



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van gemeente West Betuwe
T.a.v. [REDACTED] (Omgevingsdienst Rivierenland)
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

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

Contactpersoon

DSO-verzoeknummer
2025072501346

Onze referentie
1856226

Datum 15 juli 2026
Betreft Advies omgevingsvergunning rijksmonumentactiviteit

Naam
Adres Van Pallandtweg 16
Postcode/plaats 4182CB Neerijnen
Gemeente/provincie West Betuwe; Gelderland;
Monumentnummer 30372

Geacht college,

Op 29 april 2026 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:

- voor het begin van de uitvoering een werkomschrijving laten opstellen, waarin alle voorgestelde werkzaamheden worden benoemd met verwijzingen naar de relevante Uitvoeringsrichtlijnen;
- indien van toepassing ontwerpvoorstel voor herstel schouw in ruimte 0.05 opvragen;
- bij de glazen aanbouw een loodslabbe in de voeg aanbrengen;
- de zakgoot in te tekenen op detailtekening 16a en 16b;
- bij de doorloop een warmdakconstructie toepassen;
- indien de nieuwe vloer teveel omhoog komt en deuren, neuten en plinten moeten worden aangepast dan adviseer ik om een slanker systeem, bijv. Warps systems, als alternatief te nemen;
- tussen muur en pir-plaat nog dunne isolatie en regelwerk aanbrengen;

- om de houten constructieonderdelen die in de koude gevel opgelegd zijn rondom 200 mm vrijhouden van isolatiemateriaal. Dit graag op tekening aanpassen;
- schroefdak dampdicht afwerken conform de detailopties die gegeven worden bij de rietdekkers federatie: [Het schroefdak | Vakfederatie Rietdekkers](#).

Ik pleit ervoor dat niet teveel aan de binnenzijde van het rijksmonument vernieuwd wordt en dat vrijkomend materiaal wordt hergebruikt indachtig de historische omgang met materiaal in de boerderij.

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 de restauratie, verbouwing en verduurzaming van de monumentale boerderij aan de van Pallandtweg 16 te Neerijnen. Aan de achterzijde van de boerderij wordt een uitbouw gerealiseerd.

Motivering

Het is helaas een lang adviestraject geworden, maar ik ben blij dat er nu een vergunbaar plan ligt. Daarvoor wil ik u, de eigenaar en zijn adviseur hartelijk voor danken. Ik heb in de voorfase op verschillende momenten mogen adviseren. Op 23 september 2025 heb ik een bezoek gebracht aan het pand en naar aanleiding daarvan is een negatief advies met kenmerk 1741519 uitgebracht. Dit had te maken met een gebrekkig bouwhistorisch onderzoek en de keuzes die gemaakt werden bij de vernieuwing van het pand die de monumentale waarden teveel aantasten. Vervolgens heeft u als gemeente gekeken of u ook ruimtelijk akkoord kan gaan met een uitbouw. Daarna is opnieuw op 29 april 2026 het gewijzigde plan aan mij voorgelegd. Dit plan is op 2 juni 2026 in het planoverleg Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland besproken. Dit heeft geleid tot verdere aanpassingen aan het plan. De laatste stukken zijn begin juli ingediend zodat ik het nu kan beoordelen.

Ingrepen in interieur respecteren monumentale waarden

Het belang van monumentenzorg verzet zich niet tegen het plan. Ik kan akkoord gaan met de ingrepen in het interieur. Goed vind ik dat de verbouwing de indeling van de oude boerderij zo goed mogelijk respecteert. Alleen daar waar al eerder ingrepen gedaan zijn, zoals aan de achterzijde is een nieuwe interventie gepland. Ook is positief dat de ruimtelijkheid van de deel weer wordt teruggebracht. Voor de constructieve veiligheid wordt de oorspronkelijke gebintconstructie in de deel hersteld. Een van de twee dichtgezette openingen waar eerder loopdeuren zaten, komt terug. De kelder in de deel blijft gehandhaafd en er komt een houten vloer overheen. Bestaande monumentale interieurafwerkingen, zoals houten vloeren, lijsten en binnendeuren blijven in het voorhuis behouden of worden weer hersteld. Een aantal zaken volgt logisch uit het nieuwe gebruik van het pand zoals de aanleg van een nieuwe trap en het verhogen van het tussenlid op de verdieping. De oude steektrap blijft behouden in het pand en wordt op de oude plek zichtbaar gemaakt in de muur. Ook moeten voor het gewijzigde en frequentere gebruik de verdiepingsvloeren en de kappen van het voorhuis en achterhuis aangepast en versterkt worden.

