



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente West-Betuwe
T.a.v. [REDACTED] (Omgevingsdienst Rivierenland)
Postbus 112
4190 GC GELDERMALSEN

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

Contactpersoon



Onze referentie
1779584

Datum 21 december 2025
Betreft Advies omgevingsvergunning rijksmonumentactiviteit

Naam	Huis Molenhof
Adres	Lingedijk 1
Postcode/plaats	4197HA Buurmalsen
Gemeente/provincie	West Betuwe; Gelderland;
Monumentnummer	523745

Geacht college,

Op 24 november 2025 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 te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- Ik vraag u om voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een startgesprek te organiseren met eigenaar, adviseurs, aannemer en toezichthouder en een afvaardiging van de gemeente en de RCE om het proces te bespreken en nog openstaande zaken in dit advies te behandelen;
- Optimaliseren detail 204n door gelijke maatvoering te zoeken voor het open en vaste deel van het raam en door de thermische ontkoppeling in de koker weg te werken;
- Detailtekeningen 206b en 207b nog toevoegen;
- Detailtekeningen deuren en nieuwe kozijn 36 toevoegen.
- De nieuw op te bouwen dakkappen, zoals oorspronkelijk uitvoeren en geen trespa toepassen;
- Nader overleg over details 205n, 206n 207n, 208n,209n en 210n, alvorens ik hieraan goedkeuring verleen;
- Bij opening 19, 24 en 27 op tekening bestaand en nieuw de schopplaten intekenen;

- Nadere informatie over hoe de dampremmende laag is doorgezet en hoe die bij de aansluitingen luchtdicht is afgewerkt.

Ik wil nog benadrukken dat een zorgvuldige reconstructie van het architectonische beeld belangrijk is.

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 behelst het verduurzamen van de gevel en het dak van huis Molenhof in Buurmalsen. Onder andere worden de stalen kozijnen en het glas vervangen. Ook wordt het glas-in-lood ingepakt. Het plan betreft een wijziging op het eerdere plan. Nu is gekozen voor andere stalen profielen.

Het dak wordt van binnenuit geïsoleerd. Dit laatste is al uitgevoerd en betreft dus een verzoek tot legalisering.

Motivering

Hartelijk dank voor uw adviesverzoek. Eerder heb ik d.d. 26 april 2025 met kenmerk 1669392 een positief advies met voorwaarden afgegeven. Ook heb ik een preadvies afgegeven d.d. 10 april 2024. Ook zijn vooroverleggen geweest via het Samenwerkingsverband Planoverleg Gelderland op 28 maart 2023 en 22 november 2022. Tussendoor is ook contact geweest met de eigenaars en hun adviseur. De huidige aanvraag behelst een belangrijke wijziging op de eerdere aanvraag doordat door de eigenaar en door de architect gekozen is voor andere geïsoleerde stalen buitenkozijnen van Jansen AG, in casu Janisol Arte 2.0. U vraagt mij de gewijzigde aanvraag te beoordelen.

Ik kan vanuit het oogpunt van monumentenzorg akkoord gaan met het vernieuwen van de stalen kozijnen van ramen en deuren met Janisol. Wel wil ik meegeven dat een zorgvuldige reconstructie van het architectonische beeld belangrijk is. Dit vraagt om een goede samenwerking tussen de architect en Jansen AG om de bestaande maatvoering van verschillende kozijn-, raam- en deuroplossingen te bepalen ten einde de bestaande kwaliteit zo goed mogelijk te kunnen kopiëren.

Ik zie nog steeds graag een startgesprek tegemoet met eigenaar, adviseurs, aannemer en toezichthouder en een afvaardiging van de gemeente West-Betuwe en de RCE om het proces te bespreken en nog openstaande zaken te behandelen. Van belang is ook dat Jansen AG goed betrokken is. Een aantal voorwaarden uit mijn eerdere positieve advies zie ik graag terugkomen, te weten:

- Optimaliseren detail 204n door gelijke maatvoering te zoeken voor het open en vaste deel van het raam en door de thermische ontkoppeling in de koker weg te werken;
- Detailtekeningen 206b en 207b nog toevoegen;
- Detailtekeningen deuren en nieuwe kozijn 36 toevoegen.
- De nieuw op te bouwen dakkappen, zoals oorspronkelijk uitvoeren en geen trespas toepassen;

Daarnaast geeft de nieuwe set tekeningen ook antwoorden op vragen die ik eerder had. In de nieuwe tekening zie ik dat bij een aantal openingen in het souterrain en rond de voordeur de draairichting wordt hersteld naar de originele situatie van 1928. Dat is mooi. Alleen kozijn 1 wordt een vast raam, terwijl deze nu naar buiten draaiend is. Waarom is daar voor gekozen?

Voor detailtekeningen 205n, 206n, 207n, 208n, 209n en 210n geldt, dat ik daar nog geen akkoord op geef. De profielen worden breder in aanzicht dan MHB en bestaand bij 205n, 206n en 207n en smaller bij 208n, 209n en 210n dan MHB en bestaand. Ik weet niet wat de reden hiervan is. Het detail van naar buiten draaiende ramen (205n) is breder dan bestaand. Dit geldt ook voor 208n, 209n en 210n, al ontbreekt hier de volledige maatvoering. Dit lijkt te maken te hebben met het vaste deel. Daar zit een extra flens aan. Echter, Janisol heeft ook een smallere versie dan nu getekend is. De vraag is nu waarom voor dit bredere profiel wordt gekozen. Het is van belang dat het huidige detail met het inpakken van het glas-in-lood - zonder het glas te verkleinen - mogelijk is. Ook hierover ga ik graag nader over in gesprek met u en met de eigenaar en de architect. Het blijft van belang om zo goed mogelijk te kopiëren binnen een van de standaard configuraties van Jansen AG. Al eerder noemde ik dat dit vraagt om een goede samenwerking tussen architect en Jansen AG.

Bij opening 19 met de dubbele deuren met zijlichten op de beletage ter plaatse van de eetkamer ontbreken de schopplaten. Dit geldt ook voor opening 24 en 27. Bij opening 27 is de bestaande deur, hoewel in slechte staat, nog aanwezig in opslag. Ik zie graag in het licht van een zorgvuldige reconstructie de tekening bestaand en nieuw hierop aangepast.

De na-isolatie van het dak is op tekening gezet. In een [Warme Jas voor oude huizen](#) staat een detailtekening 5.14 over na-isoleren van leien daken. De methode van na-isoleren met een dampremmer vraagt om een goede lucht- en dampdichting. Ik kan niet goed zien hoe de dampremmende laag is doorgezet en of die bij de aansluitingen met de stijlen, de muurplaat, de zoldervloer en bij de schoorsteen luchtdicht is afgewerkt.

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,



ADVISEUR

Onze referentie

1779584