

NOTITIE

Onderwerp: **Symposium 'Cultuurhistorische gebouwen op het platteland' – uitkomsten**

Datum: 24 mei 2012

Noordoost-Twente telt een groot aantal cultuurhistorische gebouwen. Voor agrarische ondernemers en burgers die op hun erf of land te maken hebben met een waardevol cultuurhistorisch gebouw is het vaak moeilijk om deze te benutten of te behouden. Dit vraagt namelijk om flexibiliteit en creativiteit van zowel de eigenaar van het cultuurhistorisch gebouw als van de beleidsmedewerker van de gemeente.

Op woensdag 11 april 2012 vond een symposium plaats om het behoud van cultuurhistorische gebouwen in Noordoost-Twente te stimuleren. Het symposium bood eigenaren van cultuurhistorische gebouwen en beleidsmedewerkers een unieke manier om kennis en inspiratie op te doen. Met deze notitie worden de uitkomsten van het symposium benoemd. Tevens wordt een eerste doorkijk gegeven naar een praktische vertaalslag van deze uitkomsten. Wat kan hoe worden opgepakt, waar is eerst meer informatie over nodig? De aanwezige partijen hebben aangegeven graag met een vervolg aan de slag te willen, daar wil het project 'Goed boeren in kleinschalig landschap' graag gebruik van maken. Van manifest naar uitvoering!

Symposium - sfeerschets

Bijna zestig beleidsmedewerkers van gemeenten en eigenaren van cultuurhistorische gebouwen kwamen naar De Lutte voor het symposium "Cultuurhistorische gebouwen op het platteland", dat het project "Goed boeren in kleinschalig landschap" organiseerde. Gedeputeerde Ineke Bakker en Antoon Nijland (beleidsmedewerker landelijk gebied van de gemeenten Losser, Dinkelland, Tubbergen en Oldenzaal) vormden de sprekers van de ochtend.

Gedeputeerde Bakker benadrukte de inzet van alle partijen bij het versterken van het gebied. 'De Provincie, gemeenten en waterschappen hebben de kansen voor Noordoost-Twente benoemd in het kader van gebiedsontwikkeling Noordoost-Twente. Nu is het tijd voor andere partijen om hierin te anticiperen. De uitkomsten van dit symposium zijn hiervoor interessant. Antoon Nijland benadrukte dat de focus ligt bij cultuurhistorische gebouwen en karakteristieke gebouwen, niet noodzakelijkerwijs Rijks- of gemeentelijke monumenten. Aandachtspunten zijn dan ook kansen en die zijn in voldoende mate aanwezig; gebruiksmogelijkheden, bouwmogelijkheden en beleidsruimte. Maatwerk is daarbij een sleutelwoord.

Het symposium werd vervolgd met een viertal workshops, waarvan twee workshops meer toegespitst op de eigenaren van cultuurhistorische gebouwen en twee workshops voor de beleidsmedewerkers. Thema's waren 'een kijkje over de provinciegrens', 'ruimtelijke kwaliteit', 'financieringsmogelijkheden' en 'van idee naar realisatie'. Alle workshops werden afgesloten met het opstellen van aanbevelingen.

Om de intentie van de verschillende partijen kracht bij te zetten overhandigde Gerald Aveskamp, platformvoorzitter van het project 'Goed boeren in kleinschalig landschap', een manifest aan gedeputeerde Bakker. Zeven partijen ondertekenden het manifest waarin ze aangeven om 'leef en creativiteit te stimuleren en te belonen' en 'obstakels bij het functioneel maken van deze gebouwen te minimaliseren'. De partijen zijn: Landschap Overijssel, Rabobank, de drie LTO Noord-afdelingen, het Platform Goed boeren in kleinschalig landschap, het Landschapspanel Nationaal Landschap Noordoost-Twente, Het Oversticht en de Stichting monumentenwacht Overijssel.

Inhoudelijke uitkomsten

Aan de hand van 4 workshops hebben de deelnemers kennis kunnen opdoen over de onderwerpen. Tevens was er ruimte voor discussie en het delen van ervaringen.

