



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente West-Betuwe
T.a.v. de heer J. van Hal (Omgevingsdienst Rivierenland)
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

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

Contactpersoon
Mathijs Witte
T +31650089941
m.witte@cultureelerfgoed.nl

Olonummer
7478143

Onze referentie
1347521

Datum 24 mei 2024
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam De Malsenburg
Adres Rijksstraatweg 29
Postcode/plaats 4197BA Buurmalsen
Gemeente/provincie West Betuwe; Gelderland;
Monumentnummer 523714

Geacht college,

Op 3 februari 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). 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:

- voorzetwand dampdicht afwerken en doorbrekingen in de wand, bijvoorbeeld ten behoeve van elektra, voorkomen;
- Bij na-isoleren de naden en de aansluitingen op andere bouwdelen zorgvuldig af tappen en balkkoppen rondom vrij houden van isolatiemateriaal;
- om de [restauratieladder](#) en de [Uitvoeringsrichtlijnen 4009 Historisch Schilderwerk](#) van de Stichting ERM op het werk van toepassing te verklaren en dit op te nemen in de Omgevingsvergunning;
- de omgang met de interieuronderdelen en de wijze van herstel in een document vast te leggen en deze voorafgaand aan de uitvoering aan ons voor te leggen;
- een voorstel te maken over de omgang met kleur en voor elk onderdeel te motiveren naar welke periode wordt teruggegaan en dit voorstel voorafgaand aan de uitvoering aan ons voor te leggen;

- Behoud van de gecementeerde vloer met zwartsel en de plint van marmerimitatie in ruimte 0.01 (gang) en de panelen met houtimitatie in ruimte 0.04.

Ik adviseer negatief op een dubbele (prefab) schoorsteen op het dak en adviseer de oude schoorsteen met trekstang conform bestaand weer terug te brengen. IK adviseer negatief op het verwijderen van de schouw in ruimte 1.03.

Ik doe de suggestie om de kastenwand in ruimte 0.03 weer terug te brengen.

In onderstaande motivering licht ik dit nader toe. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan behelst het splitsen van de woning en het restaureren van het interieur van het hoofdhuis na een brand.

Motivering

Eerder heb ik d.d. 16 februari 2021 met kenmerk 1100527 onder voorwaarden positief geadviseerd op het herstel van de boerderij na brand. Daarnaast heb ik per mail van 31 oktober 2023 akkoord gegeven op de legalisatie voor het wijzigen van de kozijnen en het ophogen van het dak. Ik heb aangegeven dat de Omgevingsvergunning verleend kan worden via de reguliere procedure. U heeft op 2 januari 2024 een besluit hierop genomen en de vergunning verleend. Bij mijn advies van 16 februari 2021 was de restauratie van het interieur nog niet goed uitgewerkt. Ik heb nog gevraagd om een lijst van de interieuronderdelen die behouden blijven, informatie over hoe met oorspronkelijk materiaal wordt omgegaan na brandschade en ik zou nog een kleuronderzoek en kleuradvies door een daartoe gecertificeerd bureau krijgen. De huidige aanvraag ziet volgens de indiener toe op het splitsen van het pand en het herstellen en of vervangen van binnenluiken, binnendeuren, openhaardschouwen en herstellen van stucplafond met lijstwerk en ornamenten. U heeft eerst op 3 februari 2023, en later op 21 maart, 2024 nog (nadere) stukken gestuurd ter beoordeling. Eerder ben ik al akkoord gegaan met de splitsing in twee woningen, met de wijziging van de indeling van het plattegrond en het slopen van een constructieve wand op de verdieping, met het wijzigen van het dak, het plaatsen van vier dakramen en van de zonnepanelen.

Er zijn ook enkele wijzigingen ten opzichte van de eerder vergunde situatie, die niet aangevraagd zijn, maar wel op tekening staan. Zo wordt een prefab? dubbele schoorsteen in het midden van de nok geplaatst. De oude schoorsteen aan de rechter zijkant van het dakvlak en de schouw op de eerste verdieping in de voorkamer komen niet meer terug. Ik kan hier niet mee akkoord gaan. Ik adviseer de oude schoorsteen weer terug te laten brengen en de schouw op de eerste verdieping in ruimte 1.03 te behouden/ weer terug te brengen conform het vergunde plan uit 2021.

