



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

[REDACTED]
Pijnackerplein 36
3035 GE Rotterdam

Onderwerp:

Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer Van Verschuer,

U heeft op 15 juli 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor een restauratie, een verbouw en verduurzaming van de woning in de rijksmonumentale boerderij op het adres Mariënwaerd Appeldijk 1 in Beesd, kadastraal bekend als gemeente Beesd, sectie C, nummer 557. In deze brief leest u dat wij van plan zijn u de vergunning te geven.

Welke regels gelden er?

Er gelden regels voordat u kunt starten met de werkzaamheden en tijdens het uitvoeren hiervan. Zo moet u de start en het einde van de werkzaamheden op tijd bij ons melden. In hoofdstuk 1 van de omgevingsvergunning staan alle regels waar u zich aan moet houden en in bijlage I staat voor welke werkzaamheden u eerst nog toestemming moet vragen. Lees deze daarom goed door.

Wanneer mag u beginnen?

U mag nog niet beginnen. Onze beslissing om u de vergunning te geven is nog niet definitief. Daarom mag u nog niet beginnen met de werkzaamheden.

Meld sloopwerkzaamheden

Indien er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via www.omgevingswet.overheid.nl. Kies hiervoor de activiteit 'slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen' – Melding (Rijk). Voordat u gaat slopen moet u beschikken over een asbestinventarisatierapport.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

Datum

18 maart 2026

Pagina

1 van 23

Ons kenmerk

ODR2510665

Uw kenmerk

Behandeld door

[REDACTED]

Omgevingsdienst Rivierenland

J.S. de Jongplein 2
4001 WG Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

0344 57 93 14

post@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500

IBAN NL49BNGH0285157841

BTW NL 8521.32.104.B.01

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap, bouw, of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zicht in de omgeving bevinden te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Pagina
2 van 23

Ons kenmerk
ODR2510665

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing gedurende zes weken vanaf het moment dat deze ter inzage gelegd wordt bekijken. Dit maken we bekend in een bericht. Dat bericht heet een kennisgeving. U vindt de kennisgeving in de bijlage.

Bent u of is iemand anders het niet eens met deze ontwerpbeslissing?

Bent u het zelf niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ook binnen deze periode een brief sturen of mondeling.

Is iemand anders het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kan hij/zij ook ons daarover een brief sturen. Of hij/zij kan dit mondeling aan ons laten weten. Dit heet een zienswijze. Dit kan gedurende zes weken vanaf het moment dat deze ter inzage gelegd wordt.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Hoe maken we de beslissing bekend?

De gemeente West Betuwe maakt de beslissing hier bekend:

- Op www.overheid.nl.

Toestemming

Voor sommige omgevingsvergunningen moet de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders of een ander bestuursorgaan, zoals de provincie, toestemming geven. Dat is niet het geval bij een uitgebreide procedure vanwege het veranderen van een rijksmonument.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met [REDACTED], telefoonnummer 0344 – 579 314. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe

Ontwerpbeslissing omgevingsvergunning

Pagina
3 van 23

Inhoud

Ons kenmerk
ODR2510665

Het besluit om u deze ontwerpomgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften (hoofdstuk 1), de overwegingen per activiteit (hoofdstuk 2) en de ontvangen documenten (hoofdstuk 3). Deze gegevens vormen gezamenlijk de omgevingsvergunning voor de betreffende onderdelen.

Hoofdstuk 1: Voorschriften/voorwaarden en aandachtspunten

Hoofdstuk 2: Afweging voor de omgevingsvergunning met de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit bouwen;
- Bouwactiviteit (technisch);
- Rijksmonumentenactiviteit slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen.

Hoofdstuk 3: Stukken bij de omgevingsvergunning

Hoofdstuk 1 Voorschriften en aandachtspunten

Pagina
4 van 23

Ons kenmerk
ODR2510665

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2510665 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Algemene voorschriften

Uitvoering volgens de voorschriften

Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.

Omgevingsveiligheid

Als er kans bestaat op gevaar en overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.

Regels voor Natuur

U moet zich houden aan de regels van de Omgevingswet. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten en dieren. Is het mogelijk dat dat wel gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde planten en dieren niet voorkomen? Dan moet u hiervoor een vergunning aanvragen bij provincie Gelderland.

Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Gelderland. Zij kunnen u uitleggen wat u het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van BeSi, kunt u zien welke beschermde soorten in uw omgeving worden verwacht.

https://atlas.bij12.nl/WebViewer/index.html?viewer=BeSI_rapport

Geef veranderingen door

U moet de bouwen uitvoeren zoals dat staat in deze vergunning.

Verandert u tijdens het bouwen iets wat niet de vergunning staat?

Bijvoorbeeld in tekeningen of berekeningen?

Geef deze veranderingen dan aan ons door. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344- 57 93 14. Of stuur een e-mail naar

post@odrivierenland.nl.

Zorg dat documenten aanwezig zijn op de locatie

Heeft u productverklaringen of andere verklaringen? Zorgt u er dan voor dat deze documenten altijd op de bouwplaats zijn. Zo kunnen de toezichthouder of de brandweer van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid ze altijd bekijken.

