

VAN ERFGOED NAAR LEEFGOED

STRUNK

INFORMATIEMEMO GEMEENTERAAD | HEMM | 13 DECEMBER 2021

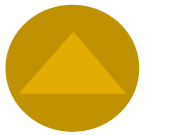
HEMM

e e n v o u d

b e v l o g e n h e i d

v a k m a n s c h a p

INHOUD



HISTORIE



OPGAVE



OBJECT



OPTIES



CRITERIA



TOETSING



ADVIES

HISTORIE









STRUNK DOOR DE JAREN HEEN

Het jaar 1796

Het jaar waarin Napoleon Bonaparte werd benoemd tot opperbevelhebber van het Franse leger, in Den Haag de allereerste gekozen Nederlandse volksvertegenwoordiging bijeen kwam, Edward Jenner een eerste succesvolle vaccinatie tegen de pokken verrichte en Beethoven in Praag dagelijks druk bezig was zijn mooiste stukken te componeren.

In hetzelfde jaar 1796 werd in Raalte een Oudsaksische boerderij -die we nu kennen als Boerderij Strunk- in gebruik genomen door Evert van den Berg en zijn vrouw Hermina Hulst. Beide hebben vast niet vermoed dat hun optrek ruim twee eeuwen later de gemoederen nog zo zouden bezighouden.

Vanaf 1963

De laatste bewoners van de boerderij waren Antonia Oosterkamp en Egbert-Jan Strunk. In 1963 verkocht Egbert de boerderij aan de gemeente, met het oog op dorpsuitbreiding. Sinds die tijd is de boerderij in eigendom gebleven bij de gemeente, waarbij het gebouw sinds 1971 de status van rijksmonument verwierf.

Van 1984 tot 2019 is de boerderij in beheer gegeven bij de ‘Stichting tot instandhouding Boerderij Strunk’, waarbij de gemeente Raalte als eigenaaral die jaren verantwoordelijk is gebleven voor groot onderhoud. In Strunk werden de oudheidskamer en oude kostuums tentoongesteld, vonden met enige regelmaat koffieconcerten en exposities plaats en trokken evenementen als de jaarlijkse slachtdag veel bekijks.

Laatste jaren

Tot voor kort werd ‘de deel’ van Strunk nog gebruikt als repetitieruimte voor folklorische dansgroep Ralda en het koor van de Heeren van Salland. Vanwege vervanging van het rieten dak en bestrijding van houtworm in de balken, vinden in de boerderij momenteel geen activiteiten meer plaats. Ralda en de Heeren van Salland repeteren tijdelijk op een andere locatie, terwijl de oudheidskamer is opgeslagen.



OPGAVE

VRAAGSTELLING

"Wat is het voorkeursscenario voor Boerderij Strunk?"

Strunk bevindt zich op een punt in haar geschiedenis waarin het nodig is om met elkaar een perspectief te ontwikkelen op de monumentale toekomst.

Dat Strunk een rijksmonument blijft, staat hierbij buiten elke discussie. Iedere eigenaar heeft namelijk te maken met de eisen die vanuit de Erfgoedwet en Omgevingswet worden gesteld aan het conserveren van een rijksmonument.

De uitdaging voor Strunk is het bieden van een *functie* waarmee niet alleen het conserveren van het erfgoed gediend is, maar waarmee het object weer een 'ziel' krijgt qua gebruik: een zoektocht naar het transformeren van Strunks cultureel erfgoed tot leefgoed!