Voor de brandveiligheid wordt het rieten dak vervangen voor een rieten schroefdak.

Een niet-monumentale schoorsteen aan de achterzijde wordt verwijderd.

Terughoudend omgaan met vernieuwen

Wat zo mooi uit de bouwhistorische verkenning naar voren komt is dat in het verleden heel pragmatisch werd omgegaan met materiaalgebruik. Materiaal dat nog goed was uit de boerderij is op andere plaatsen hergebruikt. Ik wil meegeven dat dit opnieuw kan met hergebruik van de op verschillende plaatsen te verwijderen deuren. Benieuwd ben ik nog of achter beplating nog een schouw in ruimte 0.05 tevoorschijn komt. Mochten hier nog delen van resteren dan zou dit behouden kunnen blijven. Zo niet dan zou eenzelfde eenvoudige houten schouw als aan de andere zijde gereconstrueerd kunnen worden.

Omdat aan het pand veel gaat gebeuren en nog wel wat restauratiewerk verwacht wordt, o.a. scheurherstel, zou het goed zijn om een werkomschrijving te maken, waarin alle voorgestelde werkzaamheden worden benoemd met verwijzingen naar de relevante Uitvoeringsrichtlijnen. Dan kan straks uw toezichthouder ook goed de werkzaamheden begeleiden.

Aanbouw akkoord

Lang is over de nieuwe aanbouw gepraat. De eerdere varianten waren te fors of teveel concurrerend met het voorhuis. Ik zie echter ook dat een aanbouw ook noodzakelijk is om minder ingrepen te hoeven doen in het rijksmonument zelf. Nu is met het huidige eenvoudige en terughoudende ontwerp voldoende voldaan aan de eerdere kritiek. Positief vind ik ook dat de huidige sparingen niet groter worden dan de huidige vensteropeningen. Ik adviseer om een loodslabbe in de voeg aan te brengen.

Ontwerptekening tussenlid nog aanpassen

Het tussenlid in het dakvlak wordt aan de straatzijde uitgevoerd in koper met felsbanen en aan de achterzijde in glas. Het materiaalgebruik sluit daarmee aan op de nieuwe toevoeging aan de achterzijde van het pand. Ik kan hierop akkoord geven. Ik adviseer nog wel de zakgoot in te tekenen op detailtekening 16a en 16b. Ook geniet een warmdakconstructie de voorkeur om vochtproblemen en houtrot te voorkomen.

Isolatieconcept vraagt nog aandacht

Ook het isolatieconcept is nader uitgewerkt. Ik wil hierover nog een paar zaken meegeven. Als vloerverwarming komt nu een fermacell plaat op de houten balklaag te liggen. De vloer komt omhoog en de vraag is even of dit goed gaat bij de deuren, de neuten en de plinten. Als dat niet zo is, dan zijn er ook slankere systemen, bijv. Warp systems als beter alternatief denkbaar.

Ten aanzien van de na-isolatie van de binnenzijde met PIR-isolatie is het van belang om de platen niet direct op de wand te plaatsen, maar eerst nog regelwerk aan te brengen. Tussen de muur en het regels moet een dunne laag isolatie (20 mm) bijv. minerale wol aangebracht worden.

Zie voor de details [Een warme jas voor oude huizen](#).

Ik adviseer nog om de houten constructieonderdelen die in de koude gevel opgelegd zijn rondom 200 mm vrijhouden van isolatiemateriaal. Dit graag op tekening aanpassen.

Isolatie schroefdak

Het voorstel is nu om het dak dampvariabel te isoleren. Dit brengt risico op vochtproblematiek met zich mee. Ik adviseer om het schroefdak dampdicht af te werken conform de detailopties die gegeven worden bij de rietdekkers federatie: [Het schroefdak | Vakfederatie Rietdekkers](#).

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,

