

HANDLEIDING
BOERDERIJSPLITSING
gemeente Gemert-Bakel



opdrachtgever: gemeente Gemert - Bakel
team: ruimtelijk economische ontwikkeling
datum: 26 september 2024
versie: 1.

**HANDLEIDING
BOERDERIJSPLITSING**





(afb. 1) gesplitste boerderij Mathijseind 8 te Bakel / bron: Nedbrowser

INHOUDSOPGAVE

01	INLEIDING	7
02	HUIDIGE SITUATIE	11
	2.1 omgevingsverordening Noord-Brabant	12
	2.2 omgevingsplan gemeente Gemert-Bakel	13
	2.3 praktijk	14
03	SPLITSINGSVOORWAARDEN	17
	3.1 inleiding	19
	3.2 knock-out criteria	19
	3.3 criteria cultuurhistorische waarden	20
	3.4 overige criteria	23
04	BORGING	25
	4.1 omgevingsplan	27
	4.2 overeenkomst	27
	4.3 handhaving	27
05	SAMENVATTING	29
	BIJLAGEN	35

INLEIDING

01



(afb. 2)



(afb. 3)



(afb. 2) afb. 2 t/m 5 in- en exterieur gemeentelijk monument Esp 3 te Bakel / bron: funda



(afb. 5)

INLEIDING

De maatschappelijke aandacht voor het agrarische erfgoed groeit, omdat steeds meer eigenaren hun (karakteristieke) boerderij willen behouden. Vroeger vormde het boerenbedrijf de economische basis onder het voortbestaan van de boerderij. Tegenwoordig verliezen steeds meer boerderijen hun oorspronkelijke functie. Dit komt doordat het aantal boerenbedrijven in de afgelopen eeuw sterk is teruggelopen door schaalvergroting in de landbouw en de huidige transitie van het buitengebied. In het verleden werden vrijkomende boerderijen vaak gesloopt. Tegenwoordig wordt er steeds vaker gezocht naar een nieuwe functie voor boerderij, erf en omgeving. In 90% van de gevallen, landelijk gezien, gaat het om een woonfunctie. In de overige gevallen krijgen boerderijen vaak een andere bedrijfsfunctie. (1)

Boerderijen zijn boodschappers uit ons verleden – oude gebouwen met een verhaal. Zij maken deel uit van onze geschiedenis en bepalen mede de eigenheid van de streek en de identiteit van het dorp. Zij vertellen het verhaal van ons

landschap en geven betekenis aan onze leefomgeving. De meest waardevolle boerderijen zijn dan ook beschermd als rijks- of gemeentelijk monument. De provincie Noord-Brabant en de gemeente Gemert-Bakel willen echter ook behoud van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (2) stimuleren die op dit moment niet zijn beschermd middels een status. Eén van de mogelijkheden betreft het onder voorwaarden mogelijk maken van het splitsen van de boerderij in meerdere wooneenheden. Om die reden heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 22 april 2021 de 'Handleiding boerderijsplitsing' vastgesteld. Hierin staat omschreven onder welke voorwaarden een cultuurhistorisch waardevolle boerderij mag worden gesplitst in meerdere wooneenheden.

Met de vaststelling van de 'Wijziging Interim Omgevingsverordening – actualisatie april 2022' heeft de provincie de regels verruimd: ook niet cultuurhistorisch waardevolle, maar beeldbepalende woonboerderijen kunnen voortaan onder voorwaarden worden gesplitst. Deze verruiming past tevens binnen de wens van de

gemeenteraad. In het coalitieakkoord 2022-2026 is aangegeven te onderzoeken hoe de voorwaarden ten aanzien van boerderijsplitsing kunnen worden verruimd om de mogelijkheden te vergroten (3). We bieden ruimere mogelijkheden voor boerderijsplitsing. In de woonzorgvisie ligt de focus op betaalbare woningen. Nu de provincie het beleid heeft aangepast, kan dit in gemeentelijk beleid worden verwerkt. De aanpassing van onderliggend document 'Handleiding boerderijsplitsing' is daar een uitwerking van.

kernvragen

- Wat is de definitie van beeldbepalende woonboerderij?
- Onder welke voorwaarden mag een beeldbepalende woonboerderij worden gesplitst?
- Wat zijn de overige wijzigingen in het provinciale beleid ten aanzien van boerderijsplitsing die moeten worden verankerd in het gemeentelijk beleid?

(1) Een toekomst voor boerderijen, handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, pag. 5-7

(2) Volgens de Omgevingsverordening Noord-Brabant betreft het niet cultuurhistorisch waardevolle boerderijen, maar cultuurhistorisch waardevolle panden.

(3) Hoofdstuk 3. Bouwstenen, paragraaf 1 woningbouw, erfgoed, arbeidsmigranten en volkshuisvesting van het coalitieakkoord 2022-2026 'Samen Goed Doen'.

HUIDIGE SITUATIE

02

HUIDIGE SITUATIE

2.1 Omgevingsverordening Noord-Brabant ⁽⁴⁾

In het huidige beleid van de provincie Noord-Brabant is het toevoegen van een burgerwoning in het landelijk gebied in de basis niet mogelijk ⁽⁵⁾. Daarmee wordt splitsing in meerdere woonfuncties in beginsel onmogelijk gemaakt. In het algemeen geldt dat als er geen concrete gebruiksfunctie voor bebouwing aanwezig is gerelateerd aan de woonfunctie, dat er dan sprake is van overtollige bebouwing. Gelet op de toenemende problematiek van leegkomende en leegstaande bebouwing in het landelijk gebied is een uitzondering gemaakt op deze regel ⁽⁶⁾. In het geval er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een beeldbepalende woonboerderij is het beleid gericht op behoud van de bebouwing en is sloop niet gewenst. De omgevingsverordening geeft aan dat een omgevingsplan kan voorzien in:

lid 3

(...)

a. als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:

1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;
2. staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en
3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;

(...)

d. als de ontwikkeling tot doel heeft om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen van een rijks- of gemeentelijk monument of een cultuurhistorisch waardevol complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op het behoud of herstel van de aanwezige waarden en kenmerken.

Lid a is ingegeven vanuit het belang van het behoud van de beeldbepalende woonboerderij. De boerderijen bepalen het karakter van het buitengebied ⁽⁶⁾.

De mogelijkheid van lid d is ingegeven vanuit het belang van het behoud of herstel van een cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Er dient te worden aangetoond dat de betreffende bebouwing van het initiatief cultuurhistorische waarden bezit aan de hand van de gemeentelijke monumentenlijst.

omgevingsverordening Noord-Brabant

Het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een beeldbepalende woonboerderij in meerdere woonfuncties (t.b.v. burgers) is enkel toegestaan indien dit is gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of behoud van de beeldbepalende woonboerderij.

(4) TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant, provinciale verordening, vastgesteld op 5 december 2023.

(5) TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant art. 5.14, derde lid, sub a en d.

(6) De toelichting van dit artikel staat omschreven in de 'Beleidsregel van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant van 5 december 2023 houdende regels omtrent de uitoefening van bevoegdheden op grond van de Omgevingswet (Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant)'.