Workshop: 'Van idee naar realisatie'

Kristel Scholten Linde legt aan de hand van haar eigen ervaringen uit hoe zij de bestaande gebouwen van haar bedrijf heeft ingepast in haar bedrijfsvoering. Hoe ontstond het idee, wat was nodig voor een plan van aanpak, waar moest aan gedacht worden. Een nieuwe benutting van een bestaand cultuurhistorisch gebouw, benodigde investeringen, welk rendement wordt mogelijk? Kan het in de praktijk uitgevoerd worden, wat is er (nog meer) nodig? Kan ik het zelf of huur ik advies in? In ieder geval is vasthoudendheid, geduld en geloof in je eigen idee én kunnen van belang. Van idee naar realisatie duurde voor haar van 2007 tot 2011.

Uitkomsten:

- Een vaste contactpersoon/aanspreekpunt bij de gemeente werkt prettig;
- Goede begeleiding is van belang, het versnelt de te doorlopen stappen;
- Vasthoudendheid (veel bellen) loont, als het idee eenmaal bekend is gaat het ook bij anderen leven;
- De locatie zelf is belangrijk, maak daar gebruik van om te laten zien waar het om gaat en om te overtuigen;
- Veel wordt ontwikkeld tijdens het proces, daar staat geen protocol voor;
- Maatwerk is belangrijk, vraag aandacht als individuele ondernemer;
- Gebruik je eigen netwerk goed en schroom ook niet anderen te vragen.

Workshop: 'Financiering herstel cultuurhistorisch erfgoed'

De planvorming rondom het opknappen van een cultuurhistorisch erfgoed is voor een eigenaar een langdurig traject. Door de bomen wordt het bos niet meer gezien waar het functies, bestemmingen of investeringen betreft. Naast ondoorzichtigheid van regels wordt opgezien tegen de benodigde grote investeringen om het pand op te knappen. Een terugkerende vraag is welke subsidies zijn voor handen en waar zijn ze te vinden?

Uitkomsten:

- De subsidieregeling Streekeigen Huis en Erf sluit Gemeentelijke- en Rijksmonumenten uit van deelname. Dit is niet wenselijk want alle kleine beetjes helpen voor het behoud en herstel van cultuurhistorische gebouwen;

- Transparantie in het woud van subsidieregelingen is gewenst, maak een loket waar iedereen terecht kan met dezelfde vragen.
- De provincie Overijssel is slecht zichtbaar in het (subsidie)proces. Maak helder wat zij kan betekenen voor de eigenaren van cultuurhistorisch erfgoed;
- Het verschil tussen subsidies van het Rijk en gemeenten in procedure en inhoud is groot. Bij Rijksmonumenten moet je geluk hebben om ingeloot te worden. Bij gemeenten verschilt de inhoud van de subsidieverordening van monumenten;
- De lokale bouwsector kan betrokken worden door middelen beschikbaar te stellen voor herstel van cultuurhistorisch erfgoed. Dit stimuleert ook de lokale economie;
- Renovatie van cultuurhistorische gebouwen als mogelijkheid vanuit het Energiefonds, bijvoorbeeld het repareren van een lekkend dak met inbegrip van dakisolatie via energiesubsidies;
- Er is behoefte aan rechtlijnigheid in en informatievoorziening rondom beleid: eigenaren die nog bezig zijn met het opstellen van een transformatieplan in het kader van de regeling 'Reanimatie Agrarisch en Industrieel Erfgoed' werden in 2011 onprettig verrast doordat de subsidieregeling voor de uitvoering van het transformatieplan leeg was. Het was beter geweest om te inventariseren wie er bezig waren met het opstellen van transformatieplannen, zodat deze nog in een vorm van "overgangsrecht" konden worden meegenomen;
- De nieuwe regeling Cultureel erfgoed van de provincie Overijssel, die inhoudelijk nog niet bekend is, zal naar verwachting vanaf 1 januari 2013 in werking treden. Een goede kans om agrarisch erfgoed te integreren;
- Door de oprichting van een stichting Twents Erfgoed (vergelijkbaar met de stichting Sallands Erfgoed) ontstaat er een overkoepelend orgaan die de belangen van eigenaren van cultureel erfgoed kunnen behartigen. Deze nieuwe stichting kan vervolgens inventariseren wat de renovatiebehoefte is en de subsidieaanvragen bundelen;
- Op cultuurhistorische objecten zoals een aardappelschuur of landkruis wordt WOZ geheven. Als deze passen bij een definitie van landschappelijk of cultuurhistorisch waardevol object kan de WOZ-heffing wellicht achterwege blijven.

