

# STAPPENPLAN

## RESTAURATIE HOUTEN SCHUUR HOGE HEXEL



**Registergegevens:**

omschrijving: Houten schuur met stro en pannen gedekt, gedeeltelijk met aankubbingen. In de gevel strovlechtwerk

monumentnummer: 38912

inschrijving register: 06 juni 1972

kadaster deel/ nr: [REDACTED]

kadastrale aanduiding: [REDACTED]

adres: Hexelseweg 74, 7645 AM Hoge Hexel

**Samensteller/ eigenaar:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Inhoud:**

|   |   |
|---|---|
| 1. aanleiding .....                                     | 3 |
| 2. landelijk-, provinciaal en gemeentelijk beleid ..... | 3 |
| 3. gebiedsontwikkeling .....                            | 6 |
| 4. uitvoeringsrapport .....                             | 7 |

**bijlagen:**

1. tekening
2. foto's

## 1. aanleiding

Op 20 november is er een brief verzonden met nummer Z2022-00000340 door de gemeente Wierden met het verzoek om:

1. een bouwhistorische opname te maken, wat is er nog aanwezig van de originele schuur
2. het maken van een technisch plan voor schadeherstel, de restauratie en de aanpassingen voor het gebruik
3. het vastleggen van het technische plan op tekening, die door de Rijksdienst en de gemeente goedgekeurd moeten worden
4. conform de afspraken in het Steunpunt Cultureel Erfgoed Overijssel van 15 november 2022 moet de schuur hersteld worden op zijn huidige locatie, mag deze zodanig aangepast worden dat de schuuropening aan de achterzijde kan worden gemaakt zodat het niet meer knelt met de verkeersveiligheid en mag de locatie worden opgehoogd.

Nadat het onder 1 t/m 3 uitgevoerde stappenplan is uitgevoerd en goedgekeurd moeten vervolgstappen plaatsvinden om tot uitvoering van herstel van het monument over te gaan. Het dus niet zo dat het monument op locatie alleen gedocumenteerd wordt opgeslagen in afwachting van nieuwe ontwikkelingen.

Verder wordt er in de brief onder anderen gesteld dat uiterlijk 1 januari 2024 het monument wind- en waterdicht moet worden beschermd. Wordt aan deze eis niet voldaan dan is de gemeente van plan een dwangsom op te leggen van € 2.500,-- per week, met een maximum van € [REDACTED]

## 2. landelijk-, provinciaal en gemeentelijk beleid

### *Landelijk beleid*

In artikel 8.80 (beoordelingsregels rijksmonumentenactiviteit) uit het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt onder regel 2 aangegeven waarbij met een beslissing op de aanvraag rekening mee moet worden gehouden:

- a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en archeologische monumenten;
- b. het voorkomen van verplaatsing van monumenten of een deel daarvan, **tenzij dit dringend vereist is voor het behoud van die monumenten;**
- c. **het bevorderen van het gebruik van monumenten**, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden; en
- d. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.



In het document "Instandhoudingsplicht rijksmonumenten, een handreiking voor gemeenten" wordt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed specifieker ingegaan hoe om te gaan met het behoud en gebruik van Rijksmonumenten. Op pagina 7 wordt onderstaand advies verwoord:



Een duidelijke functie en daadwerkelijk gebruik voorkomt vaak gebrekkig onderhoud en verval, een eigenaar kan worden aangespoord om tot herbestemming over te gaan.

#### *Beleid provincie van Overijssel*

In §10.4.3 Cultureel erfgoed pagina 115 stelt de provincie: "Ambitie: Behouden en versterken van het cultureel erfgoed als drager van identiteit. Strekking van het beleid: We zetten bij ruimtelijke opgaven in op het zichtbaar en beleefbaar maken van de geschiedenis van Overijssel. De nadruk ligt daarbij niet zozeer op behoud van het erfgoed op zichzelf, maar in het vinden van een functie en een bestaansbasis die aansluiten bij de eisen van de huidige samenleving. Daarom stimuleren we het herbestemmen en het hergebruik van cultureel erfgoed." en verder: "Het erfgoed verteld het "verhaal van Overijssel" en draagt bij aan het visitekaartje waarmee Overijssel zich presenteert als aantrekkelijke provincie om te wonen, recreëren en als bedrijfsvestigingsplaats. Het wordt door veel inwoners en bezoekers gewaardeerd als symbool van hun verbondenheid met het verleden of vanwege de grote waardering voor het uiterlijk van de historische bebouwing."