2.2 omgevingsplan gemeente Gemert-Bakel

Het omgevingsplan (7) bevat regels om het splitsen van boerderijen mogelijk te maken met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (8) en de bestemming 'Wonen' (9), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de oorspronkelijke boerderij is groter dan 900 m³, waarbij het maximum aantal wooneenheden na splitsing:
 1. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 900 m³ tot 1.400 m³, 2 wooneenheden mag bedragen;
 2. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.400 m³ tot 1.900 m³, 3 wooneenheden mag bedragen;
 3. met een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.900 m³ of meer, 4 wooneenheden mag bedragen;
- b. na splitsing bedraagt de inhoud per wooneenheid minimaal 350 m³, bij de bepaling van de inhoud worden bijbehorende inpandige garages niet meegerekend;
- c. de boerderij wordt, gezien vanuit de gevel, enkel loodrecht verticaal gesplitst;
- d. er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, blijkend uit:
 1. een vermelding op de gemeentelijke monumentenlijst, of;
 2. een beoordeling conform de Handleiding Boerderijsplitsing gemeente Gemert-Bakel, zoals opgenomen als bijlage 2 bij

de regels, als:

- 'cultuurhistorisch waardevol';
 - 'matig cultuurhistorisch waardevol', met een door gemeente en provincie goedgekeurd herstelplan;
 - 'niet cultuurhistorisch waardevol, maar zeldzaam', met een door gemeente en provincie goedgekeurd herstelplan;
- e. bij wijziging van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen dienen de cultuurhistorische waarden en het karakter te worden gerespecteerd;
 - f. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
 - g. de inhoud van de oorspronkelijke boerderij mag, na bepaling van de cultuurhistorische waarden, niet worden vergroot;
 - h. bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden mogen niet worden gesloopt;
 - i. per wooneenheid de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken:
 1. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 900 m³ tot 1.400 m³, maximaal 150 m² bedraagt;
 2. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.400 m³ tot 1.900 m³, maximaal 120 m² bedraagt;
 3. met een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.900 m³ of meer, maximaal 120 m² bedraagt,

uitgezonderd de situatie dat per wooneenheid bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden aanwezig zijn met een totale oppervlakte groter dan bovenstaande maxima, waarbij per wooneenheid maximaal de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden is toegestaan;

- j. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een locatie waar de cultuurhistorische waarden van de boerderij, de eventueel bijbehorende bouwwerken en het erf niet worden verstoord. Het college kan hiervoor een zone opnemen op de planverbeelding;
- k. het oorspronkelijke erf, dient na splitsing nog steeds de oorspronkelijke uitstraling van een erf te hebben en mag niet (optisch) worden gefragmenteerd;
- l. het aantal inritten dient tot een minimum te worden beperkt, met een maximum van 2;
- m. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan:
 1. de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1. bij de regels;
 2. de geldende gemeentelijke parkeerbeleidsnota ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
 3. het gemeentelijk waterbeleid ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;

(7) Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Dit betekent dat het voormalige bestemmingsplan 'Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken 2021', waarin wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van boerderijsplitsing waren opgenomen, nu onderdeel is geworden van het nieuwe omgevingsplan.

(8) Bestemmingsplan 'Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken 2021' art. 9.1.

(9) Bestemmingsplan 'Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken 2021' art. 9.2.

- n. ter plaatse van de te splitsen boerderij dient conform de Handleiding Boerderijsplitsing gemeente Gemert-Bakel, zoals opgenomen als bijlage 2 bij de regels, één van de volgende aanduidingen te worden opgenomen:
- 1a. 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', of;
 - 1b. 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument';
 2. 'specifieke bouwaanduiding - beschermd beeldbepalend pand
 3. 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
- o. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
- p. er niet (langer) sprake is van de tijdelijke huisvesting van werknemers;
- q. eerder verleende vergunningen voor de tijdelijke huisvesting van werknemers op de betreffende locatie zijn ingetrokken.
- (...)(10)

In de basis is het toevoegen van woningen in het buitengebied niet toegestaan, tenzij aangetoond is dat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is. De regels van het omgevingsplan passen binnen de provinciale kaders en sluiten aan op de regels van de Omgevingsverordening.

(10) Dit betreft art. 9.1 uit het bestemmingsplan 'Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken 2021'. Bij art. 9.2 bestemming wonen verschilt lid o, p en q.

(11) De term beeldbepalend woonboerderij dient niet te worden verward met de definities beeldbepalend pand en beschermd beeldbepalend pand die de gemeente Gemert-Bakel kent. Dit betreffen gebouwen of objecten,

omgevingsplan

Het splitsen van een boerderij tot maximaal vier wooneenheden is toegestaan, mits de cultuurhistorische waarde van de bebouwing is aangetoond én de splitsing noodzakelijk is om het pand in stand te houden.

2.3 praktijk

De huidige regels van de Omgevingsverordening (art. 5.14) en de regels (art. 9.1 en 9.2) in het omgevingsplan volstaan om boerderijsplitsing mogelijk te maken. De Omgevingsverordening maakt het mogelijk om ook beeldbepalende woonboerderijen (11) te splitsen. Dat zijn boerderijen die onvoldoende cultuurhistorisch waardevol zijn om te mogen splitsen op basis van cultuurhistorische waarden. Op dit moment bestaat deze mogelijkheid niet in het omgevingsplan wat betekent dat het omgevingsplan nu beperkend is ten opzichte van de provinciale regeling.

praktijk

Op dit moment is het gemeentelijk beleid beperkend ten opzichte van de provinciale beleid. Het provinciale beleid maakt het ook mogelijk om beeldbepalende woonboerderijen, die onvoldoende cultuurhistorisch waardevol zijn, te kunnen splitsen.

geen monument zijnde, die kenmerkend zijn voor het beeld en van cultuurhistorische waarde zijn vanwege de (historische) verschijningsvorm, de ruimtelijke samenhang en/of betekenis. Alleen de hoofdvorm en de gevels inclusief indeling en detaillering die zichtbaar zijn vanaf de straat zijn van belang. Een beschermd beeldbepalend pand betreft een pand dat als zodanig staat ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister (zie bijlage 5).