VERANTWOORDING PROCES

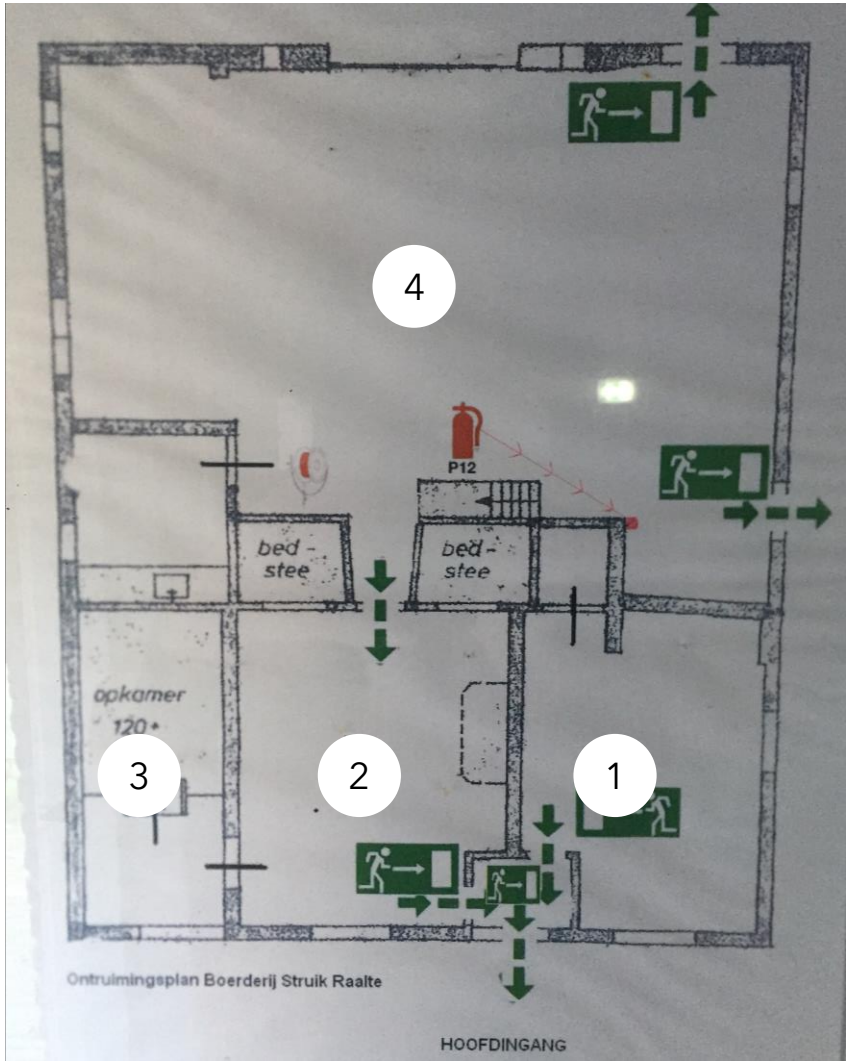
- Analyse beschikbare stukken
- Bezoek en schouw Strunk
- Gesprekken en input van gemeentelijke beleidsmedewerkers
- Gesprekken stuurgroep en College
- Gesprekken externe partners (samenstelling in samenspraak gemeente):
  't Sallandhuis, Ralda, Zelfregiecentrum, Heeren van Salland, Stichting Evenmens, Historische vereniging Raalte, Het Annahuis (bezoek ter plekke), Bouwbedrijf Vosman

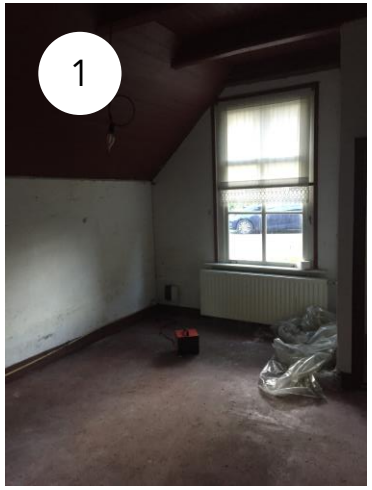


OBJECT



BINNENZIJDE













MONUMENTALE STATUS

Boerderij Strunk is sinds 4 mei 1971 een Rijksmonument geworden. De monumentale status heeft alleen betrekking op de boerderij, niet op de schuur en het toiletgebouw. De monumentale status betreft:

- Rieten zadeldak met wolfeinden
- Voorgevelvensters met roedenverdeling en luiken
- Gedeeltelijke onderkeldering
- Inwendige verdeling in oud-Saksische stijl
- Bedsteden

De indeling van de boerderij mag hiermee niet veranderd mag worden zonder voorafgaande toestemming van Monumentenzorg.



