 3b wordt voldaan.

Dit betekent dat zonnepanelen toegestaan zijn binnen de regels van Bbl 2.29d als (letterlijke wetstekst Bbl 2.30 lid 3b)

- De panelen op een achterdakvlak geplaatst worden, op voorwaarde dat het dakvlak niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;
- De panelen op een bouwwerk op gebouwerf aan de achterkant van een hoofdgebouw worden geplaatst, op voorwaarde dat het gebouwerf niet ook deel uitmaakt van het gebouwerf aan de zijkant van dat gebouw en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd.

Zichtbaarheid is geen criterium als aan het bovenstaande wordt voldaan.

#### **Bbl 2.29 d**

(letterlijke wetstekst) een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- 1°. bij plaatsing op een schuin dak:
  - i. binnen het dakvlak;
  - ii. in of direct op het dakvlak; en
  - iii. hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak;
- 2°. bij plaatsing op een plat dak: afstand tot de zijkanten van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel; en
- 3°. als de collector of het paneel niet één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van het water of het omzetten van de opgewekte elektriciteit: die installatie aan de binnenzijde van een bouwwerk geplaatst;

#### **Toetsingscriteria voor zonnepanelen op niet-beschermde panden in beschermde gebieden**

- a. De panelen mogen in het zicht geplaatst worden
- b. De eisen voor het legplan zijn gelijk aan die voor beschermde monumenten
- c. Zonnepanelen op niet-monumenten zijn toegestaan, op voorwaarde dat ze in vorm/type en kleur overeenkomen met de bestaande dakpannen.
- d. Het college kan terreinen en gebieden aanwijzen waar alleen de criteria van Bbl 2.29d van toepassing zijn.

#### **Toetsingscriteria voor zonnepanelen in beschermde gebieden of structuren op ensembles (een reeks van panden die dezelfde of soortgelijke uitstraling hebben, uit dezelfde bouwtijd stammen en/of hetzelfde ontwerp betreffen)**

1. De panelen mogen in het zicht geplaatst worden;
2. Er wordt één ontwerp gemaakt voor het gehele ensemble;
3. De voorzieningen worden
  - a. direct op alle panden op gelijke wijze geplaatst via een collectieve aanvraag, of;
  - b. de eerste aanvraag geldt als de trendsetter voor de andere aanvragen, tenzij overtuigend wordt aangetoond dat in een specifiek geval (bijvoorbeeld een hoekpand) een andere oplossing de voorkeur geniet.
4. Voor nog te realiseren nieuwbouw geldt dat:
  - a. voorzieningen voor energie opwekking mee-ontworpen en op eigentijdse wijze ingepast worden, zowel in stijl als in materiaalgebruik als in doelmatigheid, en;
  - b. als de voorzieningen niet bij alle panden die tot hetzelfde ontwerp behoren, direct worden aangebracht, de mee-ontworpen trendsetter ook voor de overige panden verplicht toegepast moet worden. Als overtuigend wordt aangetoond dat in een specifiek geval (bijvoorbeeld een hoekpand) een andere oplossing de voorkeur geniet, kan hierop een uitzondering gemaakt worden.

#### **Maatwerkcriteria voor veldopstelling van grondgebonden zonnepanelen bij beschermde groene monumenten en cultuurlandschappen**

Als de installatie voldoet aan de voorwaarden:

1. de opstelling houdt ten minste 10 meter afstand tot een beschermd gebouwd onderdeel van het groenmonument (bijv. brug, tuinvaas);  
gelden de beoordelingscriteria:
  - a. gevolgen voor cultuurhistorische waarden van het beschermde groenmonument of structuur, inbegrepen zichtlijnen en biotopen<sup>2</sup> en waarden (in de omgeving) van het monument;

2) Bijv. buitenplaats-, boerderij, molen of kerkbiotopen.