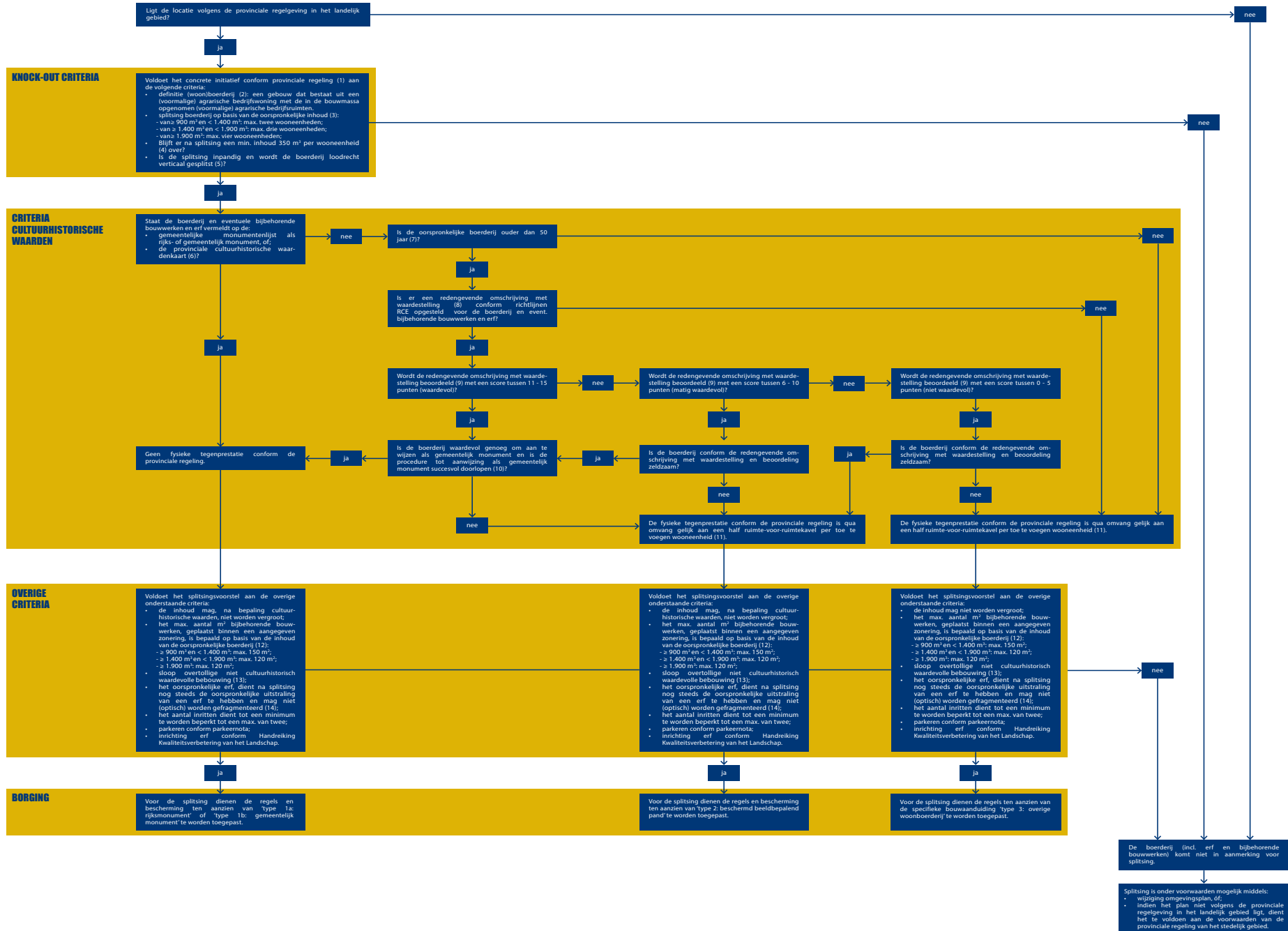


(afb. 3) gemeentelijk monument Kromstraat 6 te Gemert / bron: funda

SPLITSINGSVOORWAARDEN

03

STROOMSCHEMA: BOERDERIJSPLITSING



(afb. 4) stroomschema boerderijsplitsing

SPLITSINGSVOORWAARDEN

3.1 inleiding

Om een gelijkwaardige behandeling van splitsingsverzoeken mogelijk te maken, is een stroomschema (zie afb. 7 en bijlage 2) ontwikkeld. Het stroomschema is verdeeld in vier categorieën:

- knock-out criteria;
- criteria cultuurhistorische waarden;
- overige criteria;
- borging.

Er is gekozen om te starten met knock-out criteria om initiatiefnemers in een beginfase al aan te geven of ze in aanmerking komen voor splitsing. Zo hoeven initiatiefnemers niet in een vroeg stadium al kosten te maken voor onderzoeken die achteraf niet nodig blijken te zijn. Vervolgens wordt er inzicht gegeven in de mogelijkheden om aan te tonen dat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is. Hierna volgen de overige voorwaarden, anders dan criteria ten aanzien van de cultuurhistorische waarden.

Als laatste dient de splitsing en de cultuurhistorische waarden of het beeldbepalende karakter van de boerderij te worden geborgd voor de toekomst. Dit zal in hoofdstuk 4 worden besproken.

3.2 knock-out criteria

(1) Het betreft een concreet initiatief conform de provinciale regeling.

De provincie heeft dit in de Omgevingsverordening als volgt

(12) artikelsgewijze toelichting Omgevingsverordening Noord-Brabant artikel 5.14, specifieke voorwaarden lid 3, onderdeel d.

Indien het een beeldbepalende woonboerderij betreft dient ter plaatse van 'cultuurhistorische waarden' 'beeldbepalende karakteristieken' te worden

omschreven (12):

- een onderbouwing waarom gebruik wordt gemaakt van deze regeling (aantonen van de noodzaak);
- een beschrijving en cartografische weergave van de actuele, aangetaste en verdwenen cultuurhistorische waarden van het complex;
- een lijst en kaart met de (verdwenen) cultuurhistorische waarden die worden hersteld of worden versterkt;
- bouwkundige tekeningen van de oorspronkelijke, huidige en gewenste situatie: dit omvat minimaal een plattegrond van alle verdiepingen, doorsneden, gevelaanzichten en een situatietekening op schaal;
- hoe de geplande ontwikkeling een (landschap) architectonische meerwaarde betekent voor het complex;
- hoe de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan het behoud van de historisch (landschap) architectonische kenmerkende stijl van het complex;
- inzicht in de huidige en de toekomstige exploitatie van het complex;
- hoe de cultuurhistorische waarden van het complex worden beschermd, behouden en versterkt in het omgevingsplan.

(2) Het betreft een boerderij conform de gestelde definitie.

De Nederlandse boerderijen vormen als het ware een spiegel van de agrarische ontwikkeling van ons land. Vroeger

was het boerenbedrijf op een andere manier ingericht dan tegenwoordig, met andere technieken, arbeidsverhoudingen en producten. Dat maakt dat een boerderij uit bijvoorbeeld 1700 anders is vormgegeven dan een boerderij uit 1820 of een modelboerderij uit 1960. Ook de geografische ligging en de bodem gesteldheid hebben hun stempel gedrukt op de bedrijfsvoering. Iedere streek in Nederland heeft zijn eigen karakteristieke boerderijtype, zoals bijvoorbeeld de Brabantse langgevelboerderij.

In de plattegrond van de boerderij zijn deze historische verschillen vaak goed terug te vinden. Toch zijn er ook duidelijk overeenkomsten. Een boerderij bestaat nagenoeg altijd uit een woon- en een bedrijfsgedeelte (13). Deze boerderijtypologie bepaald het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel en dient te worden gekoesterd en bewaard te blijven. De definitie voor boerderij betreft dan ook een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in de bouw-massa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.

(3) Splitsing boerderij op basis van de oorspronkelijke inhoud:

Ten aanzien van het maximumaantal te realiseren wooneenheden wordt uitgegaan van de inhoud van de oorspronkelijke bouw-massa van de boerderij (woning). Om dit te objectiveren en meetbaar te maken wordt op basis

gelezen.

(13) Een toekomst voor boerderijen, handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, pag. 11.



(afb. 5) gesplitste boerderij De Stap 4-6 te De Mortel / bron: Nedbrowser

van de oorspronkelijke inhoudsmaat bepaald in hoeveel wooneenheden maximaal mag worden gesplitst. Bij een inhoud:

- van $\geq 900 \text{ m}^3$ en $< 1.400 \text{ m}^3$: max. twee wooneenheden;
- van $\geq 1.400 \text{ m}^3$ en $< 1.900 \text{ m}^3$: max. drie wooneenheden;
- $\geq 1.900 \text{ m}^3$: max.vier wooneenheden.

Bovenstaande inhoudsmaten zijn gebaseerd op een gemiddelde doorsnede van een boerderij, waarbij gekeken is dat een logische beukmaat kan worden gevormd. Omdat niet iedere boerderij gelijk is er bij de inhoudsmaten rekening gehouden met een marge. Dit is noodzakelijk om de splitsing op een logische plek in het gebouw te realiseren.

Uit de praktijk blijkt dat boerderijen met een kleinere inhoud dan 900 m^3 lastig te splitsen zijn.

(4) Blijft er na splitsing een min. inhoud 350 m^3 per wooneenheid over?

Bij splitsing dienen minimaal twee volwaardige woningen te ontstaan. Een regel in het omgevingsplan geeft aan dat de inhoud, na splitsing, niet mag worden vergroot. Om dit te voorkomen en te objectiveren is er een minimale maat gekoppeld aan deze voorwaarde. Bij een minimale inhoud van tenminste 350 m^3 is dit niet waarschijnlijk. Overigens wordt deze inhoudsmaat tevens bij buurgemeenten toegepast.

NB. Splitsing van een boerderij vindt vaak plaats op de scheiding tussen voorhuis en het stalgedeelte. Deze scheiding ligt zelden in het midden van de boerderij, waardoor een splitsing in gelijkwaardige wooneenheden, dus twee keer 350 m^3 , vaak niet aan de orde is.

(5) Is de splitsing inpandig en wordt de boerderij loodrecht verticaal gesplitst?

De splitsing mag, conform provinciale regeling, alleen inpandig plaatsvinden. Splitsing van de boerderij en een bijbehorend bouwwerk is dus niet mogelijk. Daarnaast mag de boerderij alleen, gezien vanuit de gevel, loodrecht verticaal worden gesplitst. Dit betekent dat het volgende niet is toegestaan:

- onder- en bovenwoningen, én;
- wooneenheden die gedeelte boven elkaar gelegen zijn.

3.3 criteria cultuurhistorische waarden

(6) Staat de boerderij en eventuele bijbehorende bouwwerken en erf vermeld op de:

- gemeentelijke monumentenlijst als rijks- of gemeentelijk monument, of;

- de provinciale cultuurhistorische waardenkaart?