Workshop: 'Over de provinciegrens, inspirerende voorbeelden'

In de provincie Groningen is sprake van een leegloop van het platteland waardoor met name de grote (akker)boerderijen beschikbaar komen die zo kenmerkend zijn voor het landschap in die streek. Leegstand en verkrotting vormen een groot probleem, omdat door hoge kosten niet altijd mensen bereid zijn om zo'n groot pand te kopen en erin te investeren. In de provincie Groningen is sprake van beleid op verschillende niveaus om wat te doen aan de leegstand. Er zijn tevens goede ervaringen opgedaan met de vorming van een vereniging van bewoners van Groninger boerderijen. Via dit gezelschap is het mogelijk om tot belangenbehartiging te komen, elkaar te attenderen op subsidiemogelijkheden of ander gebruik van overbodige bedrijfsgebouwen. De problematiek in Noordoost Twente is niet uniek, ook elders in Nederland is kwaliteit, beheer en behoud van cultuurhistorische gebouwen een onderwerp van aandacht en zorg.

Uitkomsten:

- Provincie Overijssel kan ook uit andere regio's in andere provincies informatie inwinnen om te weten te komen hoe daar wordt omgegaan met de situatie rondom cultuurhistorische gebouwen;
- Expertise en een onafhankelijke rol (niet gemeente gebonden) zijn van belang voor het vervullen van een brugfunctie voor eigenaren van cultuurhistorische gebouwen. Dit kan eventueel in de vorm van projecten;
- Het is belangrijk dat gemeenten in het gebied Noordoost-Twente tot een goede afstemming komen zodat er meer eenvormigheid komt in het toepassen of handhaven van regels, uitvoeren of attenderen op subsidiemogelijkheden. De gemeenten krijgen via de bestemmingsplannen meer taken en mogelijkheden nu de Provincie dit voor een belangrijk deel overdraagt. Toezicht vanuit Zwolle om een zekere eenvormigheid in beleid te blijven houden lijkt noodzakelijk;
- In Groningen zijn goede ervaringen met een vereniging van eigenaren van boerderijen van het Groningentype. LTO Noord zou eigenaren van historische erven in Noordoost-Twente warm kunnen maken over het oprichten van een gelijksoortige belangenvereniging waarbij provincie en gemeenten ook een stimulerende rol kunnen spelen.

Workshop: 'Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit'

Cultuurhistorie is zowel gebouw als erf. Vanuit agrarisch perspectief komt daar de vraag bij wat de ruimtelijke én economische ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Kan het bestaande opnieuw benut worden, wat kan en mag aangepast worden (aandacht voor architectuur, landschappelijke inpassing, maatvoering)? Is een uitbreiding van de agrarische functie mogelijk, of betreft het een functieverandering en is een herziening van de bestemming nodig. Mag er een nieuwe woning toegevoegd worden? Belangrijke vragen die aansluiten bij de agrarische bedrijfsvoering van alle dag waar het om het bouwblok gaat maar ook de praktische en verplichte inrichting van het erf. Aanpassingen vragen investeringen, investeringen veronderstellen rendement.

Uitkomsten:

- Helder en inspirerend planproces is nodig;
- Ruimte voor goede ontwerpen en ontwerpers is van belang;
- Het formuleren van een achterliggend programma van eisen heeft meerwaarde;
- Benoem aan het begin kernwaarden van het bedrijf en het erf en sta 50% uitbreiding toe;
- Verken de mogelijkheden om nieuwe bebouwing buiten het bouwblok te plaatsen (binnen de grenzen van de erfstructuur);
- Een multifunctionele projectgroep Noordoost-Twente-breed voorkomt teleurstelling en willekeur;
- Een stichting erfherstel Noordoost-Twente (vergelijk stadsherstel Bergkwartier te Deventer) kan belangen van eigenaars behartigen;
- Voor het behoud en herontwikkeling van cultureel erfgoed kan ook gekeken worden naar fiscale ondersteuning.