Daarnaast zou het goed zijn om op tekening aan te geven wat wel en niet vergund is. Is het ophogen van het dak inmiddels nu wel of niet vergund? Dit geldt ook voor de na-isolatie. We krijgen nu een voorstel voor na-isolatie van de binnengevels op de eerste verdieping met voorzetwanden maar zien niet terug of dit ook op de begane grond gebeurt. Ik neem aan dat de maten van de kozijnen en het verhoogde dak en de goten kloppen.

Ik merk dat met mijn eerdere advies nog te weinig is gedaan. De architect maakt geen heldere keuzes. De visie op de restauratie en de samenhang van de keuzes

in afwerkingen ontbreekt. Daardoor is het plan lastig te beoordelen. Zo wordt niet duidelijk naar welke periode wordt teruggegaan. Ik neem aan dat de periode van vlak voor de brand is. Het blijft ook onduidelijk wat je behoudt, restaureert en vernieuwt en hoe dat gedaan wordt. Wat wordt behouden van de luiken, deuren, schouwen, stucplafonds, dorpels, neuten, lijstwerk en hang- en sluitwerk en wat wordt vervangen. In de vergunningsstukken ontbreekt de bestaande situatie of staat niet aangegeven wat en hoe iets wordt behouden, gerestaureerd of vervangen. Ik moet nu aannemen dat bij vervanging de detaillering, profilering en materialisering hetzelfde is als voor de brand.

Ik wil u adviseren om de [restauratieladder](#) en de [Uitvoeringsrichtlijnen 4009 Historisch Schilderwerk](#) van de Stichting ERM op het werk van toepassing te verklaren en dit op te nemen in de Omgevingsvergunning.

Ik adviseer om van de omgang met de interieuronderdelen en de wijze van herstel in een document vast te leggen en deze voorafgaand aan de start van de werkzaamheden aan ons voor te leggen.

Het kleuronderzoek is matig en voldoet niet aan de URL 2004 voor kleurhistorisch onderzoek van de Stichting ERM. Wat vooral wordt gemist is een kleuradvies als vertaling van het kleurhistorisch onderzoek. Ik adviseer om een voorstel te maken over de omgang met kleur en voor elk onderdeel te motiveren naar welke periode wordt teruggegaan en deze voorafgaand aan de start van de werkzaamheden aan ons voor te leggen

Een van de onderdelen van het huis dat redelijk ongeschonden is gebleven is de gang. De statige gang voor een boerderij werd eerder voorzien van allerlei imitaties (hout, marmer, hardsteen).

De vloer in de gang is gemaakt van gekleurd cement, waar zwartsel aan toe is gevoegd. De plint heeft een marmerimitatie. Het is niet duidelijk of beide afwerkingen worden hersteld en terug komen. Ik adviseer om voor behoud van vloer en plint te gaan. Hetzelfde geldt voor de gang (ruimte 0.04). Hier is het pleidooi om de houtimitatie te handhaven.

Op de begane grond wordt nog een brandcompartimentering aangebracht. De brandwerende scheiding vindt grotendeels aan de bovenzijde van de plafonds plaats. Ik kan hier mee akkoord gaan. Let op dat de ruimte tussen de begane grond en de kelder mogelijk ook nog brandwerend moet worden gemaakt.

In de nieuwe tekeningen zijn nu wel ter na-isolatie op de eerste verdieping voorzetwanden getekend. Het is nog even goed om hier naar te kijken, omdat na bezoek bij inspectie de uitvoering hier en daar nog te wensen overliet. Ik adviseer de voorzetwand dampdicht af te werken en doorbrekingen in de wand, bijvoorbeeld ten behoeve van elektra, te voorkomen. Let op om de naden en de aansluitingen op andere bouwdelen (balkkoppen) zorgvuldig af te tapen en balkkoppen rondom vrij houden van isolatiemateriaal.

Eerder heb ik niet gezien dat in woning 2 op de begane grond in ruimte 0.03-2 een 19^{de}-eeuwse, en in het bouwhistorisch onderzoek niet gewaardeerde, kastenwand verdwijnt. Ik ben hier al eerder mee akkoord gegaan. Ik doe de suggestie om de kastenwand in het kantoor mogelijk weer zichtbaar te maken.

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

Onze referentie

1347521

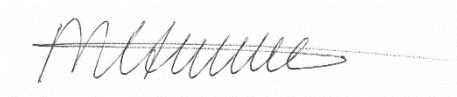
Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

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 staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,



Mathijs Witte
ADVISEUR