VASTGOEDGEGEVENS

Naam

Boerderij Strunk

Adres

Deventerstraat 64

Bouwjaar

Boerderij (1796, opgeknapt in 1970)

Schuur (in 1980 verbouwd na brand)

Toiletgebouw (1985)

Omvang

Boerderij	240 m²
Schuur	162 m²
Toiletgebouw	16 m²

Energielabel

Label E

Bestemming

Cultuur en ontspanning

Omvang terrein

Kavel boerderij	892 m²
Kavel schuur	470 m²
Totaal	1.362 m²

Jaarlasten gemeente

Onderhoud	€ 13.260 (*)
OZB	€ 605,-
Verzekeringen	€ 741,-
Energie:	bij gebruikers
Kapitaallasten	nihil
Boekwaarde	nihil (investeringen in dak niet geactiveerd)
WOZ-waarde	€ 509.000
Subsidie oudheidskamer	€ 438
Subsidie concerten en exposities	€ 2.277

(*) Gemiddelde jaarlast in de periode 2020-2050 op grond van een in 2019 opgesteld meerjarenonderhoudsplan van Facilicom

LOCATIE





OPTIES

OPTIES GEMEENTERAAD

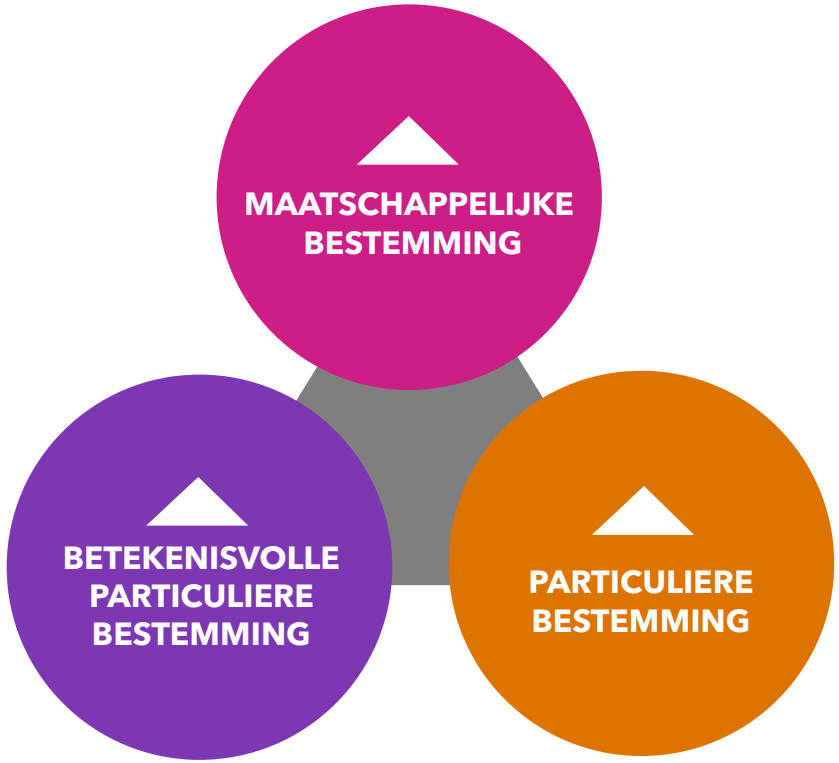
Vanuit de gemeenteraad zijn –in aansluiting op de aanbevelingen vanuit rapport Berenschot- de volgende opties geformuleerd om te onderzoeken:

1. Huidige variant: boerderij + schuur als gepland
2. Huidige variant boerderij + afgeslankte schuur
3. Huidige variant boerderij vast aanbesteden en onderzoeken in welke vorm al dan niet schuur
4. Alleen huidige variant boerderij
5. Verkopen onder voorwaarden van MFA maken
6. Verkopen
7. Starterswoningen (toegevoegd op grond van een motie van de gemeenteraad)

Noot HEMM

Niet alle bovenstaande opties bij aanvang van deze studie duidelijk qua inhoud en uitwerking, ook niet na ambtelijke consultatie hierover. Om deze studie op een adequate wijze uit te kunnen uitvoeren, hebben we daarom de vrijheid genomen om deze zeven opties te herformuleren, waarbij bij elke optie de ‘functie’ centraal is komen te staan. Hiermee maken we een meer zuivere vergelijkbaarheid van opties mogelijk. Dit laat onverlet dat de bovenstaande opties ook in de nieuwe formulering worden onderzocht, maar vanuit een andere benadering. Op de volgende pagina’s ontrafelen we stap voor stap deze nieuwe benadering. In het laatste hoofdstuk (advies) wordt nogmaals uitdrukkelijk de link met bovenstaande opties gelegd.