Aandachtspunten

Schade openbare ruimte

Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. U als vergunninghouder betaalt hiervoor de gemaakte kosten.

Burgerlijk Wetboek

Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Bent u van plan dit wel te doen? Overleg dit met uw burens, maak hierover duidelijke afspraken en leg deze vast. Ook kunt u hiervoor een notaris inschakelen.

Pagina
5 van 23

Ons kenmerk
ODR2510665

Bouwafval

U moet bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden.

U moet asbest (let op voor asbest heeft u aparte toestemming nodig), bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren.

U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden

Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt of een deugdelijke afzuiging te gebruiken.

Asbesthoudende materialen

U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u een sloopmelding hebt gedaan via het Omgevingsloket. U moet voordat u start met de sloopwerkzaamheden beschikken over een asbestinventarisatierapport.

Toezicht

Meldingen

Voordat u begint met de werkzaamheden, moet u dat melden bij team Toezicht bouw van de Omgevingsdienst Rivierenland. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint en u moet aangeven wanneer de werkzaamheden klaar zijn. U doet dit via www.omgevingswet.overheid.nl.

Aanwijzingen

De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Pagina
7 van 23

Ons kenmerk
ODR2510665

Meldingen

Voordat u begint met de werkzaamheden, moet u dat melden bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint en u moet aangeven wanneer de werkzaamheden klaar zijn. U doet dit via www.omgevingswet.overheid.nl U doet dit via post@odrivierenland.nl o.v.v. het zaaknummer van toezicht: ODR2510665.

Bouwen volgens Bbl

U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Kwaliteitsverklaringen

Heeft u productverklaringen of andere verklaringen? Zorg er dan voor dat deze altijd op de bouwplaats zijn. Dan kan de toezichthouder of de brandweer van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid ze altijd bekijken.

Veiligheidsplan voor het bouwen

Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd.

In dit plan moet staan:

- een gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden
- de fasen van de bouwwerkzaamheden;
- de startdatum van de bouwwerkzaamheden;
- de mogelijke overlast voor omwonenden;
- welke veiligheidsvoorzieningen u neemt;
- hoe u communiceert met de gebruikers van het gebouw en met omwonenden.

U mag pas beginnen als de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.

Constructie

Constructiegegevens

Stuur onderstaande gegevens uiterlijk 3 weken vóórdat u met de bouw begint naar Omgevingsdienst Rivierenland. Dat kan via e-mail: post@odrivierenland.nl. Vermeld altijd het zaaknummer van toezicht: ODR2510665.

Pagina
8 van 23

Ons kenmerk
ODR2510665

Stuur ons de volgende gegevens:

- Constructieve berekening van de nieuwe raveling voor de trap van de begane grond naar de verdieping.

U mag pas met de constructiewerkzaamheden als de toezichthouder deze heeft goedgekeurd.

Voldoet het ontwerp niet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving? Dan moet u een gewijzigd bouwplan indienen dat eerst goedgekeurd moet worden.

Monumenten – Cultureel Erfgoed

Pagina
9 van 23

Ons kenmerk
ODR2510665

Uitvoeringsvoorschriften

De aannemer werkt volgens bepaalde uitvoeringsvoorschriften. Dit zijn voorschriften gebaseerd op de ERM-richtlijnen. Alle gecertificeerde aannemers volgen deze richtlijnen. Deze uitvoeringsvoorschriften zijn terug te vinden op de website van de Stichting ERM: Richtlijnen - ERM.

Tevens moet u zich houden aan de uitvoeringsvoorschriften ten behoeve van de duurzame instandhouding cultuurhistorische waarden van de Provincie Gelderland. De regels kunt u vinden op <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Gelderland/CVDR418267.html>

Uitvoeringsvoorschriften nagaan

U moet nagaan of de aannemer op de hoogte is van deze voorschriften.

Technische voorschriften

U dient zich te houden aan de volgende technische voorschriften:

Proefstuk voegwerk

Voordat u met het herstel van het voegwerk begint dient een proefstuk gemaakt te worden. Deze dient uiterlijk drie weken voordat u met deze werkzaamheden begint aan de toezichthouder ter goedkeuring te worden voorgelegd. Dit bericht kan naar het volgende e-mailadres gestuurd worden: post@odrivierenland.nl. Vermeld altijd het zaaknummer van toezicht: ODR2414537.

Voeg- en metselwerk

U dient zich te houden aan de volgende voorschriften:

- Het voegwerk dient conform URL 4003 Historisch metselwerk hersteld te worden. Voor meer informatie zie link: [Historisch metselwerk \(URL 4003\) - Stichting ERM](#).
- Het metselwerk dient conform URL 4006 Historisch voegwerk hersteld te worden. Voor meer informatie zie link: [Historisch voegwerk \(URL 4006\) - Stichting ERM](#).