Indien de initiatiefnemer wil splitsen op basis van cultuurhistorische waarden dient, volgens de regels van de Omgevingsverordening en het omgevingsplan de boerderij een cultuurhistorische waardevol pand te zijn om voor splitsing in aanmerking te komen. Dit is mogelijk als de boerderij als rijks- of gemeentelijk monument vermeld staat op een gemeentelijke monumentenlijst of de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.

(7) Is de oorspronkelijke boerderij ouder dan 50 jaar?

Ondanks dat in 2012 de landelijke eis van de zogenaamde 50-jarengrens is komen te vervallen, wordt voor het het bepalen van de cultuurhistorische waarden vaak nog steeds de mininale ouderdom van 50 jaar gehanteerd.

(8) Is er een redengevende omschrijving met waardestelling conform richtlijnen van Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) opgesteld voor de boerderij en eventuele bijbehorende bouwwerken en erf?

Als de boerderij niet vermeld staat op de onder punt 6 genoemde documenten, en men wil splitsen op basis van cultuurhistorische waarden, dient middels een redengevende omschrijving met waardestelling te worden aangetoond dat de boerderij inclusief eventuele bijbehorende bouwwerken en erf cultuurhistorisch waardevol zijn, waarbij het hoofdgebouw (de boerderij) minimaal cultuurhistorisch waardevol moet zijn.

Het opstellen van een cultuurhistorische waardestelling dient te gebeuren conform de standaard van de RCE. Om de cultuurhistorische waarden van gebouwen helder en eenduidig vast te stellen, heeft de RCE een standaard ontwikkeld

(14) Gebaseerd op de erfgoedmeetlat archeologie.

(15) Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hiermee is de wettelijke bepaling met betrekking tot de kwaliteitsadvisering veranderd en zijn de taken en bevoegdheden van de monumentencommissie van

met waarderingscriteria. Die criteria zijn geclusterd in vijf hoofdcriteria (zie bijlage 3):

1. cultuurhistorische waarde;
2. architectuur- en kunsthistorische waarde;
3. situationele en ensemblewaarde;
4. gaafheid en herkenbaarheid;
5. zeldzaamheid.

In de redengevende omschrijving met waardering is niet alleen de boerderij (het hoofdgebouw) gewaardeerd op bovenstaande criteria, maar tevens de overige bouwwerken en het boerenerf. Hieruit komt duidelijk naar voren of er naast de boerderij nog andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en onderdelen aanwezig zijn en tevens wat de contextwaarde is, omdat deze niet mogen worden gesloopt of worden verstoord.

(9) Wordt de redengevende omschrijving met waardestelling beoordeeld met een score tussen 11 - 15 punten (waardevol), 6 - 10 punten (matig waardevol) of 0 - 5 punten (niet waardevol)?

De redengevende omschrijving met waardestelling wordt door het monumententeam van de gemeente getoetst. Hiervoor is een transparant toetsingskader in de vorm van een puntensysteem ontwikkeld (zie afb. 9 en bijlage 4) (14) dat willekeur en ongelijkwaardige toetsing zo veel mogelijk moet voorkomen. Er kunnen punten worden behaald op basis van alle categorieën.

Daarbij kunnen de volgende scores worden behaald:

- 0 t/m 5 punten: niet cultuurhistorisch waardevol, splitsing op basis van cultuurhistorische waarden is niet aan de orde;
- 6 t/m 10 punten: matig cultuurhistorisch waardevol, splitsing is aan de orde;
- 11 t/m 15: cultuurhistorisch waardevol, splitsing is aan de orde.

Indien er 0 t/m 5 punten wordt gescoord, is splitsing op basis van cultuurhistorische waarden niet aan de orde, mits de boerderij als zeldzaam wordt gewaardeerd en beoordeeld. Is dit het geval dan wordt deze alsnog 'matig cultuurhistorisch waardevol'.

(10) Is de boerderij waardevol genoeg om aan te wijzen als gemeentelijk monument en is de procedure tot aanwijzing als gemeentelijk monument succesvol doorlopen?

De gemeente Gemert-Bakel (samenvoeging van de voormalige gemeente Gemert en gemeente Bakel-Milheeze) wijst al sinds 1987 gemeentelijke monumenten aan. Later zijn daar ook beschermde beeldbepalende panden bijgekomen. De onderzoeken die voorafgingen aan de aanwijzingsprocedure waren echter niet volledig. Het onderzoek besloeg niet het gehele grondgebied. Daarmee kan het zijn dat er cultuurhistorisch waardevolle panden niet op de lijst staan, die daar wel op thuis horen.

Indien een boerderij 11 t/m 15 punten (cultuurhistorisch waardevol) scoort of 6 t/m 10 punten (matig cultuurhistorisch waardevol) én zeldzaam wordt de boerderij voorgelegd bij de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (15). Zij beoordelen of de boerderij waardevol genoeg is om te worden aangewezen als gemeentelijk monument. Indien dit het geval is, en de eigenaren gaan akkoord met deze aanwijzing wordt de procedure tot aanwijzing als gemeentelijk monument opgestart. Dit besluit wordt door het college van burgemeester en wethouders genomen. Deze procedure dient te zijn afgerond, vóórdat de ruimtelijke procedure ten aanzien van splitsing is gevoerd.

rechtsweg vervallen. Voor de continuering van de advisering is een nieuwe onafhankelijke 'Adviescommissie omgevingskwaliteit gemeente Gemert-Bakel' ingesteld.

I CULTUURHISTORISCHE WAARDE

SCORE ● ● ●

1. Bijzondere herrineringswaarde (beroemde inwoner), pionierskarakter, unieke/zeldzame uitdrukkingen van het sociaal-economisch/religieus/agrarische/bestuurlijk/militair verleden.
2. Duidelijke samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarische/bestuurlijk/militair verleden.
3. Gemiddelde samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarische/bestuurlijk/militair verleden.
4. Weinig samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarische/bestuurlijk/militair verleden.
5. Geen samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarische/bestuurlijk/militair verleden.

II ARCHITECTUUR- EN KUNSTHISTORISCHE WAARDE

SCORE ● ● ●

1. Bijzondere stijluitdrukking, monumentaliteit.
2. Duidelijke stijluitdrukking.
3. Eenvoudige stijluitdrukking.
4. Zeer eenvoudige stijluitdrukking.
5. Geen stijluitdrukking.

III SITUATIONELE EN ENSEMBLEWAARDE

SCORE ● ● ●

1. Bijzondere plek en situationele/ensemblewaarde.
2. Duidelijke situationele/ensemblewaarde.
3. Situationele/ensemblewaarde goeddeels herkenbaar.
4. Situationele/ensemblewaarde goeddeels verloren.
5. Situationele/ensemblewaarde geheel verloren.

IV GAAFHEID EN HERKENBAARHEID

SCORE ● ● ●

1. Geen (nauwelijks) wijzigen.
2. Hoofdvorm gaaf, detaillering in stijl gewijzigd.
3. Hoofdvorm herkenbaar, detaillering verstorend gewijzigd.
4. Hoofdvorm aangetast, detaillering verstorend gewijzigd.
5. Ingrijpend gewijzigd (nieuwbouw).

1. Zeer zeldzame verschijningsvorm op gebied van cultuurhistorie, typologie, architectuurhistorie en/of ruimtelijke samenhang, gaafheid/herkenbaarheid intact.
2. Zeldzame verschijningsvorm, weinig voorkomend, een of meerdere van bovenstaande unieke kenmerken, gaafheid/herkenbaarheid intact
3. Enige zeldzaamheid, gaafheid/herkenbaarheid verstoord.
4. Beperkte zeldzaamheid, veel voorkomend, gaafheid/herkenbaarheid intact
5. Geen zeldzaamheid, gaafheid/herkenbaarheid verstoord.