SOORT BESTEMMINGEN



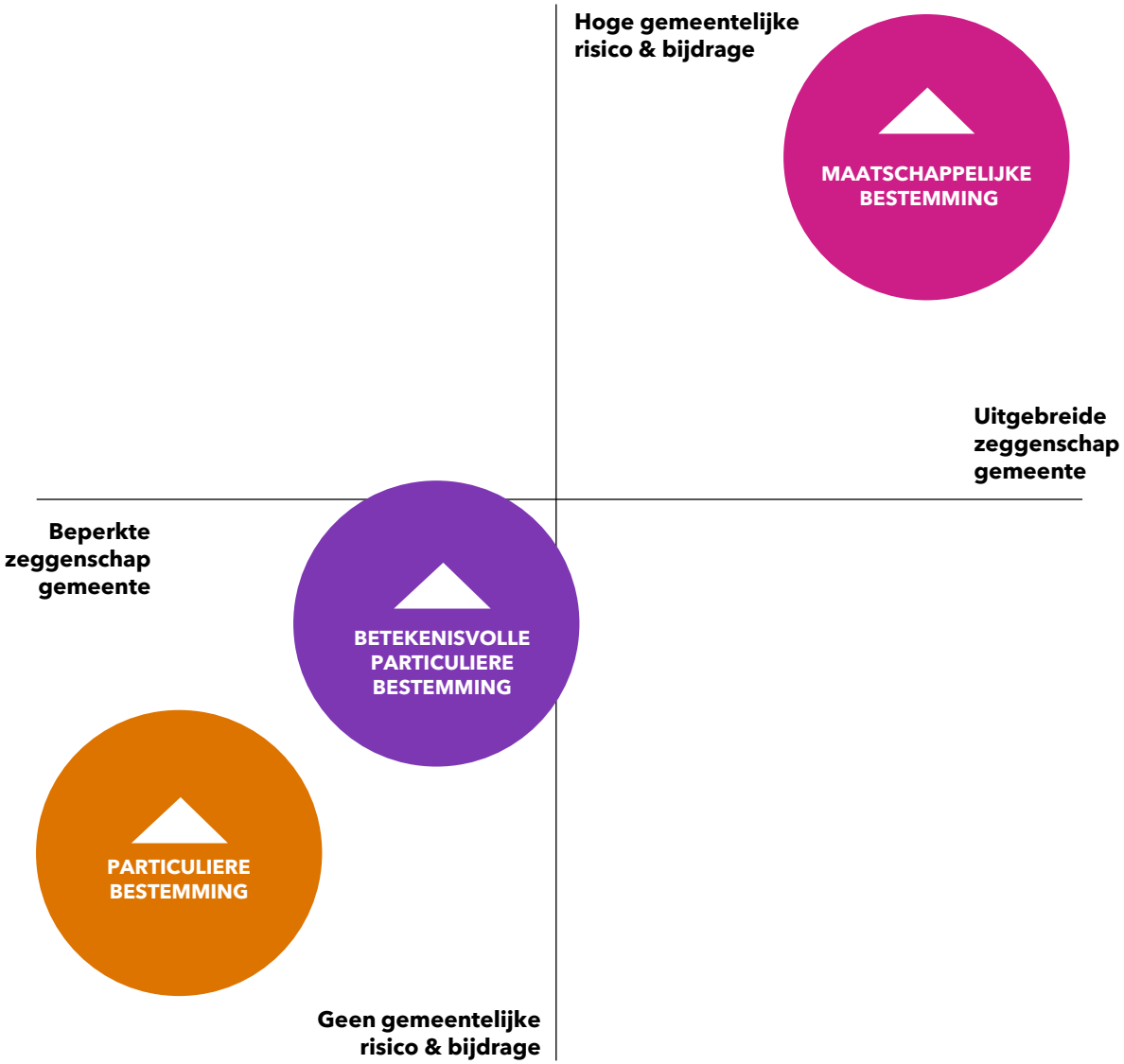
Grofweg kan bij een toekomstige bestemming voor Strunk worden gedacht aan (een mix van) de volgende drie bestemmingen:

- **Maatschappelijke bestemming**
  Strunk faciliteert maatschappelijke functies op het gebied van welzijn, cultuur en toerisme die zijn ingebed in het gemeentelijk beleid.

- **Betekenisvolle particuliere bestemming**
  Strunk wordt onder voorwaarde van een sociaal-maatschappelijke meerwaarde verkocht, bijvoorbeeld als een kleinschalig woonzorgunit met dagbesteding. De gemeente kan hierbij sturen op de verkoop via bijvoorbeeld een ketttingbeding bij het koopcontract, het bestemmingsplan of een erfpachtovereenkomst.