Zowel landelijk als provinciaal beleid geeft specifiek het herbestemmen aan om verder verval van een rijksmonument te voorkomen. De Rijksdienst heeft het zelfs over het aansporen van de eigenaar tot herbestemmen.

## Gemeente Wierden

De initiatieven om op de locatie een nieuwe bestemming te krijgen stranden alle door de aanwezigheid van de varkensschuur aan de Hexelseweg 74. Enige uitweg was nog verplaatsing van de schuur, de Rijksdienst ging hier in mee. De gemeente heeft alle 4 verzoeken m.b.t. verplaatsing afgewezen. Motivatie om geen medewerking te verlenen aan de 4 afzonderlijke verzoeken waren:

- te dicht bij het sportpark,
- te dicht bij hoogspanningsleidingen,
- er moeten teveel bomen gekapt worden
- het ligt op een es
- het gaat ten koste van een doorkijkje
- we willen geen verstedelijking van het buitengebied

In een gesprek met [REDACTED] op 28 november 2022, tijdelijk ingehuurd ambtenaar RO van de gemeente Wierden, werd aangegeven: "je kunt het ook omdraaien, maakt de eigenaar misbruik van het feit dat hij een monument heeft om hierzelf beter aan te worden." en later: "het is niet de bedoeling dat [REDACTED] er beter van wordt". Dit is iets wat de landelijke en provinciale overheden dus juist wel bepleiten, herbestemmen en een bruikbare functie ! Hier is sprake van het niet naleven door de gemeente van regel 2b en 2c § 8.80 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het afwijzen van alle initiatieven in de afgelopen 27 jaar komen door deze uitspraak in een ander daglicht te staan. Heeft de gemeente moedwillig alle initiatieven afgewezen ? Door het afwijzen van alle initiatieven de afgelopen 27 jaar gedraagt de gemeente zich als eigenaar van het monument.

Op het moment dat het bouwplan van [REDACTED] en [REDACTED] in 2010 in de gemeenteraad werd behandeld is de rijksmonumentale schuur niet opgenomen in de plannen, terwijl het ertussen ligt. Door inspraak van Bloemendal en onder druk van de gemeenteraad werd B&W gedwongen de rijksmonumentale schuur toch in de ontwikkeling op te nemen, in de uitwerking werden 2 woningen op deze locatie opgenomen. De ontwikkeling ging uiteindelijk niet door omdat [REDACTED] het te spannend vond worden in combinatie met de bouwcrisis rondom die tijd. [REDACTED] heeft vervolgens geïnvesteerd in een uitbreiding en luchtwasser van de varkensschuur. Wederom een moment dat B&W moedwillig niet tot medewerking overgaat en regel 2b en 2c §8.80 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving naast zich neerlegt.

### *handhaving*

In uw brief wordt gerefereerd naar het gesprek met de Rijksdienst van 4 april 2023. De Rijksdienst was hier in de veronderstelling dat de schuur een bijgebouw zou worden bij een woning in het ontwikkelingsplan van [REDACTED]



en Bloemendal. Het advies is dus met een geheel ander uitgangspunt tot stand gekomen dan het handhavingstraject waarin we nu zitten.

In de "Instandhoudingsplicht rijksmonumenten, een handreiking voor gemeenten" uitgegeven door de Rijksdienst op pagina 8 het volgende opgenomen m.b.t. handhaving:

"Uit de jurisprudentie valt ook af te leiden dat het disproportioneel is om van een eigenaar te eisen dat een half ingestort huis door een algehele restauratie en reconstructie in zijn oude staat wordt teruggebracht."

Uit deze jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat dit tevens geldt voor een geheel ingestorte schuur ter grootte van een huis zonder bruikbare bestemming.

### 3. gebiedsontwikkeling

Zoals u bekend is op mijn initiatief de bouwontwikkeling met de burens [REDACTED] en [REDACTED] uit 2011 weer opgestart.

