

Handreiking

Gebruik karakteristieke schuur als woning | Versie 12 februari 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 3
1.1 Voor wie is deze handreiking? ... 3
1.2 Deze handreiking geeft u aanwijzingen ... 3
1.3 Deze handreiking geeft ook eisen ... 3
1.4 Hoe zit de handreiking in elkaar? ... 4

2. Wat kenmerkt een karakteristieke schuur? ... 4
2.1 Karakteristieke bebouwing ... 4
2.2 Karakteristieke schuren ... 4
2.3 Karakteristieke erven ... 5
2.4 Karakteristieke elementen ... 6

3. Oriënterend gesprek en principebesluit ... 7
3.1 Bouwtechnisch onderzoek ... 7
3.2 Bouwhistorisch onderzoek ... 8
3.3 Advies Erfgoedcommissie ... 8
3.4 Principebesluit ... 8
3.5 Vervolg ... 8

4. Waar moet de herbestemming van een karakteristieke schuur aan voldoen? ... 9
4.1 Bouwtechnisch rapport ... 9
4.2 Bouwhistorisch onderzoek ... 9
4.3 Erfinrichtingsplan ... 9

5. Omgevingsplanactiviteit ... 10
5.1 Reactie omgeving ... 10
5.2 Beoordeling ... 10

6. Omgevingsvergunning ... 10

7. Uiterlijke kenmerken van karakteristieke schuren ... 11

8. Laat u verder inspireren ... 12

1. Inleiding

1.1 Voor wie is deze handreiking?

In de gemeente Hof van Twente staan veel beschermde monumenten, maar ook veel gebouwen die een rijke historie en een karakteristieke vormgeving hebben en niet als monument zijn beschermd. Als gemeente zijn wij trots op deze gebouwen en daarom willen wij ze graag behouden. Vaak gaat het om agrarische schuren die geen noemenswaardige functie meer hebben. Om de schuren in stand te houden en om verval te voorkomen stimuleren wij initiatiefnemers om in deze schuren te investeren zodat wij hierin een woonfunctie kunnen toestaan. Wij waarderen deze initiatieven en als tegenprestatie vragen wij om de karakteristieken van de schuur te behouden en als dat mogelijk is te versterken. In deze handreiking staat welke gebouwen onder deze regeling kunnen vallen en waar u aan moet voldoen bij het gebruiken als woning.
In het procedureschema staan schematisch de stappen voor het wijzigen van het gebruik.

1.2 Deze handreiking geeft u aanwijzingen

Deze handreiking geeft u aanwijzingen om een karakteristieke schuur op de juiste manier als woning te mogen gebruiken. De aanwijzingen maken helder welke regels gelden bij het anders gebruiken van de schuren. Zo kunt u hier vanaf de eerste ontwikkelingen van uw plan rekening mee houden.

1.3 Deze handreiking geeft ook eisen

In het KGO beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) is aangegeven dat karakteristieke vrijkomende agrarische bebouwing omgezet kan worden naar een woonfunctie. Het belangrijkste uitgangspunt is dan dat de schil van de karakteristieke schuur behouden moet blijven. Dit betekent dat er geen aan- of uitbouw mogelijk is. Ook moet de schuur bouwkundig nog voldoende sterk zijn en moet de schuur groot genoeg zijn voor een woonfunctie.
Daarnaast moet de schuur onderdeel uitmaken van een karakteristiek erfensemble. Dit ensemble is het samenspel van bebouwing, groen, water en infrastructuur. Daarbij is ook de relatie van de schuur met de andere gebouwen op het erf belangrijk. Uitgangspunt is dat op het erf de boerderij het hoofdgebouw is en dat alle overige gebouwen daaraan ondergeschikt zijn. Dat is te zien aan de situering van de gebouwen, de vorm, de materiaalkeuze, de details en het kleurgebruik. Deze ondergeschiktheid is het uitgangspunt voor het gebruik van de schuur als woning. Bij het verbouwen van de schuur tot woning moet het uiterlijk nagenoeg ongewijzigd blijven. Het is niet toegestaan de schuur te slopen en opnieuw in de karakteristieke stijl op te bouwen. Ook is het niet de bedoeling de details aan de schuur toe te voegen die bij de boerderij horen.
Het is belangrijk dat de geschiedenis van het gebouw aanwezig blijft en daar horen oneffenheden en afwijkingen bij. Als de bestaande karakteristieken van het gebouw vervallen, is het gebruik van de schuur als woning niet mogelijk. De compensatie voor het

toevoegen van de woonfunctie kan dan alleen plaatsvinden door de sloop van minimaal 1000 m2 aan landschap ontsierende bebouwing (woonmeters) binnen de gemeente.
Daarnaast kan het wijzigen van het gebruik van de schuur als woonruimte gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom vragen wij u deze wijziging met de eigenaren en gebruikers in de omgeving van de schuur te bespreken en om hun reactie te vragen. U kunt dan draagvlak creëren voor uw initiatief en rekenen op een goede doorlooptijd van uw aanvraag om vergunning.

