

Criteria voor Boerderijverplaatsing

Medelsestraat Oost 2 C (gemeente Tiel)



Gelders Genootschap
28 maart 2014



GELDERS
GENOOTSCHAP

1. Inleiding

Met het oog op de ontwikkeling van bedrijvenpark Medel wordt de van gemeentewege beschermde boerderij aan de Medelsestraat Oost 2C, gemeente Tiel (voorheen Medelsestraat 18 te Echteld), om niet aangeboden voor verplaatsing naar een andere locatie.

Dit is uiteraard een complex project. Het gaat om een fors agrarisch ensemble met hoge cultuurhistorische waarde. Het is niet alleen de opgave de boerderij netjes af te breken en met behoud van de karakteristiek weer zorgvuldig op te bouwen. Ook de inrichting van het erf en de verbinding met het omliggende landschap zijn van belang. Uiteraard krijgt de initiatiefnemer op de nieuwe locatie te maken met 'omgevingsregels' als welstandsbeleid en het bestemmingsplan. Natuurlijk zal de gemeente goede begeleiding leveren, maar het initiatief ligt uiteindelijk bij de initiatiefnemers. Het beste plan is in ieder geval een plan dat in zijn geheel wordt uitgevoerd. Er moet dus sprake zijn van een goede financiële en bouwtechnische onderbouwing.

Tenslotte wordt gestreefd naar meerwaardecreatie. De initiatiefnemers zouden actief moeten inzetten op hoge ruimtelijke kwaliteit, die een positieve bijdrage levert aan de omgeving van het verplaatste monument en het object zelf.



Om te bepalen welke initiatiefnemers (en dus welk initiatief) de boerderij 'krijgen' is in dit document een set van criteria opgesteld die de huidige eigenaar (Bedrijvenpark Medel) ondersteunt bij het kiezen voor het beste initiatief. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Daarnaast zal de hele procedure ook een behoorlijke inspanning van de gemeente Neder-Betuwe en Tiel verwachten. Deze is te vinden in hoofdstuk 4. In de bijlagen is de Handreiking demontage Medelsestraat Oost 2 C en een lijst met indieningsvereisten opgenomen.

2. Gunningsproces

Het hele traject is dermate complex dat de volledige planvorming een behoorlijke inspanning van de initiatiefnemers zal vragen. In de eerste plaats zijn twee gemeenten bij het vergunningstraject betrokken. De boerderij is per 1 januari 2014 geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst van de gemeente Tiel in verband met de plaatsgevonden gemeentegrenscorrectie. Daarom is het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de afbraak/demontage van de boerderij verplicht. Voor het te verkrijgen advies wordt de monumentencommissie ingeschakeld en een voorstel naar het college gemaakt. Deze uitgebreide procedure gaat zeker 12 weken duren. De gemeente Neder-Betuwe is verantwoordelijk voor alle vergunningen die samenhangen met de nieuwe locatie. De duur van de vergunningverlening is afhankelijk van zoveel factoren, dat het moeilijk is een goede inschatting te geven van de tijd die hiermee gepaard gaat.

Daar er uiteindelijk maar één initiatief op de boerderij mag rekenen, is het zinnig in twee rondes tot gunning te komen. In eerste instantie wordt uit alle inschrijvers maximaal een top 5 geselecteerd. Deze krijgen op basis van concrete aanwijzingen de gelegenheid hun plan verder uit te werken. Deze aanwijzingen worden opgesteld door een samenwerking van Bedrijvenpark Medel, beide gemeenten en het Gelders Genootschap. Op basis van de vijf definitieve plannen wordt uiteindelijk één initiatief geselecteerd. Er is dus sprake van twee beoordelingsfases. Voordat de vijf plannen verder worden uitgewerkt zal het college van B&W van Neder-Betuwe gevraagd worden een principebesluit te nemen. Met dit besluit geeft het college aan dat aan één van de aangedragen plannen zal worden meegewerkt, en de genoemde locaties voor de verplaatsing een positief advies krijgen. Hiermee wordt voorkomen dat pas bij een uitgewerkt plan, dat veel energie en mogelijk geld kost, duidelijk wordt of de gekozen locatie instemming van de gemeente verkrijgt.