- **Particuliere bestemming**
  Strunk wordt verkocht voor bijvoorbeeld wonen of detailhandel.

BESTEMMINGENKWADRANT



Hiernaast is een kwadrant opgenomen waarbij de drie typen bestemmingen theoretisch zijn gepositioneerd op enerzijds zeggenschap (over inrichting, activiteiten, vastgoedmaatregelen) en anderzijds op organisatorisch en financieel risico en de financiële bijdrage van de gemeente Raalte:

- **Maatschappelijke bestemming** In dit geval is het aannemelijk dat het eigendom van Strunk bij de gemeente blijft, omdat een maatschappelijke beheersstichting niet het kapitaal zal hebben om Strunk op korte termijn te verwerven. Als eigenaar en subsidiënt kan de gemeente Raalte relatief gezien de meeste zeggenschap blijven uitoefenen over Strunk.

- **Betekenisvolle particuliere bestemming** De zeggenschap voor de gemeente zit hierbij vooral in de voorwaarde waaronder verkocht wordt (zoals een woonzorgunit); Na verkoop vervalt de zeggenschap van de gemeente over Strunk, in ieder geval zolang de eigenaar aan de verkoopvoorwaarden voldoet.

- **Particuliere bestemming** Strunk wordt ‘als platte verkoop’ in de markt gezet voor bijvoorbeeld wonen of detailhandel. De zeggenschap, maar ook de rol en risico van de gemeente voor Strunk komen dan in principe volledig te vervallen.

ONTWIKKELINGSSTRATEGIE

INTEGRALE ONTWIKKELING



GESPLITSTE ONTWIKKELING



De locatie is Strunk is kadastraal opgebouwd uit twee kavels voor respectievelijk de boerderij/toiletten en de kapschuur. Hierbij heeft de gemeente de mogelijkheid om te kiezen voor een:

- *Integrale locatie-ontwikkeling:* waarbij de boerderij, toiletten en schuur als geheel tot ontwikkeling worden gebracht.
- *Gesplitste locatie-ontwikkeling:* waarbij sprake is van een afzonderlijke ontwikkeling van enerzijds de kavel met boerderij/toiletten en anderzijds de kavel met de schuur.

Ter illustratie: bij het plan om te komen tot een multifunctionele accommodatie is bewust gekozen voor een integrale ontwikkeling, mede omdat de boerderij slechts beperkte ruimte biedt voor het organiseren van maatschappelijke activiteiten.
In geval van het realiseren van woonruimte is een gesplitste woonfunctie op beide locaties denkbaar.

FUNCTIES

BOERDERIJ & SCHUUR

Maatschappelijke bestemming
Erfgoedmuseum

Betekenisvolle particuliere bestemming
Dagbesteding

Particuliere bestemming
Woonruimte
Werkatelier
Bed & Breakfast
Commercie

Maatschappelijke bestemming
Erfgoedmuseum
Activiteitenruimtes

Betekenisvolle particuliere bestemming
Woonzorgunit

Particuliere bestemming
Woonruimte

Op de vorige pagina's zijn drie mogelijke bestemmingen (maatschappelijk, betekenisvol particulier en particulier) uiteengezet en is aangegeven dat de locatie Strunk zowel integraal als gesplitst ontwikkeld kan worden.

Hiernaast is invulling gegeven aan de drie bestemmingen, door hieraan *functies* voor de boerderij en de schuur te verbinden. Deze functies voor boerderij en schuur kunnen in samenhang òf afzonderlijk van elkaar worden ontwikkeld.

Zo is bij realisering van de multifunctionele accommodatie sprake van een samenhangende ontwikkeling tussen de boerderij (erfgoedmuseum) en schuur (activiteitenruimtes). Bij het realiseren van woonruimte kan worden gedacht aan het opsplitsen van twee afzonderijke kavels voor wonen.

TE ONDERZOEKEN OPTIES

Met inachtneming van de door de gemeenteraad geformuleerde opties en een analyse van ‘logische’ combinaties van functies zoals die op de vorige pagina zijn beschreven, komen we uit op vijf opties die het onderzoeken waard zijn:

1. Strunk als multifunctionele accommodatie
2. Strunk als erfgoedmuseum
3. Strunk als woonzorgunit
4. Strunk als reguliere woonruimte
5. Strunk als commerciële ruimte

OPTIE 1

STRUNK ALS MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE

Strunk wordt in deze optie het bruisend hart voor de Raaltese samenleving. Binnen deze ‘dorpshuiskamer’ wordt naast een oudheidskamer in de boerderij ingezet op ruimte voor ontmoeten, activiteiten, vergaderen, concerten en evenementen. Deze laatste vinden voornamelijk plaats in de nieuw te bouwen schuur met keuken.