(afb. 6) toetsingskader t.b.v. beoordeling redengevende omschrijving met waardestelling, bovenstaand betreft een voorbeeld / bron: gemeente Gemert-Bakel

(11) Indien het een splitsing betreft van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een beeldbepalende woonboerderij staat de omvang van de fysieke tegenprestatie, gericht op het versterken van de omgevingskwaliteit, in verhouding tot de tegenprestatie voor een half ruimte-voor-ruimte-kavel. Dit betreft op dit moment € 62.500,- per toe te voegen wooneenheid ⁽¹⁶⁾. De fysieke tegenpresentatie kan worden geleverd door de aankoop van een halve ruimte-voor-ruimte titel. Een initiatiefnemer kan de fysieke tegenprestatie ook leveren met als doel het realiseren van omgevingskwaliteit. Zo kan de tegenprestatie onder andere worden ingezet voor het versterken van de cultuurhistorische waarden of voor het versterken van de beeldbepalende karakter van de woonboerderij. Het realiseren van omgevingskwaliteit mag ook op een perceel elders, echter dient de tegenprestatie wel in hetzelfde plan te zijn geborgd.

3.4 overige criteria

(12) het max. aantal vierkante meters bijbehorende bouwwerken, geplaatst binnen een aangegeven zonering, is bepaald op basis van de inhoud van de oorspronkelijke boerderij:

Na splitsing is het toegestaan om bij een inhoud:

- $\geq 900 \text{ m}^3$ en $< 1.400 \text{ m}^3$: max. 150 m^2 ;

- $\geq 1.400 \text{ m}^3$ en $< 1.900 \text{ m}^3$: max. 120 m^2 ;

- $\geq 1.900 \text{ m}^3$: max. 120 m^2 ;

per wooneenheid aan bijbehorende bouwwerken te behouden of bouwen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische waarden of het beeldbepalende karakter van de boerderij, eventuele bijbehorende bouwwerken en het boerenerf. Deze waarden mogen niet worden verstoord, maar moeten juist worden versterkt. Om dit te borgen dient door middel van een stedenbouwkundig plan (situatietekening van het volledige ingerichte erf inclusief landschappelijke inpassing) te worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan vertaald naar de planverbeelding in het omgevingsplan, waarbij een zonering wordt vastgelegd waar de bijbehorende bouwwerken voorstelbaar zijn.

(13) overvloedige bebouwing

Middels de redengevende omschrijving met waardestelling is aangetoond welke bijbehorende bouwwerken cultuurhistorisch waardevol zijn. Deze mogen niet worden gesloopt. Alle bijbehorende bouwwerken, die niet cultuurhistorisch waardevol zijn en die de grens van 120 m^2 of 150 m^2 , afhankelijk van de oorspronkelijke inhoud, overschrijden dienen te worden gesloopt.

(14) het oorspronkelijke erf mag niet (optisch) worden gefragmenteerd;

De historische karakteristieken van een erf dragen bij aan de herkenbaarheid van de boerderij. Bij splitsing van de boerderij in verschillende wooneenheden is het de kunst het karakter van het erf te behouden. Wanneer het erf wordt versnipperd door het maken van verschillende tuintjes, verliest het zijn historische samenhang en zeggingskracht. Een geïnspireerd plan respecteert het streekeigen karakter van het boerenerf, neemt de historische kenmerken als uitgangspunt en integreert deze in het ontwerp. Wanneer parkeerplaatsen zo veel als mogelijk aan het zicht worden onttrokken, komt dat de beeldwaarde van het ensemble ten goede, ook beplanting biedt soms uitkomst.

(17)

(16) Gebaseerd op de op moment van vaststelling geldende 'Beleidsregel van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant van 5 december 2023 houdende regels omtrent de uitoefening van bevoegdheden op grond van de Omgevingswet (Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant)' art.

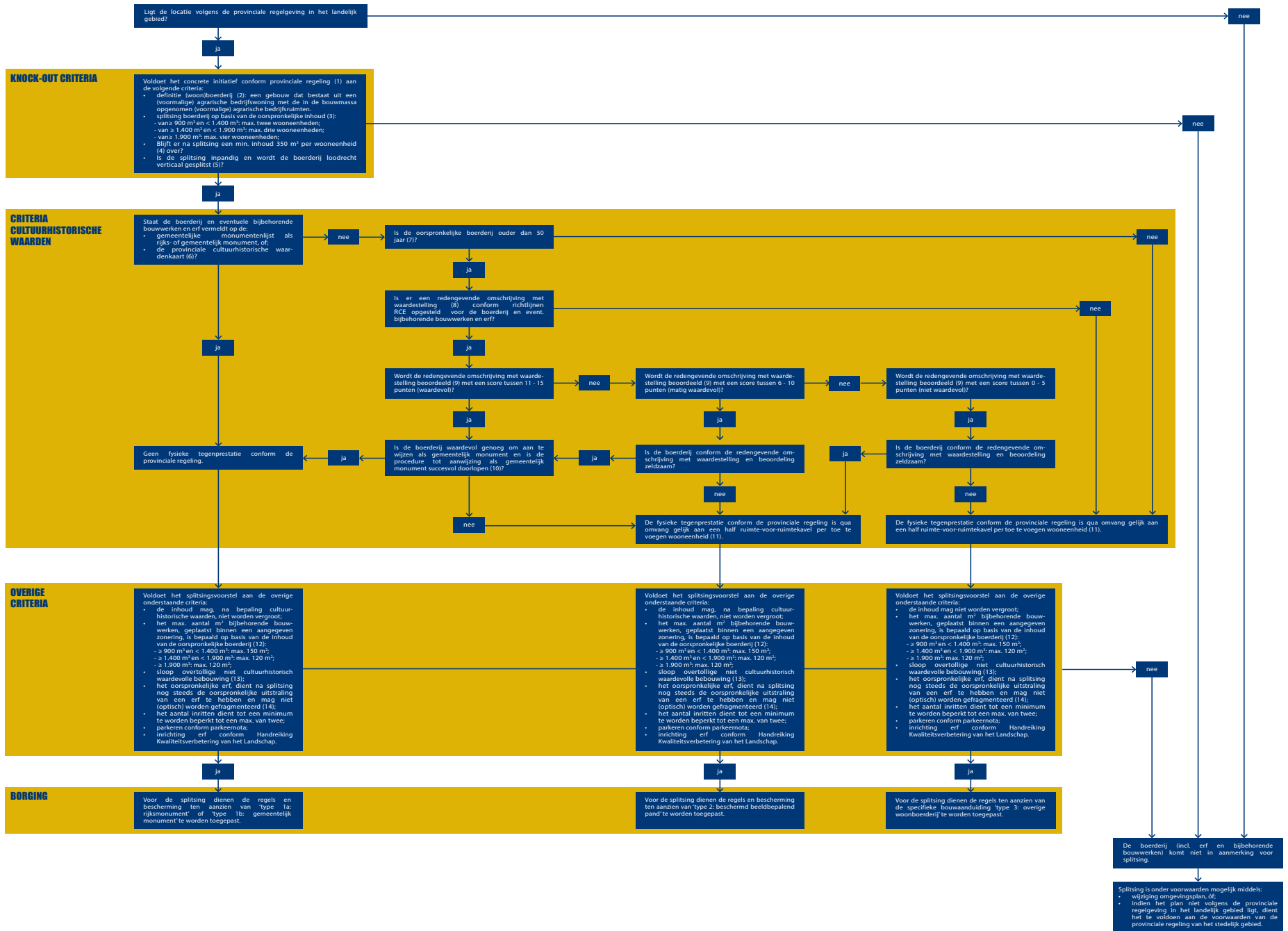
7.1.5, lid e, sub 1.

(17) Een toekomst voor boerderijen, handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, pag. 41.

BORGING

04

STROOMSCHEMA: BOERDERIJSPLITSING



(afb 7.) stroomschema boerderijsplitsing

BORGING

4.1 omgevingsplan

Indien de boerderij kan worden gesplitst in maximaal vier wooneenheden, worden de cultuurhistorische waarden of het beeldbepalende karakter voor de toekomst geborgd en verankerd.

4.1.1 planregels en -verbeelding

Op de planverbeelding wordt conform het stroomschema het volgende aangeduid:

- 'type 1a: rijksmonument' en 'type 1b: gemeentelijk monument';
- 'type 2: beschermd beeldbepalende panden';
- 'type 3: overige woonboerderij'.