1.4 Hoe zit de handreiking in elkaar?

In de volgende hoofdstukken wordt toegelicht wat de karakteristieke kenmerken van schuren zijn, worden voorbeelden gegeven van het hergebruiken van schuren als woning en wordt het proces verder uitgelegd. Tot slot worden er ook foto's met voorbeelden van uiterlijke kenmerken van karakteristieke schuren gegeven.

2. Wat kenmerkt een karakteristieke schuur?

2.1 Karakteristieke bebouwing

Karakteristieke bebouwing zijn gebouwen die zijn aangewezen als monumenten. Dit gaat ook om gebouwen die op de lijst van het gemeentelijke Monumenten Inventarisatie Programma staan en op de lijst met Rijksmonumenten. Daarnaast zijn het gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl of schuren die deel uitmaken van een beeldbepalend ensemble zoals beschermde dorpsgezichten.

2.2 Karakteristieke schuren

In onze gemeente staan veel karakteristieke schuren die we schöppe noemen. Een bijzondere uitvoering hiervan is de dwarsritschuur, die te herkennen is aan een hoge inrijdeur aan de lange zijde van de schuur.





Schöppes



Schöppe



Schuur

2.3 Karakteristieke erven

De schuur moet onderdeel uitmaken van een karakteristiek erfensemble. Dit ensemble is het samenspel van bebouwing, groen, water en infrastructuur. Daarbij is ook de relatie van de schuur met de andere gebouwen op het erf belangrijk. Uitgangspunt is dat op het erf de boerderij het hoofdgebouw is en dat alle overige gebouwen daaraan ondergeschikt zijn. Dat is te zien aan de situering van de gebouwen, de vorm, de materiaalkeuze, de details en het kleurgebruik. Deze ondergeschiktheid is het uitgangspunt voor het gebruik van de schuur als woning. Streekeigen beplanting, zoals eikenbomen en beukenhagen, versterkt het karakteristieke erfensemble.





Grote eikenbomen verbinden erf en landschap



Erf met boerderij en schuur



Haag en bomen maken deel uit van erfensemble



Erf, bomen en gebouw dragen bij aan erfensemble

2.4 Karakteristieke elementen



Kleine stalramen



Kleine stalramen







Behoud sobere detaillering van de schuur



Raam



Staldeur

3. Oriënterend gesprek en principebesluit

Wanneer u een schuur wilt verbouwen tot woning adviseren wij u eerst contact met ons op te nemen. Dit kunt u doen door een mail te sturen aan info@hofvantwente.nl. Wij gaan dan samen met u beoordelen of uw verzoek kans van slagen heeft. Hiervoor hebben wij recente en als u ze hebt historische foto's nodig met tekeningen van uw bouwplan. Wij vragen u op de tekening aan te geven hoe u de schuur wilt verbouwen tot woning. Hiervoor zijn de plattegronden en de gevelaanzichten nodig van zowel de bestaande als van de nieuwe toestand.

3.1 Bouwtechnisch onderzoek

Uw verzoek heeft in principe kans van slagen als sprake is van een karakteristieke schuur van voldoende omvang en als er is geen sprake is van sloop of nieuwe aanbouwen en dergelijke. De volgende stap is dat wij een bouwtechnisch onderzoek van een gecertificeerd bedrijf van u vragen waaruit blijkt dat de staat van de schuur voldoende sterk en geschikt is om als woning te gebruiken. Het bedrijf moet voldoen aan de norm NTA 8060, zodat op een

objectieve en eenduidige wijze de integrale technische kwaliteit van de schuur wordt beoordeeld en vastgelegd. Als dit niet zo is, kunnen wij geen medewerking verlenen.

3.2 Bouwhistorisch onderzoek

Als uit de beoordeling blijkt dat de bouwkundige staat van de schuur voldoende is voor het wijzigen in een woonfunctie, vragen wij van u een bouwhistorisch onderzoek van een deskundige. Het gaat hierbij voor om de karakteristieke gegevens van de schuur. In hoofdstuk 4 leggen wij dit verder uit.