Verduurzaming

U dient zich te houden aan de volgende voorschriften:

- Het detailboek een warme jas voor oude huizen dient als leidraad voor de verduurzaming te worden gebruikt. Voor meer informatie zie link: <https://eenwarmejasvooroudehuizen.nl>.
- De dampremmende laag moet over de gehele oppervlakte aan de warme zijde van de thermische gevel- en dakisolatie te worden aangebracht conform de verwerkingsvoorschriften van de fabrikant. Dit betekent dat alle naden onderling en naden op de aansluitende constructies zorgvuldig luchtdicht en dampdicht met een alutape moeten worden afgewerkt
- Doorbrekingen van de dampremmende laag van de thermische gevelisolatie moeten zoveel mogelijk worden beperkt en eveneens vanaf de binnenzijde damp- en luchtdicht zijn afgewerkt.
- Rondom de balkkoppen en strijk balken dient 200 mm vrijgehouden te worden van isolatie.

- De afstandhouders van de toe te passen ruiten dienen een donker van kleur te zijn.

Pagina
10 van 23

Overige voorschriften

U dient zich te houden aan het volgende voorschriften:

- Bij de gootconstructie dienen de schijnklossen achterwege te blijven;
- Het bouwhistorisch onderzoek vermeldt dat er op de schouw diverse verflagen aanwezig zijn. Deze verflagen dienen behouden te blijven.

Ons kenmerk
ODR2510665

Hoofdstuk 2 Motivering en overwegingen

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt.

Pagina
11 van 23

Ons kenmerk
ODR2510665

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van zesentwintig weken.

Participatie

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 2) en de ontvangen documenten (bijlage 3). Deze gegevens vormen gezamenlijk de omgevingsvergunning.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen;
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning;
- § 16.5.3 van de Omgevingswet, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van 26 weken conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Omgevingsplanactiviteit - Bouwen

Pagina
12 van 23

Ons kenmerk
ODR2510665

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Uw aanvraag is getoetst aan de regels uit het omgevingsplan

We hebben bij onze beoordeling gekeken naar het Omgevingsplan gemeente West Betuwe. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn vigerende bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten, samen met de omgevingsregels van rechtswege (de bruidsschat) opgenomen in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan van de gemeente. De gemeente West Betuwe heeft nog geen definitief omgevingsplan voor de hele gemeente opgesteld. Daarom is gekeken naar het bestemmingsplan "Buitengebied 2022". De locatie waar u wilt bouwen heeft de volgende enkelbestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2", "Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie" en "Waterstaat - Waterkering". Het heeft de bouwaanduiding "Bouwvlak", functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij" en de gebiedsaanduidingen "milieuzone - beschermingszone leefgebied natte dooradering", "overige zone - landgoed", "overige zone - accessen" en "vrijwaringszone - dijk 1".

Wat u wilt bouwen mag volgens de regels van het tijdelijke omgevingsplan, omdat het werkzaamheden aan of het aanbrengen van ondergeschikte bouwdelen, kozijnen, dakramen en interne wijzigingen betreft.

De werkzaamheden hebben ook geen invloed op de waterkering. Het bouwvolume zal niet wijzigen, waardoor er geen risico is dat het profiel van vrije ruimte wordt verkleind. Het risico met betrekking tot het functioneren van de waterkering blijft daarom ook op een gelijk niveau.

Eisen ruimtelijke kwaliteit (welstand)

Uw plan voldoet aan de eisen van welstand. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft uw plan op 17 september 2025 getoetst.

Omgevingswet en Aanvullingswet natuur

Wij willen u erop wijzen dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft om ervoor te zorgen dat uw werkzaamheden geen schade aanrichten aan de beschermde natuur. Ook als u een vergunning heeft, bent u verantwoordelijk voor het naleven van de natuurregels van de Omgevingswet. Ook moet u goed zorgen voor de in het wild levende planten en dieren en voor hun leefgebied.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op

www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor een restauratie, een verbouw en verduurzaming van de woning in de rijksmonumentale boerderij op het adres Mariënwaerdt Appeldijk 1 in Beesd, kadastraal bekend als gemeente Beesd, sectie C, nummer 557. Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen te geven.

Pagina
13 van 23

Ons kenmerk
ODR2510665

Rijksmonumentenactiviteit

Pagina
14 van 23

Rijksmonument

Wat u wilt doen, mag volgens de regels van de Omgevingswet. Wij hebben gekeken naar het belang van het monument. Daarbij hebben we rekening gehouden met het gebruik ervan.

Ons kenmerk
ODR2510665

Beoordeling

We hebben advies gevraagd aan de monumentencommissie, de Provincie Gelderland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna: de RCE). Deze adviezen zullen hieronder achtereenvolgens behandeld worden.

Het advies van de monumentencommissie is:

De welstands- en monumentencommissie heeft het plan bekeken en ons op woensdag 17 september 2025 geadviseerd. Tevens is het bouwplan na de vergadering nog besproken met een tweede erfgoedadviseur. Het bouwplan voldoet aan een goede omgevingskwaliteit en is tevens acceptabel vanuit het oogpunt van monumentenzorg.