Conclusie en aanbevelingen

Het behoud van waardevolle cultuurhistorische gebouwen op het platteland van Noordoost-Twente is cruciaal voor het gebied. Ze vormen het karakteristieke Twentse landschap dat zoveel burgers en toeristen waarderen. Maar het vormt ook de directe bedrijfsomgeving van de agrarische ondernemers. Een bedrijfsomgeving waar cultuur, landschap en landbouw elkaar tegenkomen en op zoveel fronten versterken. Waardevolle cultuurhistorische gebouwen dragen hierdoor ook bij aan een economisch sterkere streek. Het behoud van deze gebouwen, en het betrokken erf, is daarom van groot belang. De inhoudelijke discussies van het symposium onderstrepen dit belang.

Het minimaliseren van obstakels bij het functioneel maken van deze gebouwen draagt bij aan het behoud van deze cultuurhistorie. Het biedt ook handvatten voor de stap die daarop volgt, het in gebruik nemen en houden.

De uitkomsten van het symposium geven aan dat voordat geïnvesteerd wordt in herstel of (achterstallig) onderhoud inzicht nodig is. Inzicht in de gewenste functie van het gebouw, inzicht in de bijbehorende juridische gebruiksmogelijkheden, inzicht in overige spelregels en vooral inzicht in te behalen rendement (economisch maar ook kwalitatief). Vanuit agrarisch perspectief wordt daaraan de vraag gekoppeld wat de ruimtelijke en agrarische ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Noch de eigenaar, noch de betrokken gemeenteambtenaar heeft een volledig overzicht. Hier kan actief mee aan de slag gegaan worden:

1. Het is belangrijk dat gemeenten in het gebied Noordoost-Twente tot een goede afstemming komen voor meer eenheid in het toepassen of handhaven van regels, uitvoeren of attenderen op subsidiemogelijkheden. Hoewel dit zaken zijn die op gemeentelijk niveau spelen, kan de Provincie een stimulerende rol op zich nemen om eenheid in beleid te bewerkstelligen
2. Ondernemers hebben behoefte aan handvatten over het indienen van een plan en het proces dat daarna volgt. Een handleiding met stappenplan kan hiervoor een oplossing zijn. Ondersteunend hieraan kan zijn het opstellen van een programma van eisen, zodat helder is wat de beleidskaders zijn.
3. De behoefte bestaat om meer inzicht te krijgen in de verschillende subsidieregelingen. Dit kan door de informatie samen te brengen in een, voor iedereen beschikbaar, loket of aanspreekpunt. Het is te overwegen of een dergelijk loket breder ingezet kan worden, er is ook behoefte aan rechtlijnigheid in en informatievoorziening rondom beleid.

Aanvullend zijn er aanbevelingen te formuleren vanuit verbetering van het beleid gezien:

4. Het is belangrijk dat de dialoog tussen de initiatiefnemer en de (lokale) overheid vroegtijdig gevoerd wordt. Voor een soepele uitvoering is gewenst dat de beleidsmedewerker van de gemeente vanaf het begin meedenkt en advies geeft, en uiteraard de vaste contactpersoon tijdens het hele traject blijft.
5. In de praktijk blijkt dat de 'oude' strakke beleidstoepassing (zoals Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bebouwing) nog wordt gehanteerd. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt echter ruimte voor individueel maatwerk.
6. De nieuwe regeling Cultureel erfgoed van de provincie Overijssel, die inhoudelijk nog niet bekend is, zal naar verwachting vanaf 1 januari 2013 in werking treden. Een goede kans om agrarische erfgoed te integreren;

