



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Neder-Betuwe  
T.a.v. (Omgevingsdienst Rivierenland)  
Postbus 20  
4043 ZG Opheusden

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

**Olonummer**  
8190255

**Onze referentie**  
1456844

Datum 15 december 2023  
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam Dienstgebouw annex stationschefswoning  
Adres Stationsstraat 38  
Postcode/plaats 4041CJ Kesteren  
Gemeente/provincie Neder-Betuwe; Gelderland;  
Monumentnummer 522902

Geacht college,

Op 18 oktober 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:

- Herstelplan fase 2 (overige werkzaamheden) laten opstellen door eigenaar;
- Voor deze werkzaamheden door de eigenaar binnen x jaar een Omgevingsvergunning laten aanvragen en uit te voeren;
- Startgesprek met adviseur, aannemer, gemeente en RCE om herstelplan fase 1 te bespreken;
- Behoud hardstenen wasbak;
- Zorgen dat dak en bestaand isolatiepakket bouwfysisch in orde zijn.

Aan te bevelen is om een restauratieaannemer te betrekken.

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 is om het rijksmonumentale dienstgebouw annex stationchefswoning voor een periode van vijf jaar voor kamerbewoning geschikt te maken. Ook wordt groot onderhoud gepleegd en verdwenen of vernielde monumentale waarden hersteld.

**Motivering**

Eerder heb ik ten aanzien van het plan een negatief advies uitgebracht d.d. 1 februari 2023 met kenmerk 1334103. Hier ben ik uitgebreid ingegaan op de voorgeschiedenis van het pand, de monumentale waarden en de onderdelen van het plan die nog om nadere uitwerking vragen. Dit heeft geleid tot een aangepast plan, waarvoor dank. Ook bent U eerder, naar aanleiding van de verwaarlozing van het rijksmonument en de illegale bewoning door arbeidsmigranten, gaan handhaven. Inmiddels is met zicht op het verlenen van de Omgevingsvergunning en daarmee garanties voor de instandhouding van het pand de handhaving door u beëindigd.

Eerder was ik niet zozeer tegen de tijdelijke herbestemming maar meer tegen bewoning van het pand in de huidige verwaarloosde staat. Het plan voorziet nu in het geschikt maken van het dienstgebouw annex stationschefswoning voor tijdelijke huisvesting. Daartoe komt in de kelder een ontspanningsruimte en op de begane grond en verdiepingen worden woonruimtes, leefruimte en sanitair ingericht.

Het plattegrond wordt daarbij niet gewijzigd. Ook hoeven voor de brandveiligheid geen aanpassingen aan het pand gedaan te worden. Gekoppelde rookmelders in elke ruimte volstaan.

Ten aanzien van de restauratie is het voorstel om deze gefaseerd uit te voeren. Het voorstel is om technisch noodzakelijke maatregelen, werkzaamheden die noodzakelijk zijn om het tijdelijk gebruik te faciliteren en herstelmaatregelen om verder verval te voorkomen, nu uit te voeren, en alle overige zaken op een later tijdstip uit te voeren. Een en ander vindt zijn neerslag in het herstelplan fase 1 van november 2023 door BTO online. Ik vind een dergelijke constructie in het algemeen riskant. Zeker als het pand van eigenaar wisselt of een eigenaar uiteindelijk toch geen geld blijkt te hebben. Gezien de staat van het pand en het de noodzakelijkheid van snel onderhoud en ook de sterke interesse vanuit een zorgpartij om het pand te gaan gebruiken is voldoende aanleiding om toch mee te gaan in deze fasering. Wel vraag ik u een voorwaarde op te nemen dat voor de overige herstelwerkzaamheden binnen x tijd ook een Omgevingsvergunning wordt aangevraagd en uitgevoerd, zodat de instandhouding van het rijksmonument geborgd is. Hiervoor dient wel ook een herstelplan fase 2 opgesteld te worden.

In het herstelplan fase 1 wordt mooi verwezen naar de uitvoeringsrichtlijnen van de ERM. Ter aanbeveling zou ik nog in de uitvoering een restauratieaannemer betrekken. Ik zou nog wel een startgesprek willen hebben met adviseur, aannemer en gemeente en RCE om alle zaken in herstelfase 1 goed te bespreken.

Met de kleurstelling op basis van onderzoek van Ing. W.G. van Reenen kan ik akkoord gaan. Ik ben blij dat de trapspijlen naar het origineel hersteld worden. De kasten in de kelder blijven behouden, eveneens de estriken en houten vloeren, de houten lambrisering, de schuifdeuren (buiten en binnen en overige deuren. Ik wil hier nogmaals voor behoud van de hardstenen wasbak in de badkamer op de begane grond pleiten. Ik zie deze niet meer op tekening terug komen. Akkoord om de glazen schuifdeuren op de eerste verdieping weg te werken achter voorzetwanden.

Ten aanzien van de ramen kan ik akkoord gaan met het plaatsen van buitenbeglazing met Stolker Monuglas voor alle ramen. Dit geeft een mooie uniformiteit van het beeld. In een tweede fase komt mogelijk nog achterzetbeglazing voor een aantal ramen (voor deur, trapportaal, stalen ramen souterrain en bovenlicht). De draaiende delen worden weer functionerend gemaakt. Het zou gewenst zijn om de schuiframen die recent verdwenen zijn weer te herstellen. Dit kan ik echter niet eisen omdat niet duidelijk is hoe lang ze al verdwenen zijn.

Ten aanzien van de na-isolatie van vloeren, wanden en het dak is afgesproken dat deze in een volgende fase zullen worden meegenomen. Wel is van belang dat goed gekeken wordt naar het huidige isolatiepakket aan de binnenzijde van het dak of dit voldoende functionerend waterdicht en isolerend is. Ik vraag u nog in de voorwaarde op te nemen dat het dak en het isolatiepakket bouwfysisch in orde worden gemaakt.

### **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.

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