Per type refereert deze naar uniforme regels in het omgevingsplan. De drie typen zullen nader worden uitgewerkt tijdens de implementatie van deze handleiding in het omgevingsplan, dit betreft een vervolgopdracht.

4.1.2 bijlage omgevingsplan

De volgende documenten worden, indien van toepassing, juridisch bindend gekoppeld aan de bijlage van het omgevingsplan:

- redengevende omschrijving met waardestelling bij type 1a, 1b en 2;
- uniforme richtlijnen van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) (zie bijlage 5);
- een situatietekening met een beoogde bebouwingszone van de bijbehorende bouwwerken;
- borging cultuurhistorische waarden bij 1a, 1b en 2.
- borging verbetering omgevingskwaliteit bij type 2 en 3).

Met het oog op de implementatie in het omgevingsplan door de invoering van de Omgevingswet, dient nader te worden onderzocht wat de meest geschikte methodiek is om de handleiding te verankeren.

4.2 overeenkomst

De fysieke tegenprestatie die qua omvang gelijk is aan een half ruimte-voor-ruimte-kavel dient in een anterieure overeenkomst te worden geborgd.

4.3 handhaving

Het komt voor dat er boerderijsplitsingen zijn uitgevoerd, zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Indien dat tijdens toezicht wordt geconstateerd, dient er een handhavingszaak te worden opgestart. Dit leidt mogelijk tot een wijziging van het omgevingsplan inclusief een aanvraag omgevingsvergunning. De kaders zoals neergelegd in deze handleiding zullen daarbij als uitgangspunt dienen.

SAMENVATTING

05

SAMENVATTING

1. inleiding

In 2022 heeft de provincie de 'Wijziging Interim Omgevingsverordening – actualisatie april 2022' vastgesteld. Hierin zijn de regels ten aanzien van boerderijsplitsing onder voorwaarden verruimd. Deze verruiming past tevens binnen de wens van de gemeenteraad. In het coalitieakkoord 2022-2026 is aangegeven te onderzoeken hoe de voorwaarden ten aanzien van boerderijsplitsing kunnen worden verruimd om de mogelijkheden te vergroten. Nu de provincie het beleid heeft aangepast, kan dit in gemeentelijk beleid worden verwerkt.

De volgende kernvragen zijn gesteld om dit nader te onderzoeken:

- Wat is de definitie van beeldbepalende woonboerderij?
- Onder welke voorwaarden mag een beeldbepalende woonboerderij worden gesplitst?
- Wat zijn de overige wijzigingen in het provinciale beleid ten aanzien van boerderijsplitsing die moeten worden verankerd in het gemeentelijk beleid?

2. huidige situatie

omgevingsverordening Noord-Brabant
Het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een beeldbepalende woonboerderij in meerdere woonfuncties (t.b.v. burgers) is enkel toegestaan indien dit is gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of behoud van de beeldbepalende woonboerderij.

omgevingsplan gemeente Gemert-Bakel

Het splitsen van een boerderij tot maximaal vier wooneenheden is toegestaan, mits de cultuurhistorische waarde van de bebouwing is aangetoond én de splitsing noodzakelijk is om het pand in stand te houden.

praktijk

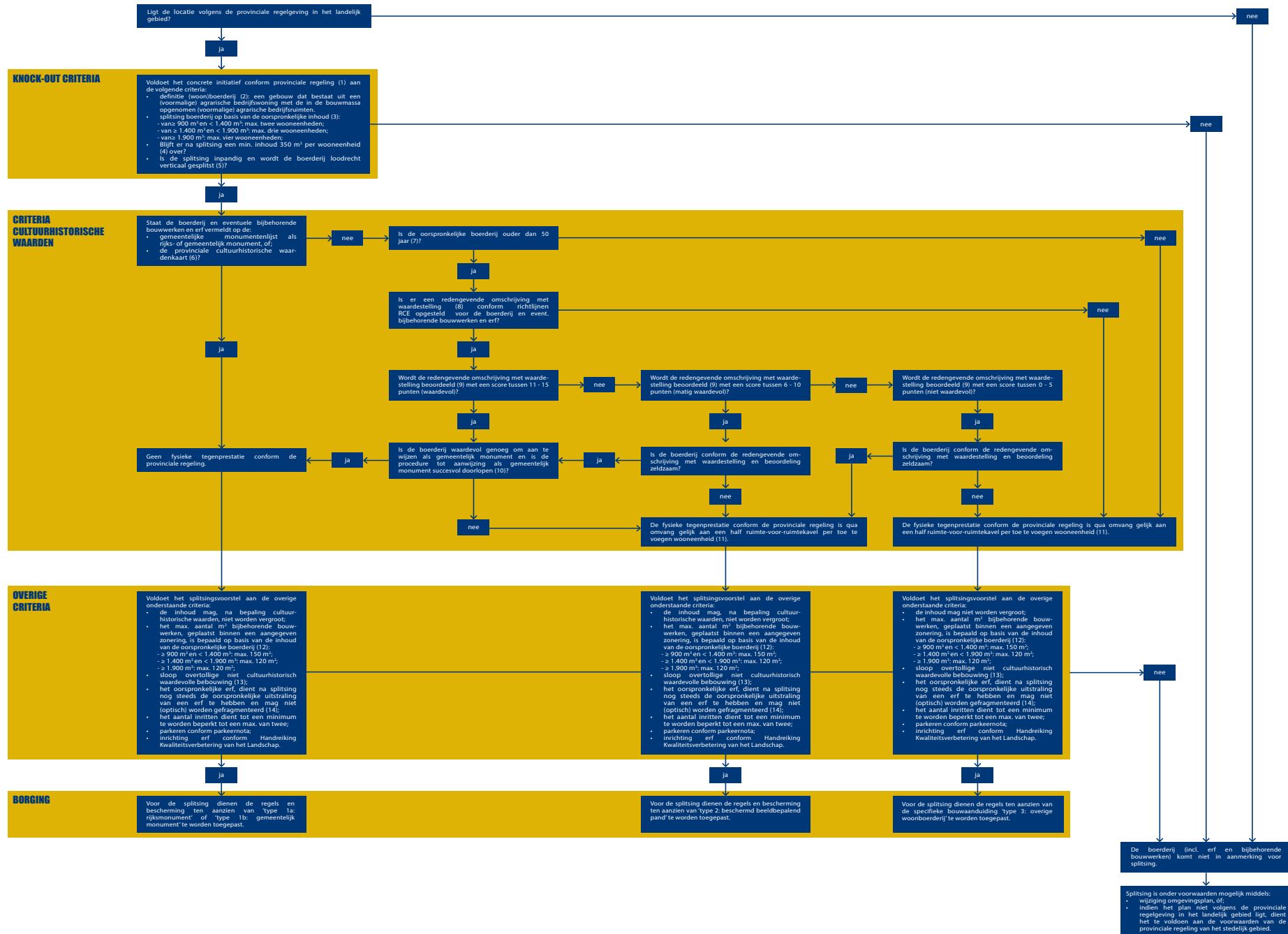
Op dit moment is het gemeentelijk beleid beperkend ten opzichte van de provinciale beleid. Het provinciale beleid maakt het ook mogelijk om beeldbepalende woonboerderijen, die onvoldoende cultuurhistorisch waardevol zijn, te kunnen splitsen.

3. splitsingsvoorwaarden

Om de vraag van de gemeenteraad te beantwoorden is een stroomschema ontwikkeld. Het stroomschema is verdeeld in vier categorieën:

- knock-out criteria:
De knock-out criteria zijn opgesteld om initiatiefnemers in de basis al antwoord te kunnen geven of ze in aanmerking komen voor splitsing volgens de wijzigingsbevoegdheid;
- criteria cultuurhistorische waarden:
Er wordt in deze paragraaf inzicht gegeven in de mogelijkheden om aan te tonen dat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is;
- overige criteria:
De overige voorwaarden van het omgevingsplan, anders dan criteria ten aanzien van cultuurhistorische waarden, worden nader onderbouwd;
- borging:
Zie toelichting hoofdstuk 4.

