

Bijlage 3.

Notitie 'Hergebruik monumentale schuren'

HERGEBRUIK MONUMENTALE SCHUREN

EEN BELEIDSNOTITIE OVER DE (HER-) GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN EN ONMOGLIJKHEDEN VAN CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE SCHUREN

Staphorst, 3 september 2003

drs. G.W. den Besten
Afdeling Bouwen & Wonen

Uitgangspunten

Voorliggende beleidsnotitie beoogt de (her-) gebruiksmogelijkheden van cultuurhistorisch waardevolle schuren te verruimen, bijvoorbeeld voor woondoeleinden. Uitgangspunt hierbij is dat wordt voorzien in een hergebruik op een wijze die in ruimtelijke zin passend is binnen de directe en indirecte omgeving van het pand. Daarnaast dienen de verschillende functies op het perceel zoveel mogelijk op hun oude locaties gesitueerd te worden. Tenslotte mag geen afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van zowel het pand als haar directe omgeving.

Inleiding

Staphorst beschikt over een verzameling van bijna zeshonderd monumentale panden, waaronder een veertigtal grote, voormalig agrarische landbouwschuren. Sommige van deze panden zijn gemeentelijke monumenten, andere Rijksmonumenten. Daarnaast is er nog een aantal schuren die karakteristiek voor de omgeving van Staphorst zijn en die in de nabije toekomst mogelijk de status van monument zullen krijgen. Laatstgenoemde categorie maakt vooralsnog geen onderdeel uit van deze notitie. In de gemeentelijke notitie rondom de nota Belvédère zal hier mogelijk wel aandacht aan geschonken worden.

Alle cultuurhistorisch waardevolle panden tezamen vertegenwoordigen de unieke en volstrekt eigen culturele geschiedenis van de gemeente Staphorst en deze zijn dan ook van een niet te onderschatten belang voor de uitstraling en het karakter van Staphorst. De raad van de gemeente Staphorst koestert dit karakter en spant zich in om het te behouden, hetgeen blijkt uit het feit dat hij in zijn vergadering van 25 september 2001 het college heeft verzocht een beleidsnotitie inzake de (her-) gebruiksmogelijkheden van cultuurhistorisch waardevolle schuren te ontwikkelen. Voorliggende notitie voorziet in dit verzoek.

De voormalig agrarische landbouwschuren waar deze notitie betrekking op heeft werden vroeger gebruikt als opslagruimte en werktuigenberging bij de boerderij. Het overgrote deel van deze schuren wordt momenteel echter niet meer in de agrarische functie gebruikt, maar vervult een rol als bijgebouw bij een woonhuis, vaak een voormalige boerderij. Het komt echter ook voor dat zij leeg staan. De schuren hebben een ruime inhoud, in de regel zelfs meer dan 400 m³, en zijn vaak voorzien van een rieten kap en houten zijpanelen. Het onderhouden van deze schuren is een zeer kostbare en tijdrovende aangelegenheid, hetgeen een zware last voor de eigenaren is, zeker wanneer hier nauwelijks opbrengsten in financiële zin of qua gebruik tegenover staan.

De gemeente Staphorst beoogt met voorliggende beleidsnotitie de (her-) gebruiksmogelijkheden van deze cultuurhistorisch waardevolle schuren te verruimen. Daarbij zal een ieder direct denken aan het verbouwen van deze schuren tot woning, maar dit is niet het enige gebruik waar de gemeente Staphorst medewerking aan wenst te verlenen. Belangrijk is dat de gewenste functie passend is op de locatie en dat daarmee

omwonenden niet onevenredig in hun belangen worden aangetast. Zo zal het verbouwen van een schuur tot woning niet mogen resulteren in de beperking van uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Iedere situatie zal dan ook afzonderlijk beoordeeld moeten worden.