Wel dient u zich te houden aan de voorschriften zoals genoemd in hoofdstuk 1.

Het advies van de Provincie Gelderland d.d. 20 oktober 2025 is:

Er is een verzoek om advies binnengekomen van een aanvraag voor een omgevingsbesluit met betrekking tot een voorgenomen wijzigingen aan ondergenoemd Rijksmonument. Het betreft de legalisatie en een plan voor overige bouwwerkzaamheden aan de woning van boerderij de Hoge Sluis aan de Appeldijk 1 te Beesd op de buitenplaats Mariënwaerdt.

Wij hebben besloten een advies te geven voor de wijzigingen van dit Rijksmonument op voorwaarde dat tegemoet wordt gekomen aan wat wij adviseren.

Aanleiding

De historische buitenplaats Mariënwaerdt is gelegen ten oosten van Beesd aan de rivier de Linge. Het complex van de historische buitenplaats (complexnummer: 513559) bestaat uit de volgende samenstellende onderdelen: hoofdgebouw (1), historische tuin- en parkaanleg (2), dienstgebouw (3), grafzerk (4), tuinmuur (5), koude bakken (6), pomp (7), druivenkas (8), kas (9), prieel (10), dienstwoningen (11), boerderij 'Nieuwe bouw' (12), schuur (13), twee kapbergen (14A en 14B), boerderij 'Abtswoning' (15), boerderij 'Lingenhof' (16), vloedschuur (17), houten schuur (18), woonhuis (19), boerderij 'De hoge spijck' met aangebouwd bakhuis (20), kapberg (21), boswachterswoning 'Prinkel' (22), toegangshek (23), boerderij 'De mouwe' (24), vloedschuur (25), kapberg (26A) en hooiberg (26B), boerderij 'De lage sluis' (27), boerderij 'De hoge sluis' (28), schuur (29), sluis (30), vloedschuur (31), boerderij 'De neust' (32).

Aan de Linge ligt in een bocht van de Appeldijk een achttiende-eeuwse bakstenen boerderij met dwars geplaatst woonhuis genaamd 'De hoge sluis' (28), (monumentennummer 530037), horend bij de historische buitenplaats Mariënwaerd. Aan deze boerderij worden waar restauratie- en verduurzaamwerkzaamheden gaan plaatsvinden en hebben gevonden.

In het planoverleg van 22 april 2025 op locatie in een principeverzoek voor het splitsen van de boerderij 'De Hoge Sluis', in twee woningen besproken. Tijdens het werkbezoek is geconstateerd dat er verschillende werkzaamheden zonder vergunning aan het monument zijn uitgevoerd.

Dit betreft het isoleren van de kap aan de binnenzijde, het vervangen van de dakpannen, het afdekken van de topgevels met zink en het opnieuw metselen en of voegen van de schoorstenen en de tuiten van de topgevels.

Tijdens dit planoverleg zijn er de belangrijke aandachtspunten en zorgen meegegeven:

- Het splitsen van de boerderij in twee woningen is denkbaar. Echter dient dit wel te voldaan aan het beleid voor woningsplitsing buiten de bebouwde kom van de gemeente West Betuwe. Wanneer dit mogelijk is volgens het beleid, zal ook gekeken worden naar de brandveiligheid en welke invloed deze splitsing (compartimentering) heeft op het monumentale pand.
- Er is zorg uitgesproken hoe de kwaliteit van de restauratie wordt gewaarborgd. Er is veel mis gegaan met de reeds uitgevoerde werkzaamheden, omdat er onvoldoende kennis aanwezig is over de restauratie van monumenten. Het uitgangspunt moet zijn dat er gewerkt wordt volgens de uitvoeringsrichtlijnen en de restauratieladder van ERM.
- Het is van belang om terughoudend om te gaan met herstelwerkzaamheden, zodat zo veel mogelijk historisch bouw materiaal behouden blijft. Hierbij dient een goede afweging te worden gemaakt, volgens de restauratieladder van de ERM, met eerst behoud, dan herstel en wanneer niet anders kan dan pas vervangen van deze onderdelen.
- In verband met de verduurzamingswens is aangegeven om voor de juiste bouwfysische detaillering het detailboek 'een warme jas voor oude huizen' als onderlegger te gebruiken.

De volgende opmerking zijn gemaakt op de uitgevoerde werkzaamheden:

- Voor alle reeds uitgevoerde werkzaamheden dient een vergunning aangevraagd te worden. Wanneer dit deze onderdelen niet voldoen aan een goede uitvoeringskwaliteit dienen deze te worden aangepast.
- De kap: Er is kapisolatie aangebracht aan de binnenzijde. Het houten beschot en de balkjes op het beschot verkeren in slechte staat. Er is schade door vocht en houtaantasters, die opgelost moet worden voordat de kap weer dichtgelegd wordt. Om de constructie van het dak op adequate wijze te kunnen herstellen moet de aangebrachte isolatie worden verwijderd. Als dit niet gedaan wordt, dan is er onvoldoende zicht op de slechte delen. Dit betekent ook dat de

pannen aan de achterzijde weer van het dak afgenomen moeten worden.