[REDACTED] heeft deze ontwikkeling stopgezet zodat de gemeente gelegenheid krijgt het handhavingstraject tegen ons in te zetten. Van de overleggen die Blokland namens "ons" gehouden heeft met de gemeente is niets vastgelegd. In 2011 heeft [REDACTED] geprobeerd mijn grond te kopen voor [REDACTED].

Op 13 december 2023 is er een overleg geweest met de raadsleden [REDACTED] [REDACTED] was al meerdere keren bij [REDACTED] geweest (waarom niet bij [REDACTED]?), [REDACTED] zou gezegd hebben: "waarom zou ik die Bloemendal faciliteren 3 woningen te bouwen". [REDACTED] zouden zich heel erg gestoord hebben aan de vervallen schuur. En [REDACTED] vroeg mij waar ik het recht vandaan haalde om 3 woningen op mijn locatie in te tekenen.

Antwoord hierop was dat bij de uitwerking in 2011 ook meerdere woningen op mijn perceel ingetekend stonden, ambtelijk is in 2022 hier akkoord opgegeven en ook het Steunpunt heeft hier akkoord opgegeven. Wie heeft [REDACTED] het recht gegeven voor 12 woningen te gaan en wie heeft [REDACTED] het recht gegeven voor 6 woningen te gaan? Ik zie het gebied als een ontwikkellocatie die op een normale manier kan worden ingetekend en 1.000m<sup>2</sup>/ woning is in mijn ogen al ruim bemeten. [REDACTED] zou er ook al heel veel geld in hebben gestoken, aldus [REDACTED]: "dat liegt er niet om, dat jij dat ook ff weet." In 2011 heeft [REDACTED] zich teruggetrokken vanwege de bouwcrisis en nu heeft [REDACTED] zelf aangegeven niet met ons te willen werken omdat we niet met Kroon willen samenwerken, dit zou een vrijblijvende keuze zijn. Waarom ons verwijten voor iets wat jezelf bepaald hebt? Als [REDACTED] zijn blokkade wegneemt kan de

ontwikkeling doorgaan heeft [REDACTED] en [REDACTED] mondeling aangegeven.

Blokland en [REDACTED] geven dus aan dat Bloemendal eerst zijn schuur op moet knappen en de gemeente gaat hierin mee.

De familie [REDACTED] heeft een aantal goede redenen om met de varkensschuur te verhuizen naar hun hoofdlocatie:

- blijkbaar voldoet [REDACTED] niet aan de vergunning hij stoot met zijn luchtwasser 3,5x zoveel odeur uit dan is vergund. De woning aan de [REDACTED] waar de geurnorm 3,0 is, is de geurbelasting door de varkensschuur 9,9 maar ook voor de woningen aan de Lanckerweg bedraagt de geurbelasting tussen de 4,9 en 6,2 waar 3,0 odeur is toegestaan. Half Hoge Hexel wordt met geur overbelast door de varkensstal van [REDACTED]
- de bedrijfswoning op nr. 74 wordt bewoond door een gezin die voor zover ik weet geen relatie heeft met het varkensbedrijf
- de varkensschuur op nr. 109 had na bedrijfsbeëindiging van toenmalige eigenaar boer [REDACTED] gesloopt moeten worden overeenkomstig het besluit van 7 oktober 2004, de schuur maakte onderdeel uit van een rood voor rood regeling. Ook deze stal geeft bij 4 woningen hogere waarden dan de 3,0 odeur bij woningen in de kern van Hoge Hexel, de gemeente heeft in 2020 een nieuwe milieuvergunning afgegeven voor deze varkensschuur.

De berekende odeur waarden zijn berekend met V-Stack, worden deze berekend met V-Stack gebied dan vallen de waarden nog hoger uit, dan worden alle agrarische bedrijven binnen een straal van 2 km meegenomen in de berekening. Beleid van de provincie is dat knelpunten als deze in Hoge Hexel worden opgelost/ verbeterd zodat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat.

Vraag aan [REDACTED] en de gemeente is om de opgeworpen blokkade ongedaan te maken en gedrieën de ontwikkeling voor te zetten zonder Kroon en zonder [REDACTED]

#### **4. uitvoeringsrapport**

In de nieuwe situatie zal de gehele schuur 10 cm boven de kruin van de weg worden herbouwd. Het huidige niveau is ca. 50cm onder de kruin van de weg en onder het aangrenzende weiland. Hemelwater hoopt zich op in de schuur bij hevige regenval.