Voorliggende notitie beoogt allereerst duidelijkheid te verschaffen ten aanzien van het beleid dat door het Rijk en de provincie Overijssel wordt gehanteerd ten aanzien van het voorliggende onderwerp, hetgeen in navolgende alinea's zal worden gedaan. Vervolgens wordt het gemeentelijke beleid inzichtelijk gemaakt en worden enkele kritische kanttekeningen geplaatst. De notitie behandelt vervolgens enkele concrete uitgangspunten, waar een voornemen aan getoetst kan worden. Het opstellen van beleid betekent nog niet direct dat de gemeente medewerking aan een voornemen kan verlenen. Daarom besluit deze notitie met een korte paragraaf waarin de verschillende realisatiemogelijkheden besproken worden.

Rijksbeleid: de nota Belvédère

Het rijksbeleid voor wat betreft de cultuurhistorie van Nederland werd voorheen gevormd door drie departementen, te weten VROM, LNV en Verkeer & Waterstaat. Deze “verkokering” van het beleid kwam een integrale aanpak niet echt ten goede. Onder regie van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen is tot juli 1999 door deze drie departementen gezamenlijk gewerkt aan het opstellen van de nota “Belvédère, beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting” (hierna: nota Belvédère). Deze nota beoogt een brug te slaan tussen de van oudsher sterk verdeelde disciplines ruimtelijke ordening en monumentenzorg.

“Cultuurhistorie herinnert eraan dat cultuur met al haar facetten en waarden (integratie en cohesie, differentiatie en ontplooiing, ontwikkeling, overdracht en reflectie) niet slechts op dit moment bestaat, maar ook een betekenis heeft die decennia of zelfs eeuwen ver in de tijd kan reiken. Cultuurhistorie is dus van vitale betekenis, omdat ze de cultuur, de samenleving en het individu boven het momentane verheft en in de lange lijnen van de tijd plaatst” (uit: nota Belvédère).

Uitgangspunt van de nota Belvédère is *behoud door ontwikkeling*; door bestaande cultuurhistorische objecten niet enkel te betrekken, maar zelfs centraal te stellen in de ontwikkeling van een gebied, wordt meer recht gedaan aan het geheel van cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorie is niet alleen waardevol en betekenisvol als collectief bezit, maar kan bovendien beter benut worden voor verschillende maatschappelijke doeleinden. Niemand is gebaat bij onderbenutting van het cultuurhistorisch kapitaal. Daarnaast is het een feit dat duurzaam behoud van cultuurhistorische kwaliteiten zonder actief beleid en samenwerking van alle betrokkenen niet is gegarandeerd. Hieruit mag worden afgeleid dat het Rijk zwaar inzet op het behoud en de ontwikkeling van cultuurhistorische waarden. Daarbij beschikt de gemeente Staphorst over een zo omvangrijke cultuurhistorische rijkdom dat een groot gedeelte van haar gemeentelijk grondgebied is aangewezen als belvédèregebied.

Provinciaal beleid: Streekplan Overijssel 2000+

In 2001 heeft het bestuur van de provincie Overijssel het Streekplan Overijssel 2000+ (hierna: Streekplan) vastgesteld. Dit plan geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de lange termijn aan voor Overijssel, zoals de provincie deze nastreeft. De provincie heeft daarbij verschillende middelen tot haar beschikking om te bewerkstelligen dat de verschillende ruimtelijke uitgangspunten ook daadwerkelijk waargemaakt worden. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de goedkeuring van bestemmingsplannen of het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bezwaar voor een verzoek om vrijstelling van een bestemmingsplan.

Omdat het Streekplan tal van beleidsonderwerpen behandelt, voert het in deze te ver om een opsomming te geven van alle uitgangspunten die het streekplan hanteert. Voor wat betreft het culturele erfgoed en de cultuurhistorische waarden stelt het Streekplan dat de eigen identiteit en ruimtelijke kwaliteit van de provincie Overijssel mede wordt bepaald door de aanwezige aardkundige waarden en het cultureel erfgoed. Archeologische objecten, historisch landschap en gebouwde elementen vormen de fysieke neerslag van menselijke activiteiten in het verleden. In algemene zin is het provinciaal beleid gericht op het behoud c.q. de bescherming van deze voor Overijssel unieke waarden. Tegelijkertijd wil de provincie nadrukkelijk ruimte bieden aan vernieuwing en ontwikkeling. Cultureel erfgoed kan juist een inspiratiebron vormen voor nieuwe planontwikkeling.