- De kapisolatie: De wijze van isolatie vanuit de binnenzijde is in principe niet verkeerd, mits de onderhoudsstaat van het dak goed was geweest. De adviseurs hadden liever gezien dat de isolatie aan de buitenzijde aangebracht was omdat het in combinatie van het groot onderhoud van het dak er een kans lag om én het dak te herstellen én op de bouwfysisch meest ideale manier te isoleren.
- Zink: Het afdekken van de topgevel met zink is niet passend. Liever hadden de adviseurs gezien dat er als bestaand een gestuukte afwerking op wordt aangebracht.
- Tuitgevel en schoorsteen: De kleur van de voeg en de baksteen van het nieuwe metselwerk sluit slecht aan bij het overige metselwerk. Het is noodzakelijk om dit te verbeteren.
- Er is nog niets gedaan met het overige houtwerk, zoals kozijnen. Vervangen is niet mogelijk, tenzij is aangetoond dat de staat dusdanig slecht is dat herstellen niet meer mogelijk is. Dit moet aangetoond worden met een goed bouwtechnisch inspectierapport, door een organisatie met ervaring met monumenten.

Advies

Naar aanleiding van het planoverleg is door de initiatiefnemer een aanvraag om omgeving ingediend. Over deze aanvraag wordt nu om advies gevraagd.

Wij spreken nog steeds de grote zorg uit hoe de kwaliteit van de restauratie wordt gewaarborgd. Hierom adviseren wij om voor de herstelwerkzaamheden de restauratieladder en de Uitvoeringsrichtlijnen van de stichting ERM op het werk van toepassing te verklaren.

Zoals reeds aangeven tijdens het locatiebezoek van 22 april 2025 zijn de herstelwerkzaamheden van het metsel- en voegwerk van de tuiten en de schoorsteen en de restauratie van de ankers is niet goed uitgevoerd volgens de URL 4003 Historisch Metselwerk en de URL 4006 Historisch Voegwerk.

In het bouwhistorisch onderzoek is aangegeven dat het dak van de woning is gedekt met rode opnieuw verbeterde Hollandse pannen. Wanneer deze terug worden gelegd is het akkoord. Echter op de tekeningen (details) staat dat er Oude Holle pannen zijn gebruikt. Dit klopt niet en zal moeten worden aangepast.

De aangebracht dakisolatie zal moeten worden weggehaald om het houten dakbeschot en - constructie te kunnen herstellen. Hierna adviseren wij om het dak aan de buitenzijde isoleren, omdat dit bouwfysisch grote voordelen heeft en omdat de dakvorm een hoge monumentale waarde heeft. Eveneens kan de gootconstructie in deze isolatieopbouw worden meegenomen.

Het detailboek 'Een warme Jas voor oude huizen' (<https://eenwarmejasvooroudehuizen.nl/>) is een goede onderlegger voor het verduurzamen van oude gebouwen. Wij adviseren om deze door te nemen en de details te gebruiken en dit mee te nemen bij de uitvoering.

De gang van de woning heeft een hoge monumentale waarden, hierom is het niet akkoord dat er een opening in de waardevolle muur wordt gemaakt voor een meterkast.

Pagina
17 van 23

Ons kenmerk
ODR2510665

Wij adviseren om de aanvraag aan te laten passen op de volgende punten en de volgende voorschriften en voorwaarden er aan te verbinden:

- De herstelwerkzaamheden van het metsel- en voegwerk van de tuiten en de schoorsteen en de restauratie van de ankers opnieuw en correct te laten uitvoeren volgens de richtlijnen van de ERM.
- Detail met speciekraag op de gemetselde rug handhaven en hier geen zinken afdekker toe te passen. De bestektekeningen dienen hierop te worden aangepast.
- Terugleggen van de opnieuw verbeterde Hollandse pannen en de bestektekeningen hierop aanpassen.
- De aangebracht dakisolatie weghalen, het dakbeschot en -constructie herstellen en het dak aan de buitenzijde isoleren.
- Maak een betere opbouw van de gootconstructie zonder schijnklossen;
- De kozijnen van de vensters worden behouden en alleen het raam- en roedehout wordt vernieuwd. Dat is akkoord, maar laat sipa mahonie of Oregon Pine met eiken roeden toepassen.
- De details 04, 07 en 08 zal moeten worden aangepast, omdat de belagat achter de isolatie en stuclaag zit en niet los kan voor onderhoud.
- De detail 6 zal moeten worden aangepast, om zoals in het detailboek 'Een warme Jas voor oude huizen' op tekening 4.05 te zien is. Hiervoor hoeft de vensterbank niet vervangen te worden.
- Zie detailboek 'Een warme Jas voor oude huizen' voor ruimte rond de balkkoppen en strijk balken vrijhouden van isolatiemateriaal en de dampremmer wel doorzetten.
- Zie detailboek 'Een warme Jas voor oude huizen' voor aansluitingen bij de binnenhoeken.
- Het is niet akkoord dat er een opening komt in de hoge monumentale achttiende-eeuwse gangmuur ten behoeve van de meterkast. Dat zal nog moeten worden aangepast op tekening.
- Dat voor de herstelwerkzaamheden de restauratieladder en de Uitvoeringsrichtlijnen van de stichting ERM op het werk van toepassing worden verklaard.
- En dat als leidraad voor het verduurzamen van het pand het detailboek een warme jas voor oude huizen: <https://eenwarmejasvooroudehuizen.nl> wordt gebruikt.
- Ten aanzien van de al uitgevoerde en nog uit te voeren werkzaamheden de "Uitvoeringsvoorschriften ten behoeve van duurzaam in stand houden van cultuurhistorische waarden" op het werk van toepassing te verklaren.

