

ONTVANGEN OP

22 OKT. 2025

ODR

Datum

20 oktober 2025

Zaaknummer

2025-010133

Onderwerp

Advies Gedeputeerde Staten

Inlichtingen bij

[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)

Blad

1 van 2

College van B&W van Gemeente West Betuwe

T.a.v. Omgevingsdienst Rivierenland, [REDACTED]

Postbus 6267

4000 HG TIEL

Geacht college,

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 Mariënwaerd.

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 Mariënwaerd 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), vloodschuur (17), houten schuur (18), woonhuis (19), boerderij 'De hoge spijk' met aangebouwd bakhuis (20), kapberg (21), boswachterswoning 'Prinkel' (22), toegangshek (23), boerderij 'De mouwe' (24), vloodschuur (25), kapberg (26A) en hooiberg (26B), boerderij 'De lage sluis' (27), boerderij 'De hoge sluis' (28), schuur (29), sluis (30), vloodschuur (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), (monumentnummer 530037), horend bij de historische buitenplaats Mariënwaerd. Aan deze boerderij worden waar restauratie- en verduurzaamwerkzaamheden gaan plaats vinden 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.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem  
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
[www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

BNG Bank Den Haag  
NL74BNGH0285010824  
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03  
KvK-nummer: 51468751

 provincie  
**Gelderland**

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 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.



Datum  
20 oktober 2025

Zaaknummer  
2025-010133

Blad  
3 van 4

## 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 goede onderlegger voor het verduurzamen van oude gebouwen. Wij adviseren om deze doornemen 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.

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 belaglat 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.

Datum

20 oktober 2025

Zaaknummer

2025-010133

Blad

4 van 4

- 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.

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

Een afschrift van het door u genomen ontwerpbesluit en te zijner tijd van het definitieve besluit zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Teammanager Cultuur en Erfgoed

**Dit document is zowel aangetekend als via de reguliere post verzonden. Eventuele bijlagen worden alleen meegezonden met de aangetekende verzending.**

 provincie  
Gelderland

Retouradres Postbus 9090, 6800 CX Arnhem

Provincie Gelderland

Markt 11  
6811CG Arnhem  
Nederland

VZ Code:  
VZ000W38MC

Referentie:  
00290KXSO4

  
Cyclon

## Aangetekende brief



Omgevingsdienst Rivierenland

  
Kuipershof 2  
4191KH Geldermalsen  
Nederland



1008467

---

**Is deze post niet voor u bestemd?**

Wilt u dan zo vriendelijk zijn om onderstaande gegevens volledig in te vullen en de post terug te sturen?  
Graag op de voorzijde van de envelop 'Retour afzender' vermelden. U hoeft geen postzegel te plakken.

**Kunt u aangeven waarom u de post terugstuurt?**

- ☐ Geadresseerde is onbekend op dit adres
- ☐ Geadresseerde is overleden
- ☐ Geadresseerde is verhuisd

**Nieuw adres (indien bekend)**

Straat en huisnummer \_\_\_\_\_

Postcode en plaats \_\_\_\_\_

**Hartelijk dank voor uw medewerking!**

---



AVC MDP EUROPLUS  
V5.8  
Provincie Gelderland  
Markt 11, Arnhem, NL-6811CG



Parcel 136

Omgevingsdienst Rivierenland  
[REDACTED]  
Kuipershof 2  
4191KH Geldermalsen  
NETHERLANDS

Reference: 00290KXSO4	Day	Time
	Created: 2025-10-20	Weight: 1.0 kg Piece: 1/1

PID: ...1726



(J)VGL06139257000188751726

Datum: 21-10-2025