- b. gevolgen voor natuur(historische) waarden; er is bij de opstelling rekening gehouden met de ondergroei van schaduwplanten, kruiden en mossen, en;
- c. de plaatsing is niet in strijd met overige regels van het omgevingsplan;
- d. bij meer dan 20m<sup>2</sup> en/of bij plaatsing als erfafscheiding en/of opstelling van beweegbare panelen of mast is een verzwaarde ruimtelijke toets vereist. Hierbij worden in elk geval, met in achtneming van de instructieregel van het Rijk zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving Bkl 5.130, de gevolgen voor de aanpassingen van de omgeving van het monument op de te beschermen waarden van het monument betrokken.

### **Maatwerkcriteria voor installaties**

Als aantoonbaar niet aan de voorwaarden van de Duurzame Monumentenregeling 2025 voldaan kan worden, is het plaatsen van een buitenunit voor installaties, zoals warmtepomp en airco's op meer dan 1 meter hoogte (aan een gevel of op een uitbouw, dakterras of balkon) toelaatbaar op voorwaarde dat:

- de plaatsing reversibel is, bij voorkeur vrijstaand van het monument (op de in-uitvoerbuizen na);
- er is geen sprake van bijzondere materialen of detaillering van de gevel ter plaatse van de installatie;
- er is sprake van inpassing (qua locatiekeuze, afwerking en kleur).

Het plaatsen van een vloerverwarmingssysteem

Als het gaat om een monumentale vloer (bijv. een bijzondere afwerking met tegelvloer uit de bouwtijd) dan gelden de aanvullende criteria op de standaardcriteria (artikel 7 van de Duurzame Monumentenregeling):

- geen afdekking van de monumentale vloer is toegestaan bij een bijzonder monument qua typologie (kerk, kasteel) en/of bij een openbaar toegankelijk monument.

### **Isolatieglasladder voor beschermde monumenten**

De glasisolatieladder voor beschermde monumenten biedt een voorkeursvolgorde van meest naar minst gewenst voor het aanbrengen van isolatieglas. Het is een afwegingskader met gevolgtijdelijkheid. Dit betekent dat als onderbouwing voor een maatwerkaanvraag voor het vervangen van glas van beschermde monumenten aangegeven moet worden op welke wijze deze ladder betrokken is en een onderbouwing verlangd wordt voor de uiteindelijke keuze. De aanvrager heeft een inspanningsverplichting om te onderzoeken welke tree op de ladder het meest geschikt is voor het monument.

#### **Isolatieglasladder**

1. Er wordt volledig voldaan aan voorwaarden van de Duurzame Monumentenregeling 2025;
2. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 7 van de Monumentenregeling 2024 met uitzondering van artikel 7a lid 4 en 7b. lid 3: er worden in geringe mate frees- of andere werkzaamheden aan het bestaande raam uitgevoerd;
3. Het historische glas wordt geheel of gedeeltelijk vervangen;
4. Het bestaande raam en/of kozijn wordt gedeeltelijk vervangen (alleen noodzakelijke delen).
5. Het volledige venster wordt vervangen waarbij detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en/of kleur niet wijzigen.
6. Het venster wordt geheel of gedeeltelijk vernieuwd waarbij detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en/of kleur veranderen.

#### **Tot slot**

Dit beoordelingskader hoort bij de Duurzame Monumentenregeling 2025 en vormt onderdeel van de nog uit te werken "totaalroute" voor verduurzamen van monumenten, zoals opgenomen in de Uitvoeringsagenda Duurzame Monumenten Zeist 2025.

Kleine wijzigingen of afwijkingen vallen onder het mandaat voor de toepassing van de regeling door de teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling. Ook nieuwe instrumenten, zoals invulformulieren voor intake, glasisolatie etc., worden aan dit kader toegevoegd zonder dat dit een besluit vergt.

Het kader wordt betrokken bij de evaluatie van de Duurzame Monumentenregeling en waar nodig aangepast. Het kader geldt in elk geval totdat het integrale omgevingsplan wordt vastgesteld of totdat het college van B&W besluit om het kader en/of de regeling buiten werking te stellen.