

Ruimtelijke onderbouwing - Woninggrootte 1150 m3

De woning in het monument van de Oude Steenovenschuur wordt 1150 m3 groot. Dat is groter dan is toegestaan in het buitengebied van de gemeente Montfoort. Slechts in uitzonderingen kan worden afgeweken van het maximum van 800 m3. Hieronder volgt een toelichting waarom de afwijking noodzakelijk is voor dit pand.

Historisch monument

De steenovenschuur is een uniek monument, het enige restant van de steenfabriekindustrie tussen IJsselstein en Oudewater, waar tenminste 7 steenfabrieken gestaan, waarvan de meeste rond Montfoort. Het is daarmee een uniek gebouw en de contouren en ruimte van het gebouw vragen om bijzondere architectuur bij de herbestemming. Die is zowel in de ontvangstruimte (west) vormgegeven alsook in de woning. Een vergelijkbaar monument en vergelijkingsmateriaal is bijvoorbeeld het Arsenaal in Woerden.

Monumentale architectuur

De steenovenschuur is een monument dat bestaat uit een grote ruimte met een monumentale dakconstructie (zie ook tekeningen). Nieuw- en verbouw binnen het pand moeten zoveel mogelijk recht doen aan die grote ruimte. De verbouw aan de westzijde (ontvangstruimte) is zo vormgegeven dat de indrukwekkend grote ruimte van het gebouw zichtbaar is en blijft. Het is de bedoeling dat de woning aan de oostzijde ook die ruimtelijkheid uitstraalt. Daarom is gekozen voor een zeer grote benedenkamer en ruimte op de 1e verdieping die de ruimte zichtbaar maken. Deze is vooral architectonisch en laat zien dat een bijzonder pand is (geweest). Ook ontstaat er eenheid in ontwerp met het andere deel van het pand.

Deze grote ruimte zorgen voor de extra m3 waardoor het onmogelijk wordt binnen de 800 m3 te blijven. De kamers en voorzieningen zijn vervolgens 'verstopt' in de zijanten, onder de kap, zoals ook is vormgegeven in de ontvangstruimte.

De reconstructietekeningen van de steenoven historicus  (2005) laten de grote ruimten dwars door het midden zien.

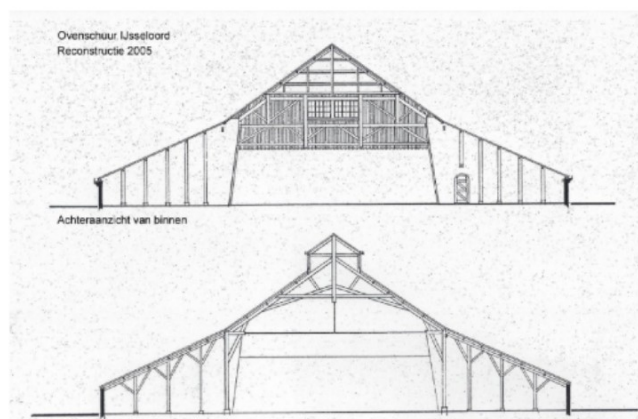
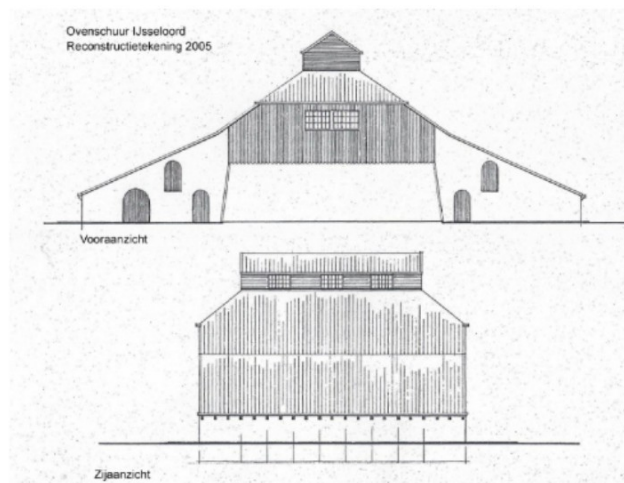
Precedentwerking

De oude Steenovenschuur met kap is een uniek monument in de gemeente en daarom is een 'grotere' woning moeilijk kopieerbaar naar andere projecten. Het is vergelijkbaar met een oude boerderij, daar is bij inwoning geen beperking tot 600m3, omdat de boerderij hiervoor gewoon te groot is.

Overleg

Er is van tevoren overleg geweest (2021) met de bewoners- en belangengroep toen de eigenaar het plan had een woning te realiseren in het gebouw. Het huidige ontwerp is zeer vergelijkbaar met de ontwerpen van toen. De invulling en omgang met de (grote) ruimte werd zeer gewaardeerd.

Onlangs is afgesteld met Mooisticht of een groter dan 800 m3 woning mogelijk is. Daarbij is aangegeven dat dit bijzondere monument vraagt om een specifiek ruimtelijk ontwerp, waarbij recht wordt gedaan aan de grote beleving van ruimte in en om het pand. Mooisticht ondersteunt met het huidige ontwerp een afwijking in de grootte van de woning.



Overig

In de brief van 24 oktober 2023 geeft de gemeente Montfoort dat er nog twee vragen open liggen om de beoordeling te kunnen afronden. Dit zijn de volgende:

1. Er moet gemotiveerd worden waarom een woonfunctie aan het gebouw moet worden toegevoegd als kostendrager voor de restauratie en het beheer van de steenovenfabriek, en waarom eventuele andere functies daar minder geschikt voor zijn.
2. De woning dient door de eigenaar zelf te worden bewoond en er dient dus geen splitsing van eigendom plaats te vinden.

Ad 1. Motivatie woonfunctie

Om de oude steenovenschuur te herstellen zijn er en moeten er aanzienlijke kosten worden gemaakt. Er zijn dragers nodig om de investering te kunnen terugverdienen. Deze zijn voorzien in een ontvangstruimte met ondergeschikt museum en bed en breakfast of eventueel in plaats hiervan ateliers of vergaderkamers.

De zoektocht naar een invulling is niet eenvoudig en de investering om het gebouw als totaal te herstellen in meer oorspronkelijke staat is groot. De inbouw van elementen voor verschillende functies vraagt ook grote investeringen. Als ontvangstlocatie is de plek geschikt maar omdat er geen voortdurende openstelling wordt verwacht is de opbrengst beperkt. Bed en Breakfast of ateliers zijn afhankelijk van de markt en hebben een lange terugverdientijd. Om het risico te spreiden is het inbouwen van een woning een directe opbrengst die een deel van de investering terugbetaalt. Daardoor wordt de verbouw van het historische pand met een hoge kwaliteit mogelijk en kunnen we spoedig starten met de totale casco verbouw.

Ad 2. Eigen bewoning

De eigenaar wil zelf in het pand gaan wonen en kadastrale splitsing zal daardoor niet optreden.