Partijen die als gebruiker genoemd zijn, zijn het Zelfregiecentrum, Stichting Evenmens, dansgroep Ralda, de Historische Vereniging Raalte en de Heeren van Salland. Er is bovendien een Toeristisch Informatiepunt als startpunt voor diverse fiets- en wandelroutes, een verkooppunt voor Sallandse Streekwaren en een repaircafé.

De multifunctionele accommodatie is zes tot zeven dagen per week geopend van 9.00 uur s’ochtends tot 23.00 uur s’avonds. De accommodatie wordt voorzien van (ten dele) professioneel beheer en paracommerciële horeca, die wordt ingevuld via leerwerkplekken van ‘t Sallandhuis.









OPTIE 2

STRUNK ALS ERFGOEDMUSEUM

Deze optie ligt het dichtste bij de invulling van de afgelopen decennia, waarbij in de voorzijde sprake is van een oudheidskamer, gecombineerd met bijvoorbeeld een kostuumcollectie en fotocollectie van de historische vereniging (op de deel en de zolder) en een expositie van oude werktuigen in de schuur.





OPTIE 3

STRUNK ALS WOONZORGUNIT

Het gaat hier om een kleinschalig woonzorgcomplex, waarbij de schuur door bijvoorbeeld een zorggerelateerde partij en/of woningcorporatie wordt ontwikkeld tot een woonunit voor zorggerelateerde doelgroepen,waarbij vanuit de boerderij en de tuin ingezet kan worden op het runnen van een streekwarenwinkel of cadeauwinkel, ingevuld door leerwerkplekken vanuit de doelgroepen.





OPTIE 4

STRUNK ALS REGULIERE WOONRUIMTE

De boerderij leent zich er qua functionaliteit en kosten niet voor om omgezet te worden tot starterswoning(en). Nieuwbouw op de plek van de schuur leent zich in principe voor elk type woning. In geval van nieuwbouw op de locatie Strunk zijn verschillende mogelijkheden denkbaar:

Integrale ontwikkeling

- Ontwikkeling van de boerderij tot woonbestemming en behoud schuur in de huidige functie.
- Ontwikkeling schuur tot woonbestemming en inzet boerderij voor bijvoorbeeld Bed & Breakfast (vergelijk met de opzet van Tolhuis ‘n Tol) of werkatelier behorend bij de woning.

Gesplitste ontwikkeling

In dit geval worden de twee kadastrale kavels ook opgesplitst in eigendom, waarbij de boerderij wordt ontwikkeld tot eengezinswoning en op de eigen locatie van de schuur een tweede woongelegenheid wordt ontwikkeld.





OPTIE 5

STRUNK ALS COMMERCIELE RUIMTE

Zonder uitputtend te zijn, kan bij Strunk worden gedacht aan de volgende commerciële functies:

- **Kunstgalerie** In het verleden hebben vaker exposities van kunstenaars en fotografen plaatsgevonden in de boerderij.

- **Restaurant** Een kleinschalig restaurant.

- **Detailhandel** Denk hierbij bijvoorbeeld aan een kapper, cadeauwinkel, tweedehandskledingwinkel of verkoop van Sallandse Streekwaren.





CRITERIA

Samenstelling criteria

Om tot een waardering te komen van de genoemde opties, zijn in dit hoofdstuk tien criteria geformuleerd waarlangs deze opties getoetst worden. De criteria zijn opgesteld door HEMM en afgestemd met het College. Elk criterium krijgt na toetsing een score toegekend van:

- Positieve waardering
- Neutrale waardering
- Negatieve waardering

Van een neutrale waardering kan sprake zijn wanneer de positieve en negatieve elementen van het criterium in balans zijn, of wanneer er onvoldoende informatie voorhanden is om tot een positieve of negatieve waardering te komen.