3.3 Advies Erfgoedcommissie

De gemeente vraagt over het initiatief advies aan de erfgoedcommissie. Zij beoordelen het bouwhistorisch onderzoek en de gegevens die zijn ontvangen. Uit de gegevens moet duidelijk blijken hoe aan de ene kant de bestaande geschiedenis van het gebouw wordt behouden en aan de andere kant hoe het gebouw geschikt wordt gemaakt voor de woonfunctie. Dat geldt voor de fundering, de gevels en het dak. Vaak moet de fundering versterkt worden en worden de vloeren, gevels en het dak geïsoleerd. Dat kan dan niet volgens de methode die bij nieuwbouw wordt gebruikt. Daarvoor is steeds maatwerk met een zorgvuldige detaillering van een deskundige nodig.
Het is niet zo dat er niets gewijzigd mag worden, het moet wel mogelijk zijn het gebouw te kunnen gebruiken als woning. Daarbij zijn aan de achterzijde meer ingrepen mogelijk dan aan de straatzijde. Het respecteren van het bestaande gebouw moet echter voorop staan.

3.4 Principebesluit

Na de beoordeling ontvangt u van ons een principebesluit.

3.5 Vervolg

Bij een positief principebesluit komt de volgende stap in de procedure. Nu de Omgevingswet geldt kunnen wij medewerking verlenen met een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Daarbij is ook een erfinrichtingsplan nodig en de reactie van de omgeving over de voorgenomen functiewijziging.
Dit staat in hoofdstuk 5.

4. Waar moet de herbestemming van een karakteristieke schuur aan voldoen?

Om te beoordelen of de schuur geschikt is voor de woonfunctie is naast het bouwtechnisch onderzoek en het bouwhistorisch onderzoek een erfinrichtingsplan nodig. Dit plan geeft aan hoe de schuur landschappelijk in de omgeving wordt ingepast.

4.1 Bouwtechnisch rapport

U moet met een bouwtechnisch rapport aantonen dat de staat van het gebouw nog dusdanig is dat hergebruik mogelijk is en dat de schil van het karakteristieke gebouw behouden kan blijven. Dit bouwtechnische rapport moet opgesteld worden door een gecertificeerd bedrijf (zie NTA 8060). Het rapport geeft inzicht in de bouwkundige staat van het gebouw zoals:

- de fundering met kruipruimte en vloeren;
- de gevels met metselwerk, voegen en pleisterlagen;
- de constructie van het gebouw met gebinten;
- de deuren, kozijnen, ramen, luiken, puien en deuren;
- het dak met kapconstructie, dakpannen, dakbeschot, goten, windveren en schoorstenen.

4.2 Bouwhistorisch onderzoek

U moet met een bouwhistorisch onderzoek laten zien welke karakteristieken nog aanwezig zijn en welke verloren zijn gegaan. Daarbij moet onderbouwd worden op welke manier de verloren karakteristieken hersteld zullen worden en hoe de aanwezige elementen behouden blijven. Dit bouwhistorisch onderzoek moet uitgevoerd worden door een deskundige.

Een bouwhistorisch onderzoek bestaat uit een onderzoek naar de bouw, verbouwings- en gebruiksgeschiedenis van de schuur. Het onderzoek brengt in kaart hoe de oorspronkelijke situatie was, welke veranderingen er in de loop van de tijd zijn aangebracht, en het beschrijft de bestaande situatie. Dit kan aan de hand van bouwsporen die op het gebouw aanwezig zijn en met foto’s.

4.3 Erfinrichtingsplan

Als de gemeente een positief principe besluit heeft genomen, vragen wij u voor de verdere procedure een erfinrichtingsplan aan te leveren. Deze bevat een weergave van de beoogde erfinrichting inclusief de situering van de bestaande bebouwing en de tot woning te verbouwen schuur. Bovendien moet het erfinrichtingsplan ingaan op de landschappelijke inpassing (beplantingsplan). U zult hiervoor een landschapsarchitect moeten inschakelen. Wij zullen dit erfinrichtingsplan beoordelen en moeten hiermee instemmen.