Provincie Gelderland verzoekt u dit advies met hier bovengenoemde aanpassingen, voorschriften en voorwaarden te betrekken in uw besluitvorming op de vergunningaanvraag.

Voor de voorschriften en voorwaarden bij deze vergunning verwijzen wij naar Hoofdstuk 1.

Het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 20 september 2025 is:

De RCE adviseert u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen en daar voorschriften te verbinden (zie hoofdstuk 1).

Pagina
18 van 23

Ons kenmerk
ODR2510665

Hieronder licht de RCE toe hoe de RCE tot dit advies is gekomen. Bij de beoordeling zijn de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan behelst de verbouw en verduurzaming van de woning van boerderij de Hoge Sluis aan de Mariënwaerdt Appeldijk 1 te Beesd. Een en ander is al zonder omgevingsvergunning uitgevoerd, waardoor dit deels een legaliseringsverzoek betreft.

Motivering

Eerder heeft de RCE op 22 april 2025 een bezoek gebracht aan het pand en is een advies uitgegaan namens het Planoverleg Cultuurhistorie Gelderland. In dit verslag heeft de RCE de volgende zaken aangegeven:

- Splitsen van de boerderij in twee woningen is denkbaar. Een en ander dient nog juridisch-planologisch verder uitgezocht te moeten worden;
- Voor al uitgevoerde werkzaamheden dient een vergunning aangevraagd te worden;
- Om zo veel mogelijk historisch bouw materiaal te behouden is het van belang om terughoudend te zijn met herstelwerkzaamheden;
- De RCE heeft waarborgen gevraagd om een kwaliteitsvolle restauratie.

Voor inspiratie over het verduurzamen van monumenten, verwees de RCE naar het detailboek een warme jas voor oude huizen (<https://eenwarmejasvooroudehuizen.nl/>).

Ten aanzien van de al uitgevoerde werkzaamheden hebben we in het verslag d.d. 8 mei 2025 een aantal adviezen meegegeven.

Bij het isoleren van de kap dient eerst de schade door vocht en houtaantasters, hersteld te worden voordat de kap weer wordt dichtgelegd. Het isoleren aan de binnenzijde is mogelijk, maar isolatie aan de buitenzijde was bouwfysisch gezien idealer geweest.

Het afdekken van de topgevel met een zinken daklijst is niet passend. De kleur van de voeg en de baksteen van het nieuwe metselwerk van de tuitgevels en de schoorsteen passen niet bij het overige metselwerk. Het is noodzakelijk om dit te verbeteren.

Het vervangen van de bestaande dakpannen is niet akkoord.

Vervangen van kozijnen is niet mogelijk, tenzij is aangetoond dat de staat dusdanig slecht is dat herstellen niet meer mogelijk is. Dit moet aangetoond worden met een goed bouwkundig rapport, door een organisatie met ervaring met monumenten.

Beoordeling huidige plan

Recent is het plan verder besproken met uw gemeentelijke monumentencommissie en met uw monumentenadviseur waardoor er nu een vergunbaar plan ligt. De RCE vraagt uw aandacht nog voor de volgende zaken.

Pagina
19 van 23

Ons kenmerk
ODR2510665

Wijzigingen dak

In het bouwhistorisch onderzoek wordt geschreven dat er een Opnieuw Verbeterde Holle Pan op het dak van de woning lag. Ook op oudere foto's is dit te zien. In tekening 2020-0194 BS400 staat dat er een Oude Holle Pan op lag. Dit klopt niet. Nu wordt voorgesteld om de Oud Holle Pan te handhaven, maar dat geeft een minder fraai beeld, omdat het nieuwe dak minder welving heeft. De RCE adviseert tegen toepassen van een Oude Hollepan.

Bij de woning is sprake van een gewelfbeschoot met messing-groefdelen, daarbovenop sporen en dan de dakconstructie met de pannen. Het is dus geen traditioneel dakbeschoot. De meerwaarde is om aan de binnenzijde een regelmatige en gladde afwerking te krijgen. Volgens het bouwhistorisch onderzoek heeft deze ongebruikelijke dakvorm hoge monumentale waarde. Het is dan ook vreemd dat met deze hoge monumentale waarde het dak aan de binnenzijde wordt geïsoleerd, waarmee het dakbeschoot aan het zicht onttrokken wordt. De adviseert om het dak aan de buitenzijde te isoleren. Het isoleren aan de buitenzijde heeft grote voordelen. Het is bouwfysisch de meest veilige optie. Daarnaast kan het dak nu ook goed geïnspecteerd worden en waar nodig hersteld worden, aangezien een deel van het beschoot nog moet worden aangeheeld volgens de toelichting van Monument in BV. Als laatste kan een betere opbouw van de gootconstructie (zonder schijnklossen) gemaakt worden.