Belangrijke delen van het cultureel erfgoed bestaan uit gebouwen. Voor de bescherming en het beheer hiervan hanteert de provincie het instrumentarium van de Monumentenwet. De bescherming richt zich daarbij op de instandhouding van de gebouwde omgeving. Dit is op zichzelf nog geen waarborg voor het in stand blijven van de belevingswaarde van het eigen karakter. Deze wordt namelijk mede bepaald door de wisselwerking met de wijdere omgeving van het monument of het beschermde gezicht.

Anders dan het Rijk lijkt de provincie Overijssel in het Streekplan overwegend de ontwikkeling van de omgeving van het object centraal te stellen, hetgeen in strijd lijkt met het uitgangspunt van deze notitie. Voorliggende notitie beoogt met name de ontwikkeling van het cultuurhistorisch waardevolle object op zich mogelijk te maken. In de notitie “handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen” spreekt de provincie zich echter uit voor hergebruik van bestaande bouwwerken als instrument voor het versterken van de identiteit of uitstraling van steden en dorpen, zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid. Deze praktische uitleg benadrukt, veel meer dan het Streekplan, de ontwikkeling van bestaande bouwwerken voor andere, maatschappelijk meer gewenste doeleinden, hetgeen in de lijn ligt van het gestelde in deze notitie.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid kan allereerst worden gevonden in de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Aangezien de meeste monumentale panden zijn gelegen aan “De Streek” ligt het voor de hand om het hierop van toepassing zijnde bestemmingsplan “Oude Rijksweg-Gemeenteweg” als uitgangspunt te nemen. Dit plan stamt uit 1989 en is dan ook niet (geheel) in overeenstemming met het huidige belvédèrebeleid. Toch is al in een aantal ontwikkelingsregelingen voorzien, zoals de mogelijkheid voor boerderijsplitsing, die bezitters van grote, monumentale panden in staat stelt deze te splitsen in twee wooneenheden. Het gemeentelijke beleid maakt het zelfs mogelijk om panden van 1.500 m³ of meer te splitsen in drie wooneenheden.

Voor wat betreft bijgebouwen, waaronder de cultuurhistorisch waardevolle schuren vallen, is bij woningen een maximaal oppervlak van 50 m² toegestaan. De schuren waarop deze regeling betrekking heeft zijn veelal groter en vallen dan ook in grote getale onder het overgangsrecht. Dit houdt in dat de schuren qua ontwikkeling vrijwel volledig op slot zitten en eigenlijk enkel voor de bestaande functie als bijgebouw kunnen en mogen worden aangewend, terwijl het wellicht wenselijk zou zijn om deze nu vaak nutteloze panden aan te wenden voor andere doeleinden zoals wonen en kleinschalige, ambachtelijke bedrijfsdoeleinden. Daarmee speelt de gemeente Staphorst in op het gedachtegoed van de nota Belvédère.

Monumenten komen niet alleen aan “De Streek” voor. Ook in IJhorst en het buitengebied bevinden zich diverse monumentale boerderijen en landbouwschuren. Ook de schuren die niet aan “De Streek” staan vallen onder voorliggende beleidsnotitie. Voor het buitengebied zal echter het voorbehoud gemaakt moeten

worden dat niet aan alle plannen medewerking verleend kan worden, omdat het provinciale beleid een uitbreiding van het aantal woonfuncties niet zonder meer toestaat.

Het is in de lijn van zowel de beleidsnota “Wonen 2002 – 2006” als het bestuurskader voor de periode 2002 – 2006 om te voorzien in de woningbehoefte van de lokale bevolking, met daarbij speciale aandacht voor starters en senioren. Gedacht kan worden aan thans nog thuiswonende starters die moeilijk aan geschikte woonruimte kunnen komen. Met het verbouwen van een monumentale landbouwschuur tot woning is naar schatting € 150.000,- gemoeid, hetgeen door starters meestal wel valt op te brengen. Zodoende wordt enerzijds een huisvestingsprobleem opgelost en anderzijds de monumentale schuur behouden. Hetzelfde geldt voor senioren; deze zullen op een gegeven moment hun woning moeten verlaten, maar zij geven er maar al te vaak de voorkeur aan om toch dicht bij de kinderen te blijven wonen. Het verbouwen van een cultuurhistorisch waardevolle schuur tot woning kan in deze wens voorzien.