Het uiteindelijke besluit rondom gunning zal genomen worden in een selectiecommissie waar in ieder geval vertegenwoordigers van Bedrijvenpark Medel, de gemeenten Tiel en Neder-Betuwe en het Gelders Genootschap zitten. Wellicht wordt deze commissie nog uitgebreid met een extern adviseur en/of betrokken burger(s), bijvoorbeeld vanuit het historisch verenigingsleven. De selectiecommissie stelt vooraf een beoordelingskader op, waarin de verschillende onderdelen van het plan onderling gewogen kunnen worden.

Tot slot nog dit. Hoewel de verplaatsing van het agrarisch complex het belangrijkste doel is, hechten Bedrijvenpark Medel en beide gemeenten aan meerwaardecreatie. De mate waarin men op de nieuwe locatie een extra bijdrage aan de kwaliteit van het bouwwerk en van de omgeving levert, zal zwaar meewegen bij het gunningsproces.

3. Lijst met criteria voor de initiatiefnemer

Algemene uitgangspunten

- Er ligt een compleet schets- of vlekkenplan dat alle facetten dekt (juridisch, technisch, cultuurhistorisch, financieel, evt exploitatie etc.). Hierbij hoort een globale financiële onderbouwing.
- Alle kosten zijn voor de initiatiefnemer.
- Bij de sloop en opbouw van de boerderij dient Monumentenwacht Gelderland te worden betrokken.
- De gebouwen dienen bij elkaar te blijven, bij herbouw moeten ze als ensemble herkenbaar zijn.
- Herbouw dient plaats te vinden in de gemeente Neder-Betuwe.
- Gedurende de bouw zal een comité van vertegenwoordigers van Bedrijvenpark Medel, beide gemeenten en het Gelders Genootschap regelmatig bouwvergaderingen bijwonen om kennis te nemen van de vorderingen en te ondersteunen bij het zoeken van oplossingen in het werk.
- Sloop en herbouw vinden zoveel mogelijk plaats conform de randvoorwaarden als geformuleerd in de handreiking (bijlage 1)
- In het plan dient sprake te zijn van meerwaardecreatie.

Demontage

- Bij demontage worden karakteristieke elementen niet of zo min mogelijk beschadigd. Als uitgangspunt dient hierbij de redengevende beschrijving, een gesprek op locatie met de verantwoordelijk monumentenambtenaren van de gemeenten Tiel en Neder-Betuwe en de handreiking 'Demontage Medelsestraat Oost 2 C' van het Gelders Genootschap.
- Het demontageplan sorteert voor op de wijze waarop wordt herbouwd.
- Demontage vindt plaats op basis van een door een extern onafhankelijk, op technische aspecten getoetst plan. Hierbij kan gedacht worden aan de Monumentenwacht of (Leendert van Prooije van) het NOM.



Opbouw

- Er is overeenstemming met de gemeente over de mogelijkheid van herbouw op de voorgestelde locatie.
- Erfinrichting en aansluiting op de ruimtelijke context worden/zijn van begin af aan in de planvorming meegenomen.
- Het verdient de voorkeur bij de locatiekeuze het historisch boerderij- en landschapstype op elkaar aan te laten sluiten.

Financiële onderbouwing

- Er is sprake van financiële dekking voor het volledige plan; dat wil zeggen inclusief erfinrichting en eventuele benodigde ingrepen in de openbare ruimte en nutsvoorzieningen.
- Bij gebruik subsidies zal beschikking overlegd moeten worden (fase 2).

Meerwaardecreatie

- In de planvorming wordt gestreefd naar de creatie van meerwaarde. Het plan beoogt meer dan de opgave van demontage en opbouw. Meerwaarde kan bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) gezocht worden in (combinaties van):
 - bijzondere, innovatieve en/of creatieve architectonische ingrepen met behoud van de monumentale karakteristiek en de wezenlijke karakteristieke onderdelen. Er is een voorkeur voor een plan waarin de verplaatsing van de boerderij zichtbaar c.q. herkenbaar is in het nieuwe/opgebouwde bebouwingsbeeld.
 - verbetering van een gebied dat een ruimtelijke kwaliteitsimpuls nodig heeft.
 - faciliteren van een maatschappelijke voorziening.
 - een plan waarin stagiairs van het Gelders Restauratiecentrum mee kunnen draaien ten behoeve van de verhoging van kennis en kunde op het gebied van restauratie en monumentenzorg.
 - een plan dat de lokale economie (duurzaam) versterkt.