Op tekening 2020-0194 BS400 detail 01 staat een zinken afdekker op de gemetselde rug getekend. Dit nieuwe detail is niet akkoord. De RCE adviseert u om de bestaande detail met de speciekraag te laten handhaven. Dit is een detail dat nog maar weinig voor komt en architectuurhistorisch en bouwhistorisch van waarde is. Daarbij dient het voegwerk deugdelijk hersteld te worden. In de URL 4014 Historisch pannendak staat uitgelegd hoe deze juist moet worden aangebracht (zie link: [Historisch pannendak \(URL 4014\) - Stichting ERM](#)). Let in detail 01 tevens op dat de gordingen rondom 200 mm moet worden vrijgehouden van isolatie. De dampremmer moet wel doorgezet worden.

Vensters

De kozijnen van de vensters worden behouden. Alleen het raam- en roedehout wordt vernieuwd. Dat is akkoord. Als houtsoort wordt Mahonie voorgesteld. Dat kan, maar let even op dat dit Sipa Mahonie is en geen sapeli. Ook goed is Oregon Pine met eiken roeden. Het is van belang dat de beleglat losgehaald kan worden. Details 07 en 08 moeten dus aangepast worden. De RCE gaat niet akkoord met het vernieuwen van de vensterbanken en adviseert een inzetstuk te plaatsen. De RCE verwijst graag naar tekening 4.05 van Een warme jas voor woonhuizen.

Met de gekozen dikte van het glas kan nog een betere u-waarde van 2,0 bereikt worden dan de 2,7 die nu voorgesteld wordt.
De RCE adviseert om in de ruiten donkere afstandhouders toe te passen.

Restauratiewerk

De restauratie van het metsel- en voegwerk van de tuiten en de schoorsteen en de restauratie van de ankers is niet goed uitgevoerd. De RCE adviseert u om dit opnieuw en correct te laten doen. Van belang is om de juiste mortelsamenstelling te gebruiken en het smet te van de stenen te verwijderen.

De RCE adviseert u om de URL 4003 Historisch Metselwerk en de URL 4006 Historisch Voegwerk op het werk van toepassing te verklaren (zie links: [Historisch metselwerk \(URL 4003\) - Stichting ERM](#) en [Historisch voegwerk \(URL 4006\) - Stichting ERM](#)). Zo kan de toezichthouder ook makkelijk het werk controleren.

Gevelisolatie

Als gekeken wordt naar detailblad 2.02 van Een warme Jas voor oude huizen dan kun je zien dat een ventilatiespouw in principe niet nodig is. Dat zou nog kunnen worden gewijzigd op tekening. Een installatiespouw ontbreekt mogelijk wel op tekening. Dit is alleen noodzakelijk als er leidingen in de voorzetwand worden opgenomen, die de dampremmer doorbreken.

Verder blijft het onduidelijk hoe omgegaan wordt met isolatie rond de balkkoppen en strijk balken. De RCE adviseert om de balkkoppen rondom rij te houden van isolatiemateriaal, maar de dampremmer wel door te trekken. De strijk balken moeten niet ingepakt worden in de voorzetwand en ook vrij gehouden van isolatiemateriaal zodat de balk warmer blijft. Zie voor details detailblad 3.05 – 3.07 van Een warme jas voor oude huizen. Let ook op de aansluiting bij de binnenhoeken. Zie 2.detailblad 2.04 van een Warme jas voor oude huizen Hoe wordt geventileerd wordt niet duidelijk, behalve bij de meter ruimte. Er zijn bijvoorbeeld geen doorvoeren in gevels of daken, geen WTW-installatie of roosters ingetekend. Er staat alleen dat een en ander nog met een installatieadviseur zal worden bepaald. De RCE adviseert om dit door de initiatiefnemer verder te laten uitwerken en ter goedkeuring aan de RCE voor te leggen.

De wanden op de verdieping die in het bouwhistorisch onderzoek als hoog monumentaal worden beschouwd, zijn gesloopt. Dat betreurt de RCE. Hierdoor is waardevol historisch materiaal en de oorspronkelijke opzet en inrichting van deze zolderverdieping verdwenen.
De sloop van een deel van de 18e eeuwse gangmuur voor een meterkast is ook niet akkoord. De huidige meterkast voldoet prima en is snel te bereiken vanaf de voordeur.

Afwijken deeladviezen RCE en Provincie Gelderland

Naar aanleiding van de advisering van de RCE is er een gesprek geweest tussen initiatiefnemer en gemachtigde en de RCE. Hieruit komt naar voren dat de dakpannen reeds bestaand waren. Daarom kan de RCE op dit punt alsnog akkoord gaan.