STROOMSCHEMA: BOERDERIJSPLITSING



(afb. 8) stroomschema boerderijsplitsing

4. borging

omgevingsplan

planregels en -verbeelding:

Op de planverbeelding wordt conform het stroomschema het volgende aangeduid:

- 'type 1a: rijksmonument' en 'type 1b: gemeentelijk monument';
- 'type 2: beschermd beeldbepalend pand';
- 'type 3: overige woonboerderij'.

Per type refereert deze naar uniforme regels in het omgevingsplan. De drie typen zullen nader worden uitgewerkt tijdens de implementatie van deze handleiding in het omgevingsplan, dit betreft een vervolgo opdracht.

bijlage omgevingsplan

De volgende documenten worden, indien van toepassing, juridisch bindend gekoppeld aan de bijlage van het omgevingsplan:

- redengevende omschrijving met waardestelling bij type 1a, 1b en 2;
- uniforme richtlijnen van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) (zie bijlage 5);
- een situatietekening met een beoogde bebouwingszone van de bijbehorende bouwwerken;
- borging cultuurhistorische waarden bij 1a, 1b en 2.
- borging verbetering omgevingskwaliteit bij type 2 en 3)

overeenkomst

De fysieke tegenprestatie die qua omvang gelijk is aan een half ruimte-voor-ruimtekavel dient in een anterieure overeenkomst te worden geborgd.

handhaving

Het komt voor dat er boerderijsplitsingen zijn uitgevoerd, zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Indien dat tijdens toezicht wordt geconstateerd, dient er een handhavingzaak te worden opgestart. Dit leidt mogelijk tot een wijziging van het omgevingsplan inclusief een aanvraag omgevingsvergunning. De kaders zoals neergelegd in deze handleiding zullen daarbij als uitgangspunt dienen.



(afb. 9) bijgebouw gemeentelijk monument Esp 3 te Bakel /
bron: funda

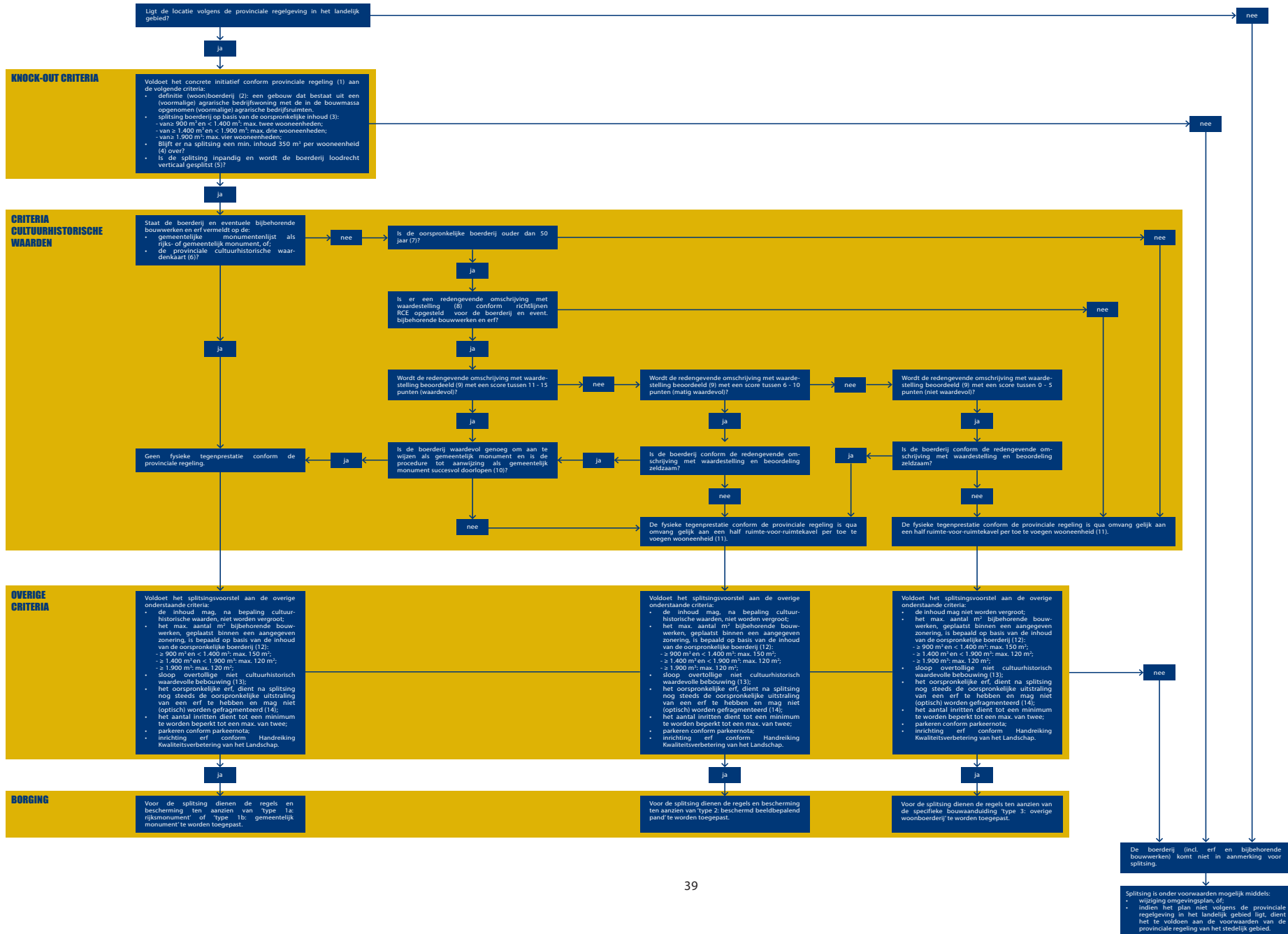
BIJLAGEN

BIJLAGE 1: DEFINITIES

beeldbepalend pand	Gebouw of object, geen monument zijnde, dat kenmerkend is voor het beeld en van cultuurhistorische waarde is vanwege de (historische) verschijningsvorm, de ruimtelijke samenhang en/of betekenis. Alleen de hoofdvorm en de gevels inclusief indeling en detaillering die zichtbaar zijn vanaf de straat zijn van belang
cultuurhistorische waarden	De waarden die aan een gebied of object worden toegekend in verband met het voorkomen van archeologische waarden, bouwkundige waarden of historische landschapswaarden al dan niet in onderlinge samenhang of beïnvloeding.
cultuurhistorisch waardevol pand	Pand dat van cultuurhistorische waarde wordt geacht op grond van de volgende deelwaarden: cultuurhistorische waarde, architectuur- en kunsthistorische waarde, situationele en ensemblewaarde, gaafheid en herkenbaarheid en zeldzaamheid.
erf	Het erf is het woonperceel direct om een boerderij.
gemeentelijk monument	Onroerende zaak als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet dat staat ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister.
oorspronkelijk	In eerste instantie aanwezig.
rijksmonument	Een door het rijk aangewezen gebouw dat van algemeen nationaal belang is door schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde.
(woon)boerderij	Een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.
wooneenheid	Een (gedeelte van een) gebouw met de doelstelling om één huishouden te huisvesten, eventueel in combinatie met inwoning.

BIJLAGE 2: STROOMSCHEMA BOERDERIJSPLITSING

STROOMSCHEMA: BOERDERIJSPLITSING



BIJLAGE 3: WAARDERINGSKRITERIA RCE



BIJLAGE 1: WAARDERINGSKRITERIA

De **bijzondere waarde** voor het Cultureel Erfgoed heeft een standaard omschrijving voor de waardering van bouwwerken. Daarnaast kunnen de monumentale waarden van een gebouw beter en concreter omschreven worden. De waardering geeft een leidende rol bij de aanpak van een gebouw als monument en bij het uitslijpen van het beschermde gebouw. De waardering is gebaseerd op vijf hoofdcriteria die vijf onderdelen zijn in subcriteria. De grondslagen van de waardering van een gebouw zijn: de domeinen van kennis en geschiedenis. Maar daarnaast spelen ook geografische, geografische, sociaal-economische, landschappelijke en technische mogelijkheden een rol in de waardering, maar gaafheid en achtereenvolgende. Het monument heeft een eigen plek van waarde.