5. Omgevingsplanactiviteit

Om het gebruik van de schuur als woning mogelijk te maken, moeten wij een aanvraag om Buitenplanse omgevingsplanactiviteit beoordelen. Daarvoor gebruiken wij de gegevens die wij van u hebben ontvangen zoals de tekeningen, het bouwtechnisch rapport, het bouwhistorisch onderzoek en het Erfinrichtingsplan. Daarbij is ook de reactie van de omgeving nodig.

5.1 Reactie omgeving

Het omgevingsplan staat niet toe dat u de schuur als woning gaat gebruiken. Het verbouwen en gebruiken van de schuur als woning voldoet daarom niet aan de regels van het omgevingsplan. Om het gebruik als woning mogelijk te maken, moeten wij afwijken van die regels. Dat kan gevolgen hebben voor de belangen van eigenaren of gebruikers van aangrenzende percelen. Daarom moeten wij bij het afwijken van de regels onderzoeken of afwijken mogelijk is en daarbij alle belangen afwegen. Daarbij is ook de mening van de omgeving belangrijk. Daarom vragen wij u de omgeving actief en persoonlijk over het gebruik te informeren, hierover hun reactie te vragen en ons daarover te informeren. U kunt dit bijvoorbeeld doen door de tekeningen en de onderzoeksrapporten te laten zien en te vragen voor akkoord te tekenen met hun naam, adres, handtekening en datum.

5.2 Beoordeling

Wij beoordelen vervolgens aan de hand van de gegevens die wij van u hebben ontvangen of uw initiatief onder andere aan de volgende regels voldoet:

- Is er sprake van een karakteristieke schuur;
- Is de bouwkundige staat van de schuur voldoende voor hergebruik;
- Blijven voldoende karakteristieke elementen behouden of worden deze hersteld;
- Is de omvang van het gebouw voldoende voor de nieuwe functie;
- Zorgt het erfinrichtingsplan voor een landschappelijke inpassing van het initiatief;
- Is er draagvlak voor het wijzigen van het gebruik in de omgeving.

Bij een positieve beoordeling zullen wij de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit verlenen. Om de schuur te verbouwen tot woning hebt u ook een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit nodig.

6. Omgevingsvergunning

U kunt een aanvraag om vergunning indienen via het Omgevingsloket: https://www.omgevingswet.overheid.nl/home.

Naast de gegevens die wij van u in het voortraject hebben ontvangen voor het beoordelen van uw initiatief, zijn nu ook technische gegevens nodig voor de bouwactiviteit. Het gaat om de technische beoordeling van uw initiatief en de resultaten ervan zoals daglicht, ventilatie, geluid, aanwezigheid sanitaire voorzieningen, toegankelijkheid, brandveiligheid,

buitenruimte en dergelijke. Ook kunnen daarbij als aanvulling detailtekeningen nodig zijn en informatie over het materiaal en kleurgebruik.

7. Uiterlijke kenmerken van karakteristieke schuren



Dwarsritschuur met riet en pannen..



Staldeur zonder kozijn, deze constructie moet behouden blijven. Wel kan aan de binnenzijde achter de binnenmuur een kozijn geplaatst worden. Als de staldeur dan openstaat is het kozijn door de detaillering, materiaal- en

kleurgebruik nauwelijks te zien. Ook het uiterlijk van de stalramen moet behouden blijven.





Er is verschil in het metselwerk en oneffenheden zijn zichtbaar. Ook is aan de gevelindeling te zien dat de functie van het gebouw in de tijd is veranderd. Hierdoor is de geschiedenis van het gebouw af te lezen. Deze geschiedenis moet zichtbaar blijven. Het is niet toegestaan de gevel te vervangen.

8. Laat u verder inspireren

- 'Traditie en vernieuwing, inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen in Overijssel' Het Oversticht 2008.
- 'Omstreeks Markelo, de veranderende boerenerven in het Markelose landschap', Stichting Maarkels Landschap 2006.
- 'Boerenerven op het landgoed Twickel, bouw, beheer en onderhoud' Lennert Vrij 2004
- Dwarsrit Schöppes?
- Streekeigen Huis & erf, 'Erven in de Hof van Twente, aandacht voor streekeigen kenmerken', Het Oversticht 2010
- Erfgoedcommissie Hof van Twente www.hofvantwente.nl
- www.erveninoverijssel.nl
- Het Groenloket, voor al uw vragen over groen, www.groenloketoverijssel.nl
- De ervenconsulent (op verzoek van de gemeente kan deze worden ingeschakeld)

Verschillende afbeeldingen in deze handreiking zijn gemaakt door de Erfgoed Commissie van de gemeente Hof van Twente.