Met aangepast tekenwerk en het opnemen van voorschriften wordt vervolgens tegemoetgekomen aan de meeste punten, die naar voren zijn gebracht door de RCE en de provincie. Dit geldt echter niet voor de deeladviezen waarbij voorgeschreven wordt het dak aan buitenzijde te isoleren en zinken afdekkers op de gemetselde rug getekend.

De gemeente wil namelijk gemotiveerd afwijken. Hiervoor heeft ze de volgende overwegingen:

- Het afdekken van de bakstenen rollaag van de topgevel met een zinken afdekking, en een loodstrook bij de overgang van de topgevel naar het dak heeft uit oogpunt van een duurzame instandhouding van het rijksmonument en een goede waterafvoer de voorkeur, ten opzichte van het afsmeren van de rollaag met specie waar resten van te zien zijn op het metselwerk. Daarmee wordt afgeweken van het advies van de RCE d.d. 20 september 2025.
- Isolatie kap woonhuisgedeelte: delen van de kap van het woonhuis dateren volgens het bouwhistorische rapport vermoedelijk uit de 18^e of 19^e eeuw. Daarbij wordt vooral de vorm van de kapspanten benoemd als ongebruikelijk. Volgens het BHO dateren de kapspanten uit de 18^e of 19^e eeuw. Over het beschot stelt het BHO het volgende: het beschot is smal en zal waarschijnlijk pas rond 1980 zijn aangebracht (zie p.14). Daarmee heeft het dakbeschot an sich geen (bouw)historische of monumentale waarde. Bovendien is het beschot deels aangetast en zal het plaatselijk worden aangeheeld met gezond hout. Om deze redenen is er gekozen voor isolatie van de kap aan de binnenzijde met 60 mm PIR-isolatieplaten, en ook omdat er aan de buitenzijde onvoldoende ruimte is voor een voldoende dikke isolatielaag onder de OVH-pannen met mastgoten. Daarmee wordt er afgeweken van het advies van de RCE d.d. 20 september 2025 en het advies van de provincie d.d. 20 oktober 2025. De provincie stelt echter in haar advies d.d. 20 oktober 2025 dat de gekozen wijze van isolatie aan de binnenzijde in principe niet verkeerd is, ook al zou uit oogpunt van instandhouding en duurzaamheid het vervangen van het dakbeschot en isoleren aan de buitenzijde de voorkeur hebben. De isolatie wordt aan de binnenzijde afgewerkt met stuc. De bijzondere kapspanten en gordingen blijven in het zicht, en de bestaande OVH-dakpannen zullen worden teruggelegd. Daarmee blijven de hoogste bouwhistorische waarden van deze kap, namelijk de kapspanten, behouden en intact.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor een restauratie, een verbouw en verduurzaming van de woning in de rijksmonumentale boerderij op het adres Mariënwaardt Appeldijk 1 in Beesd, kadastraal bekend als gemeente Beesd, sectie C, nummer 557. Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit te geven.

Bouwactiviteit (technisch)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Pagina
22 van 23

Ons kenmerk
ODR2510665

Besluit bouwwerk leefomgeving

Wij hebben vastgesteld dat uw project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op

www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor een restauratie, een verbouw en verduurzaming van de woning in de rijksmonumentale boerderij op het adres Mariënwaerd Appeldijk 1 in Beesd, kadastraal bekend als gemeente Beesd, sectie C, nummer 557. Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te geven.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe zijn van plan u de omgevingsvergunning voor een restauratie en wijzigen indeling van de woning op het adres Marienwaerd Appeldijk 1 in Beesd, kadastraal bekend als gemeente Beesd, sectie C, nummer 557 te geven.

Wij zijn plan om u de omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen voor de volgende activiteiten te verlenen:

- Omgevingsplanactiviteit bouwen;
- Rijksmonumentenactiviteit;
- Bouwactiviteit (technisch).

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,



Omgevingsdienst Rivierenland

Hoofdstuk 3 Documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2510665 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Pagina
23 van 23

Ons kenmerk
ODR2510665

Bijlagen

- B01 Aanvraagformulier, verzoeknummer 20250715 01894 000 (ingediend d.d. 15 juli 2025);
- B02 Tekeningen bestaande en nieuwe situatie, project Boerderij "De Hoge Sluis" Mariënwaerd Appeldijk 1 4153 RV Beesd, versie d.d. 9 december 2025 (ingediend d.d. 12 december 2025);
- B03 Bouwhistorische verkenning met waardestelling, Appeldijk 1 Mariënwaerd De Hoge Sluis, versie d.d. 14 december 2023 (ingekomen d.d. 16 juli 2025);
- B04 Advies omgevingsvergunning rijksmonumentenactiviteit d.d. 20 september 2025 (ingekomen d.d. 20 september 2025);
- B05 Advies Gedeputeerde Staten d.d. 20 oktober 2025 (ingekomen d.d. 22 oktober 2025).