I Cultureel-historische waarde

1. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) cultureel, sociaal-economische en/of bestuurlijke/behoudende en/of gemeentelijke monumentale waarde;
2. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) geografische, landschappelijke en/of historische-ruimtelijke waarde;
3. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) technische en/of opvallende constructieve waarde;
4. belang van het object/complex wegens historische waarde of historische waarde;
5. belang van het object/complex wegens bijzondere betekeniswaarde.

II Architectuur- en kunsthistorische waarde

1. bijzonder belang van het object/complex voor de geschiedenis van de architectuur en/of bouwkunde;
2. bijzonder belang van het object/complex voor het oeuvre van een kunstenaar, architect, ingenieur of bouwer;
3. belang van het object/complex wegens de herkomstige kunstenaar of kunstenaar van het ontwerp;
4. belang van het object/complex wegens het bijzondere materiaalgebruik, de ornamentiek en/of monumentale waarde;
5. belang van het object/complex wegens de bijzondere samenhang tussen een ander en andere (onderdelen).

III Ruimtelijke en omgevingswaarde

1. belang van het object als monument (ruimtelijk, functioneel en/of architectuurhistorisch en/of omgevingswaarde) van een complex;
2. a. bijzondere, beeldbepalende belang van het object voor het stads- of dorpsbeeld van zijn omgeving;
b. bijzondere belang van het complex voor het stads- of dorpsbeeld van zijn omgeving, wijk, stad of dorps;
3. a. bijzondere belang van het complex wegens de herkomstige waarde van de bebouwing in relatie tot de onderliggende landschap-ruimtelijke context en in relatie tot de daarbij behorende groenruimtelijke, wegen, water, bodemgesteldheid en/of archeologische;
b. bijzonder belang van het object wegens de wijze van verhouding/indeling/onderdelen.

IV Gaafheid en herbruikbaarheid

1. belang van het object/complex wegens de architectonische gaafheid en/of herbruikbaarheid van en/of herbruikbaar;
2. belang van het object/complex wegens de monumentale, technische en/of constructieve gaafheid;
3. belang van het object/complex als zeer goed herbruikbaar uitdrukking van de oorspronkelijke of een belangrijke historische waarde.

4. belang van het object/complex wegens de monumentale waarde van het belangrijke historische bouw- en/of gebouwen;
5. belang van het object/complex wegens de gaafheid en herbruikbaarheid van het gehele ensemble van de samenstellende onderdelen (interieur- en buitenruimte, bouwwerk, tuinbouw e.d.);
6. belang van het object/complex in relatie tot de monumentale en/of historische gaafheid van de nationale, regionale of landschappelijke omgeving.

V Ziekteerfgoed

1. belang van het object/complex wegens de monumentale waarde in architectuurhistorisch, bouwkundig, opvallend of functioneel opzicht;
2. onderwerfelijk belang van het object/complex wegens relatieve achtereenvolgende in relatie tot één of meer van de onder I t/m III genoemde waarden.

BIJLAGE 4: TOETSINGSKADER REDENGEVENDE OMSCHRIJVING MET WAARDESTELLING

I CULTURHISTORISCHE WAARDE SCORE ● ● ●

1. Bijzondere herrineringswaarde (beroemde inwoner), pionierskarakter, unieke/zeldzame uitdrukkingen van het sociaal-economisch/religieus/agrarische/bestuurlijk/militair verleden.
2. Duidelijke samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarische/bestuurlijk/militair verleden.
3. Gemiddelde samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarische/bestuurlijk/militair verleden.
4. Weinig samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarische/bestuurlijk/militair verleden.
5. Geen samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarische/bestuurlijk/militair verleden.

II ARCHITECTUUR- EN KUNSTHISTORISCHE WAARDE SCORE ● ● ●

1. Bijzondere stijluitdrukking, monumentaliteit.
2. Duidelijke stijluitdrukking.
3. Eenvoudige stijluitdrukking.
4. Zeer eenvoudige stijluitdrukking.
5. Geen stijluitdrukking.

III SITUATIONELE EN ENSEMBLEWAARDE SCORE ● ● ●

1. Bijzondere plek en situationele/ensemblewaarde.
2. Duidelijke situationele/ensemblewaarde.
3. Situationele/ensemblewaarde gedeels herkenbaar.
4. Situationele/ensemblewaarde gedeels verloren.
5. Situationele/ensemblewaarde geheel verloren.

IV**GAAFHEID EN HERKENBAARHEID****SCORE**

1. Geen (nauwelijks) wijzigingen.
2. Hoofdvorm gaaf, detaillering in stijl gewijzigd.
3. Hoofdvorm herkenbaar, detaillering verstorend gewijzigd.
4. Hoofdvorm aangetast, detaillering verstorend gewijzigd.
5. Ingrijpend gewijzigd (nieuwbouw).

V**ZELDZAAMHEID****SCORE**

1. Zeer zeldzame verschijningsvorm op gebied van cultuurhistorie, typologie, architectuurhistorie en/of ruimtelijke samenhang, gaafheid/herkenbaarheid intact.
2. Zeldzame verschijningsvorm, weinig voorkomend, een of meerdere van bovenstaande unieke kenmerken, gaafheid/herkenbaarheid intact
3. Enige zeldzaamheid, gaafheid/herkenbaarheid verstoord.
4. Beperkte zeldzaamheid, veel voorkomend, gaafheid/herkenbaarheid intact
5. Geen zeldzaamheid, gaafheid/herkenbaarheid verstoord.

BEOORDELING SCORE

score 11 t/m 15 punten	cultuurhistorische waardevol
score 6 t/m 10 punten	matig cultuurhistorisch waardevol
score 0 t/m 5 punten	niet cultuurhistorisch waardevol

disclaimer: de score is gebaseerd op de vijfpuntsschaal, waarbij:

++	●●●	hoge waarden;	3 punten
+	●●○	positieve waarden	2 punten
0	●○○	indifferente waarden;	1 punt
-	○○○	geen waarden;	0 punt
--	○○○	negatieve waarden	0 punt

BIJLAGE 5: Conversietabel terminologie provincie Noord-Brabant en gemeente Gemert-Bakel

Zowel de provincie Noord-Brabant als de gemeente Gemert-Bakel gebruiken de term cultuurhistorische bebouwing. Hiermee bedoelen de provincie en de gemeente twee verschillende dingen. Dit kan verwarrend zijn. Daarom is deze conversietabel gemaakt om het onderscheid hiertussen duidelijk te maken.

Provincie Noord-Brabant	Gemert-Bakel
Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden op de cultuurhistorische waardekaart van de provincie Noord-Brabant.
Krakteristieke bebouwing en beeldbepalende woonboerderijen	Beschermd beeldbepalende panden en alle overige (woon)boerderijen.

BIJLAGE 6: UNIFORME RICHTLIJNEN RCE



Uitgangspunten en richtlijnen voor een goed plan

Een toekomst voor boerderijen, handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, pag. 35-47

- Recht doen aan de cultuurhistorische betekenis;
- streef naar behoud van de historische bouwsubstantie;
- aandacht voor bijzondere kenmerken;
- maatwerk;
- reversibiliteit;
- houd de opzet en indeling van de gevels herkenbaar;
- maak optimaal gebruik van bestaande gevelopeningen;
- behoud de hoofdvorm van het dak en beperk dakramen;
- respecteer de openheid van de ongedeelde bedrijfsruimte;
- houd de structuur van het woongedeelte herkenbaar;
- behoud en integreer waarde interieuronderdelen;
- herstel aangetast historisch materiaal waar mogelijk;
- gebruik zoveel mogelijk streekeigen materiaal of sluit aan bij karakteristiek;
- zet bijgebouwen en erfinrichting creatief in voor extra functies;
- pas eventuele nieuwbouw op een zorgvuldige manier in;
- houd rekening met eventuele archeologische waarden;
- maak gebruik van bestaande ruimtes voor leidingen en afvoeren;
- wees zorgvuldig bij het aanbrengen van isolatie.