Geen criteria

Een tweetal criteria zijn wel de revue gepasseerd in de stuurgroep en het College, maar zijn bewust niet als toetscriteria opgenomen in deze analyse:

- *Behoud van het rijksmonument:* is niet opgenomen als criterium, omdat iedere eigenaar van Strunk –wie dat ook wordt- gebonden is aan de vereisten die zijn verbonden aan het conserveren van een Rijksmonument.
- *Zeggenschap* is niet opgenomen als apart criterium, omdat het ambiëren van zeggenschap (sturing op bijvoorbeeld activiteiten en vastgoed) geen input, maar de resultante is van de totale toetsing van de opties. Naar aanleiding van de totale toetsing bepaal je of je als gemeente Raalte zeggenschap wilt houden over Strunk of dat dit niet nodig wordt geacht.

Geen urgentiebepaling

Het College heeft besloten om geen urgentie toe te kennen aan de criteria (welke criteria zijn belangrijker en welke minder belangrijk?). Hiermee wordt voorkomen dat (bedoeld of onbedoeld) sturing wordt gegeven aan de uitkomst van de toetsing en de politieke afweging die op grond van deze analyse wordt gemaakt.

TOETSCRITERIA

CRITERIUM	DUIDING
Beleidsgrondslag	In hoeverre is de betreffende optie geborgd via gemeentelijk beleid op het gebied van welzijn, cultuur, toerisme, wonen en detailhandel?
Maatschappelijke behoefte	In hoeverre is voor de betreffende optie sprake van een aantoonbare ruimtevraag of behoefte in de Raaltese samenleving?
Huisvestingsalternatieven	In hoeverre zijn voor de betreffende optie huisvestingsalternatieven aanwezig binnen andere publieke en private accommodaties in Raalte?
Organisatorisch risico	In hoeverre is bij de betreffende optie sprake van een organisatorisch risico?
Gebouwgeschiktheid	In hoeverre zijn de gebouwen van Strunk geschikt voor het huisvesten van de betreffende optie? (omvang, functionaliteit, binnenklimaat, toegankelijkheid, rijksmonumentale status)
Locatiegeschiktheid	In hoeverre is de locatie van Strunk geschikt voor het huisvesten van de betreffende optie? (situering, parkeren, omgeving, bestemming)
Investeringsbijdrage	In hoeverre vraagt de betreffende optie een investering in het gebouw, het terrein en/of de inrichting van de zijde van de gemeente Raalte?
Exploitatiebijdrage	In hoeverre vraagt de betreffende optie een structurele exploitatiebijdrage van de zijde van de gemeente Raalte?
Financieel risico	In hoeverre is bij de betreffende optie sprake van een financieel risico op het gebied van investering en/of exploitatie?
Opbrengstpotentieel	In hoeverre levert de betreffende optie naar verwachting een verkoopopbrengst op?



TOETSING

VERANTWOORDING

Achtereenvolgens worden in dit hoofdstuk de volgende opties getoetst:

1. Strunk als multifunctionele accommodatie
2. Strunk als erfgoedmuseum
3. Strunk als woonzorgunit
4. Strunk als reguliere woonruimte
5. Strunk als commerciële ruimte

Per toetscriterium staat een onderbouwing aangegeven die heeft geleid tot een score. De score zelf staat aan de rechterzijdevan elke pagina opgenomen in de driehoekjes.

LEGENDA



Positieve waardering

Neutrale waardering

Negatieve waardering

TOETSING

STRUNK ALS MFA

TOETSING

STRUNK ALS ERFGOEDMUSEUM

TOETSING

STRUNK ALS WOONZORGUNIT

TOETSING

STRUNK ALS WOONRUIMTE

TOETSING

STRUNK ALS COMMERCIE

ADVIES

TOTAALOVERZICHT TOETSING

	Strunk als MFA	Strunk als Erfgoedmuseum	Strunk als Woonzorgunit	Strunk als Woonruimte	Strunk als Commercie
Beleidsgrondslag	●	●	●	●	●
Maatschappelijke behoefte	●	●	●	●	●
Huisvestingsalternatieven	●	●	●	●	●
Organisatorisch risico	●	●	●	●	●
Gebouwgeschiktheid	●	●	●	●	●
Locatiegeschiktheid	●	●	●	●	●
Investeringsbijdrage	●	●	●	●	●
Exploitatiebijdrage	●	●	●	●	●
Financieel risico	●	●	●	●	●
Opbrengstpotentie	●	●	●	●	●

HEMM

e e n v o u d

b e v l o g e n h e i d

v a k m a n s c h a p



VAN ERFGOED NAAR LEEFGOED

STRUNK

INFORMATIEMEMO GEMEENTERAAD | HEMM | 13 DECEMBER 2021