- een plan waarmee op cultuurhistorisch verantwoorde wijze wordt gestreefd naar een zo klimaatneutraal mogelijk monument en daarmee bovenlokaal als voorbeeld kan dienen.

4. Lijst met flankerende acties voor de gemeente

- Verstrekken sloopvergunning onder voorwaarden herbouw ten behoeve van demontage (gemeente Tiel heeft hier ervaring mee i.h.v. verplaatsing Molen van Wadenhoijen). Hoewel de gemeente gebonden is aan maximale termijnen, is het gezien de planvorming wenselijk te streven naar een zo kort mogelijke termijn. De gemeente Tiel heeft aangegeven binnen 12 weken te kunnen reageren. Hierin is de afhandeling van eventuele bezwaren niet opgenomen.
- Snel en helder principebesluit over nieuwe locatie (gemeente Neder-Betuwe).
- Begeleiding door een samengevoegde commissie ruimtelijke kwaliteit, een kwaliteitsteam of equivalent van de gemeenten Tiel en Neder-Betuwe zal processen versnellen.





5. Tenslotte

Dit document vormt een lange lijst van criteria en handreikingen. Het doel van dit stuk is immers inzicht te bieden in de wijze waarop met verplaatsing zoveel mogelijk ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd kan worden. Het kan door allerlei omstandigheden echter zo zijn dat niet aan alle punten tegemoet gekomen kan worden. Daarmee gaat een plan niet zonder meer van tafel. De inschrijvers worden uitgedaagd om in deze gevallen hun eigen methode als reëel alternatief te onderbouwen.

Deze boerderij zal echter geen bijdrage geven aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Neder-Betuwe als de sloop/herbouw niet plaatsvindt. Dat betekent dat bij het beoordelen van de plannen van alle leden van de selectiecommissie een flexibele, oplossingsgerichte houding verwacht mag worden, waarbij behoud van monumentale waarden en creatie van meerwaarde als gelijke componenten gezien worden.





Bijlage 1. Handreiking demontage Medelsestraat Oost 2 C van het Gelders Genootschap

Bij de demontage van de boerderij moet in principe voldaan worden aan een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten. In deze bijlage staat beschreven met welke voorwaarden rekening moet worden gehouden bij de demontage en herbouw van de boerderij.

Hoofdbouwworm Boerderij

De waarden van de boerderij als geheel zijn vooral gelegen in de karakteristieke hoofdvorm in combinatie met de overwegend gesloten dakvlakken, waarbij de oorspronkelijke functie van het deel/achterhuis en het voorhuis herkenbaar is. Ondanks meerdere wijzigingen is het oorspronkelijke karakter van de boerderij nog goed herkenbaar. Ook het interieur van de boerderij is, ondanks wijzigingen, in hoofdopzet goed bewaard gebleven. Het gaat daarbij voornamelijk om de indeling van het voorhuis en de hoofdstructuur van het achterhuis, inclusief de constructie. Uitgangspunt van de verplaatsing en herbouw van de boerderij is om bovenstaande karakteristieken zo goed mogelijk te bewaren. Wijzigingen ten behoeve van de nieuwe functie zijn uiteraard goed mogelijk en zullen beoordeeld worden alsof het een restauratieplan van een monument betreft.

In algemene zin is het van belang om de historie van de boerderij zoveel mogelijk afleesbaar te houden. Het gaat daarbij onder meer om het patina van de bakstenen en het voegwerk en de bouwsporen in de gevels. Het reinigen van de gevels en het 'verfraaien' van de gevels door het verwijderen van bouwsporen is in principe niet toegestaan. In onderstaande paragrafen wordt per onderdeel aangegeven welke waarden aanwezig zijn en welke ruimte er is om aanpassingen aan te brengen. Deze uitgangspunten vormen daarmee een leidraad voor de planvorming en geven de mogelijkheden aan voor wijzigingen aan het monument.