Een belangrijk aandachtspunt is dat de ontwikkeling van een landbouwschuur niet belemmerend mag werken voor de omliggende bedrijven, zoals melkveehouderijen en dergelijke. Het kan natuurlijk niet zo zijn dat een nieuwe functie de oude onmogelijk maakt. In algemene zin geldt dat een plan tot functiewijziging geen onevenredige schade voor omwonenden mag opleveren.

Een tweede aandachtspunt heeft betrekking op de locatie van de functies die eventueel reeds op het perceel aanwezig zijn. Deze is bepalend voor de wenselijkheid van de functie die men in de monumentale schuur beoogt. Uitgangspunt is namelijk dat de van oudsher aanwezige functiescheiding tussen wonen en werken zoveel mogelijk behouden blijft.

Ter illustratie: in een monumentale boerderij is een woning met een klein, ambachtelijk bedrijf gevestigd. De bij dit bedrijf behorende ruimten bevinden zich thans in het hoofdgebouw. Omdat de bij deze boerderij behorende monumentale schuur altijd een (agrarische) bedrijfsfunctie heeft gehad, komt deze allereerst in aanmerking voor de huisvesting van een bedrijf. Mocht een verzoek voor een extra woning worden ingediend, dan ligt het voor de hand om de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar de schuur en de boerderij te splitsen. Wanneer op een perceel louter woondoeleinden aanwezig zijn en een verzoek tot hergebruik van de schuur wordt ingediend dan ligt het voor de hand om deze te bestemmen tot woning.

Kanttekeningen

Bij voorliggende beleidsnotitie kan de kanttekening geplaatst worden dat enkele burgers met deze regeling op een eenvoudige wijze een extra bouwkaal verkrijgen, terwijl ieder ander deze voordelen niet heeft en zich gewoon zal moeten inschrijven voor een woning. Dit betreft echter een beschouwing van de situatie op microniveau terwijl het voor dergelijke regelingen vooral van belang is om zaken op gemeentelijk, regionaal of zelfs op Rijksniveau te beschouwen. Het unieke culturele erfgoed dat zich op het grondgebied van de gemeente Staphorst bevindt krijgt op de in deze notitie beschreven wijze een extra kwaliteitsimpuls. Behoud van deze waarden wordt juist mogelijk gemaakt door deze te ontwikkelen. Dat enkele burgers hier wellicht persoonlijk voordeel bij hebben, is hieraan volstrekt onderschikt. Daarnaast kan op microniveau tevens beargumenteerd worden dat starters en senioren op een passende wijze aan een woning geholpen worden. Gezien de ruime omvang van de meeste schuren zal het hier naar verwachting zelfs een levensloop bestendige woning betreffen.

Daarnaast kan tegen voorliggend voorstel worden ingebracht dat dit ten koste van het beschikbare woningcontingent gaat. De situatie is momenteel echter zo dat de provincie Overijssel de gemeente niet direct afrekent op de uitbreiding van het aantal woningen middels boerderijsplitsingen en dergelijke. Hetzelfde mag geacht worden te gelden voor het hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle schuren in een andere functie.

Uitgangspunten

De gemeente hanteert enkele eenvoudige uitgangspunten bij het beoordelen van plannen voor hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle schuren in een andere functie. Toetsing van een initiatief aan deze uitgangspunten kan resulteren in de conclusie dat het in ruimtelijke dan wel milieutechnische zin niet wenselijk is dat medewerking aan het initiatief wordt verleend.

Het betreft de volgende uitgangspunten:

Het pand

1. Het pand voldoet allereerst aan één van de navolgende criteria:
 - a. Het pand is aangewezen als Rijksmonument op grond van de Monumentenwet 1988, of;
 - b. Het pand heeft de status van gemeentelijk monument op grond van de Gemeentelijke Monumentenverordening.
2. Het pand heeft voorts een inhoud van minimaal 400 m³ en is gelegen op voldoende afstand van overige panden, niet zijnde bijgebouwen.
3. Tevens is vast komen te staan dat het pand niet meer in haar oude functie kan en zal worden gebruikt.