7. Het wijzigen van de bestemming mogelijk maken door een relatief eenvoudige procedure. Het vervallen van een woonbestemming op een cultuurhistorisch gebouw in het verleden kan in de huidige tijd belemmerend werken voor de opvolger om terug te keren op het erf.
8. Bij verbouwingen en restauraties van met name monumenten speelt een verschil in inzicht. Sommigen willen een gebouw graag zoveel mogelijk houden als het was, anderen vinden dat grotere ingrepen in monumenten mogen plaatsvinden. Een eigentijdse ingreep kan meer mogelijkheden geven voor het behoud van het gebouw dan het te strak vasthouden aan de aanwezige karakteristieken. Daarom is het aan te bevelen om het mogelijk te maken om waardevolle gebouwen zoals (gemeentelijke) monumenten op een creatieve, eigentijdse en toch respectvolle manier te transformeren.
9. Het bouwblok vormt vaak een struikelpunt bij plannen voor herstel en een nieuwe invulling van cultuurhistorische gebouwen. Het is aan te bevelen om het op relatief eenvoudige wijze mogelijk te maken om een bouwblok te vergroten, alsook het buiten het bouwblok plaatsen van nieuwe bebouwing (binnen de grenzen van de erfstructuur).
10. Willekeur in de behandeling van aanvragen dient voorkomen te worden. Een multidisciplinaire overleggroep voor cultuurhistorische gebouwen Noordoost-Twente kan een oplossingsrichting zijn. Een dergelijke groep komt het beste tot zijn recht door in een vroeg stadium mee te gaan denken. De groep kan bijvoorbeeld bestaan uit een makelaar, ontwerper, beleidsmedewerkers uit de verschillende gemeenten in Noordoost-Twente, de gebiedsmakelaar of gebiedscoördinator, de ervenconsulent en een adviseur verbrede landbouw. Binnen LTO Noord is een voorbeeld van een dergelijk project bekend.

Eveneens zijn een aantal aanbevelingen rondom het financiële aspect te benoemen:

11. Voor het behoud en herstel van cultuurhistorische gebouwen, inclusief Gemeentelijke monumenten, Rijksmonumenten en agrarisch erfgoed, is het de moeite waard om te onderzoeken of bestaande en nieuwe regelingen hieraan bij kunnen dragen. Hierbij valt te denken aan:
 - o De subsidieregeling Streekeigen Huis en Erf
 - o Het Energiefonds (reparatie en herstel koppelen aan energiemaatregelen)
 - o Cultureel erfgoed (nieuwe provinciale regeling vanaf 2013)
12. Meer eenheid in provinciale en gemeentelijke regelingen draagt bij aan de transparantie.
13. Het is wenselijk om een vorm van overgangsrecht te hanteren wanneer een subsidieregeling beëindigd wordt. In de praktijk kan dat bijvoorbeeld door te inventariseren wie er op korte termijn een plan wil indienen voor deze regeling.
14. Voor eigenaren van cultuurhistorische gebouwen speelt financiële ruimte veelal een belangrijke rol bij de keuze om het gebouw al dan niet te restaureren en een nieuwe invulling te geven. Daarbij vallen cultuurhistorische objecten als een aardappelschuur of landkruis onder de WOZ (Wet Waardering Onroerende Zaken). Provincie en gemeenten kunnen een actieve rol spelen bij het zoeken naar fiscale voordelen en/of een WOZ-aanpassing voor cultuurhistorische gebouwen.



Tot slot valt op dat uit drie workshops een gelijklopende uitkomst naar voren komt. Deze wordt dan ook als aanbeveling meegegeven:

15. In Groningen zijn goede ervaringen met een vereniging van eigenaren van boerderijen van het Groningertype. Het is te overwegen om in Noordoost-Twente de oprichting van een gelijksoortige belangenvereniging voor eigenaren van historische erven te stimuleren. Al bekende voorbeelden zijn de stichting Sallands Erfgoed en Stadsherstel Bergkwartier Deventer. Een dergelijke stichting kan de renovatiebehoefte inventariseren, de subsidieaanvragen bundelen, informatie verstrekken en eigenaren met dezelfde vraagstelling bij elkaar brengen.