Exterieur

Algemeen

Bij de herbouw van de boerderij is het van belang om de hoofdvorm en de gesloten dakvlakken zoveel mogelijk te handhaven. Het maken van daglichtopeningen van beperkte afmetingen in de kap ten behoeve van de nieuwe functie is goed denkbaar. De gesmoorde, gegolfde dakpannen dienen hergebruikt te worden. De plek van de huidige (later aangebrachte) schoorsteen is niet oorspronkelijk (dubbel: 'later aangebrachte' en 'niet oorspronkelijk'; 'later aangebrachte' verwijderen) . Een andere plek voor het plaatsen van een schoorsteen is bespreekbaar, waarbij een locatie op het voorhuis voor de hand ligt. Gedacht kan daarbij worden aan een centraal geplaatste schoorsteen op de nok.

Voorgevel

De indeling van de voorgevel is oorspronkelijk en van cultuurhistorische waarde. Aanpassingen van de onderramen en de voordeur (alle niet oorspronkelijk) zijn bespreekbaar. Het handhaven van de kozijnen, muurankers en jaartalankers is een belangrijk uitgangspunt.

Linker zijgevel

De zijgevel van het voorhuis en het achterhuis, inclusief de aangebouwde plee, is oorspronkelijk en van cultuurhistorische waarde. Behoud van de gevelindeling en gevelinvulling is van belang. Uitzondering hierop vormt het venster rechts van de

deuropening. Aanpassing van dit geveldeel is bespreekbaar. De plee dient gehandhaafd te blijven, maar hoeft uiteraard niet gebruiksklaar te zijn!

Achtergevel

De indeling van de achtergevel is oorspronkelijk en van cultuurhistorische waarde. Uitzondering hierop vormt het later aangebrachte horizontale betonnen venster. Deze kan worden verwijderd. De later aangebrachte kozijnen in de gevelopeningen kunnen eveneens worden verwijderd. Bij de reconstructie van de deeldeuren en het kozijn is het van belang om de huidige situatie met de oorspronkelijke kozijnen en openstaande deeldeuren als voorbeeld te nemen. De bestaande invulling van de opening wordt mede door de roedeverdeling als storend ervaren.

Rechter zijgevel

De gevelindeling en de gevelinvulling van de zijgevel van het voorhuis en het achterhuis is oorspronkelijk en van cultuurhistorische waarde (inclusief de bouwsporen). Het onderraam in het kozijn in de zijgevel van het voorhuis is niet oorspronkelijk en kan worden gewijzigd. Het gedeelte van de gevel van het achterhuis rondom de later aangebrachte deuropening vormt eveneens een uitzondering. Hier is ruimte voor wijzigingen en herstel.

Interieur

Algemeen

In algemene zin is het van belang om het oorspronkelijke karakter en de indeling van de boerderij te herkenbaar te houden. Het gaat daarbij onder meer om het onderscheid tussen het woonhuiskarakter van het voorhuis en het bedrijfsmatige en meer open karakter van het achterhuis. Beide onderdelen worden van elkaar gescheiden door een tot in de nok opgemetselde brandmuur. Behoud van de brandmuur is uitgangspunt. Dit is eveneens van toepassing op de sporenkap. Een deel van de sporen zal in verband met vochtschade vervangen moeten worden. Van belang is om de kap te herstellen conform de bestaande constructie.

Voorhuis begane grond

De structuur van de plattegrond met de centrale gang en vertrekken aan weerszijden is oorspronkelijk en van cultuurhistorische waarde. Dit is eveneens van toepassing op de trap naar de verdieping en de kelder met opkamer. Ook het behoud van de kelder is een lovenswaardig streven. De bedstedenwand met de oorspronkelijke deuren en de geprofileerde balkenplafonds dienen gehandhaafd te blijven. Wijzigingen aan de bedstedenwand in het andere vertrek is zeker bespreekbaar. De oorspronkelijke ontsluiting van de kelder was waarschijnlijk in de gang van het voorhuis gesitueerd.

Achterhuis begane grond

De later aangebrachte wanden in het achterhuis zijn niet waardevol en kunnen worden verwijderd. Een nieuwe indeling is bespreekbaar. Uitgangspunt is het oorspronkelijke open karakter van het achterhuis. De waardevolle ankerbalkgebinten vormen daarbij essentiële structuurbepalende elementen. Behoud van de drie ankerbalkgebinten is een absoluut vereiste, inclusief behoud van de huidige plaatsing van de gebinten (af te lezen aan de telmerken). Wijziging of verplaatsing van de keldertoegang is bespreekbaar.

