



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Overbetuwe  
T.a.v. de vergunningverlener  
Postbus 11  
6660 AA Elst

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)

**Olonummer**

**Onze referentie**  
1437266

**Bijlagen**  
0

Datum 17 oktober 2023  
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam Koetshuis Huis te Loïnen  
Adres Grote Allee 3  
Postcode/plaats Slijk-Ewijk  
Gemeente/provincie Overbetuwe; Gelderland  
Monumentnummer 520771

Geacht college,

Op 8 september 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**

Hoewel ik positief ben over de gekozen oplossingsrichtingen, adviseer ik de gevraagde omgevingsvergunning nog niet te verlenen, tot enkele aanvullende aansluitdetails zijn aangeleverd van gevel, dak en vensters daar waarin isolatiemaatregelen genomen worden, en van het verzwaren van de vloer.

In onderstaande motivering licht ik dit nader toe.

**Het plan**

De aanvraag betreft de casco restauratie, verduurzaming en gedeeltelijk herbestemmen van het koetshuis behorende bij het Huis te Loïnen.

De positie van de woning in het gebouw wijzigt hierbij (het overige deel van het koetshuis heeft een horeca/bijeenkomstfunctie. De volgende ingrepen vinden plaats:

- Het metselwerk wordt hersteld waarbij lintwapening wordt toegepast t.p.v. scheurvorming;
- Het voegwerk wordt plaatselijk vernieuwd, uitvoering en samenstelling conform de bestaande voegen;
- Waar nodig worden het houtwerk in het exterieur en ramen/deuren/kozijnen hersteld;
- Het tengel- en rachelwerk op de dakvlakken wordt deels vernieuwd;
- Het dakbeschoot ter plaatse van de kilgoten wordt hersteld;
- Op de zolderverdieping wordt een nieuw halfspant geplaatst, evenals extra gordingen in het onderdakvlak van het koetshuis;
- De verdiepingsvloer wordt verzaagd;
- De kitvoegen ter plaatse van de glazen serre worden vervangen;
- Verschillende dakpannen worden vervangen door oude, qua kleur en type gelijke pannen uit het depot;
- Lood- en zinkwerk wordt waar nodig vervangen;
- De gevel wordt aan de binnenzijde geïsoleerd, en vervolgens gepleisterd ter plaatse van de oranjerie en de zitkamer;
- Ramen, deuren en kozijnen in de woning worden voorzien van Stolker monumentenglas;
- Het schilderwerk van de houten daklijst wordt vernieuwd, overige onderdelen van het schilderwerk worden waar nodig hersteld. Ook de gietijzeren gootdelen en gootconsoles worden opnieuw geschilderd. Kleuren conform huidige situatie;
- Gevels worden waar nodig opnieuw geschilderd (plint, pleisterwerk), ter plaatse van scheurherstel;
- Kilgoten en hoekkepers worden opnieuw voorzien van zinkwerk;
- Verschillende nieuwe zinken hemelwaterafvoeren worden aangebracht.

Wat betreft de wijzigingen aan de indeling van het koetshuis vinden de volgende ingrepen plaats:

- Achter de entree wordt een nieuwe spiltrap geplaatst, en een gang met toilet afgescheiden van de woonkamer. De bestaande spiltrap wordt verwijderd;
- Tussen de entree en de hal wordt een nieuwe glazen deur geplaatst in een bestaand kozijn;
- De oranjerie wordt door de plaatsing van een pui/binnenwand opgedeeld in twee ruimten;
- Tussen de oranjerie en de zitkamer wordt een stalen vouwpui geplaatst in de bestaande opening;
- De zolder wordt opnieuw ingedeeld met twee slaapkamers en twee badkamers.

Er is een technische omschrijving aangeleverd waarin wordt verwezen naar de relevante URL's. Bijgevoegd is tevens een inspectierapport door de Monumentenwacht uit 2023.

Er wordt geen brandscheiding aangebracht tussen de woning en de horeca, gezien de aanwezigheid van historisch waardevolle plafonds, maar op basis van gelijkwaardigheid voorgesteld om een brandmeldinstallatie aan te leggen.

### **Motivering**

De noodzaak van de verschillende restauratieve ingrepen is voldoende onderbouwd. De werkomschrijving is helder, en geeft voldoende inzicht in de voorgestelde ingrepen. Hierbij wordt de restauratieladder gehanteerd. Ik adviseer dan ook positief op de voorgestelde restauratieve werkzaamheden.

Het isoleren (aan de binnenzijde) van een deel van de begane grond, en het plaatsen van monumentenglas is in principe mogelijk. Echter, de aansluitdetails van gevel, dak en vensters daar waar isolerende maatregelen worden genomen, zijn echter niet bijgevoegd bij de stukken. Ik adviseer daarom principedetails van deze aansluitingen toe te voegen aan de stukken, zodat kan worden geborgd dat het isoleren van de gevel in de toekomst geen vervolgschade geeft voor de houten (constructie)onderdelen.

Daarnaast wordt de bestaande houten vloer verzaagd. Ook hier ontvang ik graag aanvullende details over.

Het plaatsen van een nieuwe spiltrap, gang en toilet op de begane grond van de woning, evenals het plaatsen van een glazen vouwpui in de sparing in de gevel naar de kas hebben beperkte impact op de monumentale waarden. In het kader van het beperken van het energieverbruik is het bovendien voorstelbaar dat het woongedeelte op de begane grond wordt gecompartmenteerd. De bestaande spiltrap heeft een indifferente waarde. Ik adviseer dan ook positief op de ingrepen in het interieur op de begane grond.

De kap van het koetshuis is ter plaatse van het woongedeelte op dit moment grotendeels niet voorzien van een indeling. De kap beschikt niet over bijzondere historische waarden, en blijft met de nieuwe indeling deels in het zicht. Ik adviseer daarom positief op het voorstel om de kap opnieuw in te delen.

### **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](http://www.cultureelerfgoed.nl) en op [www.stichtingerm.nl](http://www.stichtingerm.nl)

### **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](mailto: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.

**Onze referentie**

1437266

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