De schuur zal in zijn geheel opnieuw moeten worden neergezet met behulp van de reeds aanwezige bouwmaterialen.

Door de Monumentenwacht Overijssel zal een inspectierapport worden opgesteld welke als onderlegger bij de restauratie gebruikt gaat worden.

### *demontage*

De betonvloer, gierkelders, buitengevelmetselwerk, betonstalramen, vuren liggers en riet worden gesloopt en afgevoerd. Het gevelmetselwerk bestaat uit moderne strengpersstenen.

De houten gevels met deuren en eiken gebinten, korbelen, bovenplaten, sporen en hanebalken moeten voorzover nog intact worden bewaard voor hergebruik. Op de tekening wordt aangegeven welk gebintwerk en sporen nog bruikbaar zijn. De kleinere deurtjes in de lage gevels zullen worden afgevoerd, het hang- en sluitwerk hergebruikt.

De herbruikbare bouwmaterialen zullen naast de bouwlocatie op puinverharding genummerd en geventileerd worden opgeslagen afgedekt met dekzeil.

Het demonteren om verdere schade aan de historische constructie te voorkomen is ook in het gesprek van 11-05-2022 door mij aangeboden. [REDACTED] gaf aan dat dit niet de bedoeling was !

### *herbouw/ restauratie*

Voor de herbouw zal een EPS geïsoleerde betonvloer met rondom een vorstrand worden gemaakt.

De gebinten, korbelen, bovenplaten, sporen en hanebalken zullen worden hergebruikt en waar nodig aangevuld met historisch bouw materiaal indien voorradig en anders uit nieuwe eiken delen worden opgebouwd.

De nu gemetselde gevels zullen worden hersteld met een geïsoleerde spouwmuur van oude gevelstenen aan de buitenzijde, 140mm pir isolatie en gebakken snelbouwstenen aan de binnenzijde die vervolgens gestukadoord worden. De kleine staldeurtjes zullen vernieuwd worden aangebracht gemaakt van eiken hout voorzien van bestaand hang- en sluitwerk. De stalramen zullen uitgevoerd worden van gietijzer deel bestaand deels aangevuld met historisch materiaal. De houten gevels zullen worden herplaatst en aan de binnenzijde voorzien van een hsb wand, 38x140mm<sup>2</sup> cls, 140mm pir met aan beide zijden 18mm underlayment.

Op de sporen zullen vuren riet- en knellatten worden aangebracht met 1<sup>e</sup> klas riet 30 cm dik op een underlaymentplaat met 140mm pir isolatie en regelwerk. De nok voorzien van blauwe vorstpannen. T.p.v. de aankubbingen voorzien van een blauwe hollandse pan.

In de achtergevel wordt ter hoogte van de buitengevel de schuur voorzien van een grote houten dubbele eiken deur zijgevels voorzien van verticale houten eiken delen met een rieten pet.

### *planning*



De demontage uit te voeren in dit voorjaar in een droge periode in ieder geval voor 1 juli 2024. De verbindingen zitten nu muurvast door het natte weer. Demonteren van de verbindingen in natte omgeving zal schade opleveren aan de eiken delen. Tevens is het weiland op dit moment niet te betreden door de hevige regenval.

Herbouw/ restauratie uit te voeren op het moment dat er een nieuwe bruikbare bestemming onherroepelijk is bepaald, door de eigenaar van het perceel die het ook in gebruik zal nemen, e.e.a. op advies van [REDACTED] in ons gesprek van 4 april 2023. De nieuwe bewoner/ gebruiker zal hiervoor separaat een omgevingsvergunning voor aanvragen.

Afdekken in de huidige situatie is niet mogelijk, de constructie steekt alle kanten op doordat het in zijn geheel is ingestort. Met het overtrekken met zeil zal de constructie losraken en bij storm als een zeilschip de weg overgaan, wat tot gevaarlijke situaties kan leiden. Niet afdekken zal er voor zorgen dat het vocht beter uit de constructie kan ventileren. Advies is om de constructie bij een droge periode uit elkaar te halen en de bruikbare onderdelen zorgvuldig.

#### *vergunning*

Werkzaamheden zullen eerst vergund moeten worden alvorens deze uit te voeren.

( )

( )



