Het plan

4. Het plan voorziet in het hergebruik van een cultuurhistorisch waardevolle schuur op een wijze die in ruimtelijke zin passend is binnen haar directe en indirecte omgeving.
5. Indien sprake is van zowel woon- als bedrijfsfuncties op hetzelfde perceel, dienen woonfuncties in het hoofdgebouw en bedrijfsfuncties in het bijgebouw gerealiseerd te worden.
6. Daarbij mag het plan geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van het pand. De gemeenteraad of, in voorkomend geval, het college van burgemeester en wethouders betreft daartoe bij de beoordeling van het plan het advies van het bevoegde adviesorgaan:
 - a. Ingeval het een Rijksmonument betreft wordt het plan ter advisering voorgelegd aan de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
 - b. Ingeval het een gemeentelijk monument betreft wordt het plan ter advisering voorgelegd aan de Gemeentelijke Welstandscommissie.
7. Realisatie van het plan mag tenslotte geen onaanvaardbare hinder en/of beperkingen opleveren voor nabij gelegen functies.

Bovenstaande uitgangspunten sommen niet in limitatieve zin die functies op die het gemeentebestuur voor ogen staan bij het hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle schuren. Dit is bewust gedaan, aangezien het gemeentebestuur ieder initiatief afzonderlijk wil beoordelen. De inpasbaarheid van het initiatief in ruimtelijke zin en het behoud van cultuurhistorische waarden staat echter voorop.

Om toch enig inzicht te verschaffen in wat bovenstaande regeling aan functies mogelijk maakt, kan gedacht worden aan de volgende functies: woningen, kleine ambachtelijke bedrijven, beperkte kantoorfuncties (architecten, accountantskantoren en adviesbureaus), zorgfuncties (kinderopvang) en

dergelijke. Detailhandel, aannemersbedrijven en andere functies die in ruimtelijke zin een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking hebben dan wel een aanzienlijk beslag op de beschikbare (openbare) ruimte leggen, worden in principe niet wenselijk geacht.

Concrete uitwerking

Voorliggende beleidsnotitie maakt de realisatie van een initiatief niet zonder meer mogelijk. Vrijwel altijd zal een vrijstellingsprocedure of een bestemmingsplanwijziging ten grondslag liggen aan de realisatie van een plan. Navolgende omschrijvingen zijn enkel ter verduidelijking opgenomen. Per geval zal beoordeeld moeten worden welke procedure het meest passend is.

Een mogelijke weg voor realisatie van een concreet bouwplan is de zelfstandige projectprocedure op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De gemeenteraad, of in voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders, kan medewerking verlenen aan de realisatie van een project dat niet passend is in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Daarvoor is echter wel een verklaring van gedeputeerde staten vereist dat zij geen bezwaar hebben tegen het verlenen van de vrijstelling. Een dergelijke procedure neemt circa zes tot negen maanden in beslag.

Wanneer het een complexer plan betreft, bijvoorbeeld door de combinatie van verschillende functies op één perceel of binnen een bouwwerk, wordt in de regel echter niet gekozen voor een artikel 19-procedure, maar voor een partiële herziening van het bestemmingsplan. Dit betekent dat een totale bestemmingsplan-procedure wordt doorlopen voor een afzonderlijk perceel.

Een slagvaardiger manier van werken kan echter gerealiseerd worden door voorliggend beleid als ontwikkelingsregeling op te nemen in de betreffende bestemmingsplannen. Het college kan op dat moment medewerking verlenen aan een voornemen door middel van een procedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een dergelijke werkwijze neemt tussen de drie en zes maanden in beslag.

Citeertitel en vaststelling

Deze beleidsnotitie kan worden aangehaald als: “Hergebruik Monumentale Schuren” en treedt één dag na publicatie in “De Staphorster” in werking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de Raad van de gemeente Staphorst van 27 april 2004,

de griffier,

de voorzitter,

(J.H. Gerrits)

(J.D. Alssema)