Voorhuis verdieping

De structuur van de verdieping van het voorhuis is niet waardevol. Een nieuwe indeling is bespreekbaar. Behoud van de spantconstructie (waaronder de S-vormige spantbenen) is hierbij een absoluut vereiste. Het behoud van de drie klampdeuren, waarvan 1 met historische gehengen is wenselijk.

Achterhuis verdieping

De structuur van de verdieping is niet waardevol en kan opnieuw worden ingedeeld. De spantconstructie dient volledig gehandhaafd te blijven. In de gang bevinden zich drie paneeldeuren die waarschijnlijk uit het voorhuis komen. Van één deur is het bovenste paneel verwijderd. Behoud van de paneeldeuren is van belang. Voorkeur voor het terugbrengen van de oorspronkelijke openheid in het achterhuis door hier geen vloer of een gedeeltelijke vloer aan te brengen.

Schuurberg

De technische staat van de schuurberg is dermate slecht dat verplaatsing en herbouw niet tot de mogelijkheden behoort. Van belang is om in ieder geval de hoofdvorm van de huidige schuurberg te reconstrueren en logisch te plaatsen op het nieuwe erf. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van nieuwe materialen, passend in de historische context. Indien technisch mogelijk dient wel gebruik gemaakt te worden van de nog aanwezige gehengen en het hijswerk.

Kapschuur

De kapschuur is niet beschermd en dateert vermoedelijk uit de tweede helft van de 20^{ste} eeuw. Verplaatsing en herbouw is mogelijk maar niet noodzakelijk. Van belang is echter wel om voor een eventueel nieuw bijgebouw op het nieuwe erf de hoofdvorm van de kapschuur te gebruiken. Ook de positionering van deze kapschuur ten opzichte van de boerderij en schuurberg kan worden gebruikt op het nieuwe erf.

Bijlage 2 Lijst van indieningsvereisten bij inschrijving

Fase 1 (tbv voorselectie vijf kandidaten)

Algemene uitgangspunten

- Een globaal plan dat inzicht biedt in zoveel mogelijk facetten van het initiatief (ruimtelijk schets- en vlekkenplan van de boerderij en het erf, juridisch, technisch, cultuurhistorisch, financieel, evt exploitatie etc.). Hierbij hoort dus al een (zeer) globale financiële onderbouwing.
- Schetskaarten van de nieuwe locatie, van erf(indeling) en de locatie in ruimere context.
- Bij de planvorming worden de voorwaarden uit bijlage 1 zoveel mogelijk gerespecteerd.

Demontage

- Een demontageplan dat uitgaat van de handreiking demontage (methode Nederlands Openlucht Museum). Bij eventuele afwijking hierop wordt een motivatie verwacht.
- Het demontageplan sorteert voor op de wijze waarop wordt herbouwd.

Opbouw

- Een door de gemeente Neder-Betuwe geaccordeerde locatie voor herbouw. Na de indiening zullen alle plannen in één keer worden beoordeeld op dit punt. Dit om te voorkomen dat iedereen separaat naar de gemeente komt. Door het raadplegen van ruimtelijkeplannen.nl kan iedereen controleren of het huidige bestemmingsplan toestaat de boerderij op de gewenste locatie te plaatsen.
- Een erfinrichtingsplan waarin zowel oog is voor de aansluiting van gebouw op erf als voor de aansluiting van erf op de bredere context.
- Onderbouwing voor locatiekeuze vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit.

Meerwaardecreatie

- Een toelichting op de wijze waarop meerwaardecreatie plaatsvindt. Hierbij zijn meerdere vormen en combinaties mogelijk.

Fase 2 (tbv selectie meest kansrijke initiatief)

- Een ver uitgewerkt plan dat inzicht biedt in zoveel mogelijk facetten van het initiatief (ruimtelijk schets- en vlekkenplan van de boerderij en het erf, juridisch, technisch, cultuurhistorisch, financieel, evt exploitatie etc.). Hierbij hoort dus al een vrij nauwkeurige financiële onderbouwing. Open eindjes worden benoemd.
- In de financiële onderbouwing worden erfinrichting en eventuele benodigde ingrepen in de openbare ruimte en nutsvoorzieningen meegenomen.

- Verder uitgewerkte kaarten van de nieuwe locatie, voor erf (ca. 1:500), ruimere context (1:25.000).
- Bij gebruik subsidies zal een beschikking overlegd moeten worden.