HANDLEIDING BOERDERIJSPLITSING

gemeente Gemert-Bakel

22-04-2021

gemeente Gemert-Bakel

opdrachtgever:	gemeente Gemert - Bakel
afdeling:	vergunningen en toezicht
datum:	22 april 2021
versie:	1.7

(afb. kaft) rijksmonument Peeldijk 53 te Handel / bron: funda; (afb. titelblad) gemeentelijk monument Esp 3 te Bakel / bron: funda

HANDLEIDING BOERDERIJSPLITSING

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

INHOUDSOPGAVE

01 INLEIDING 7

02 HUIDIGE SITUATIE 11

2.1 interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 12
2.2 bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ 13
2.3 praktijk 14
2.4 analyse huidige bestemmingsplanregels 14

03 SPLITSINGSVOORWAARDEN 19

3.1 inleiding 21
3.2 knock-out criteria 21
3.3 criteria cultuurhistorische waarden 21
3.4 overige criteria 25

04 BORGING 27

4.1 bestemmingsplan 29
4.2 overeenkomst 29
4.2 erfgoedverordening 29
4.4 handhaving 29

05 SAMENVATTING 31

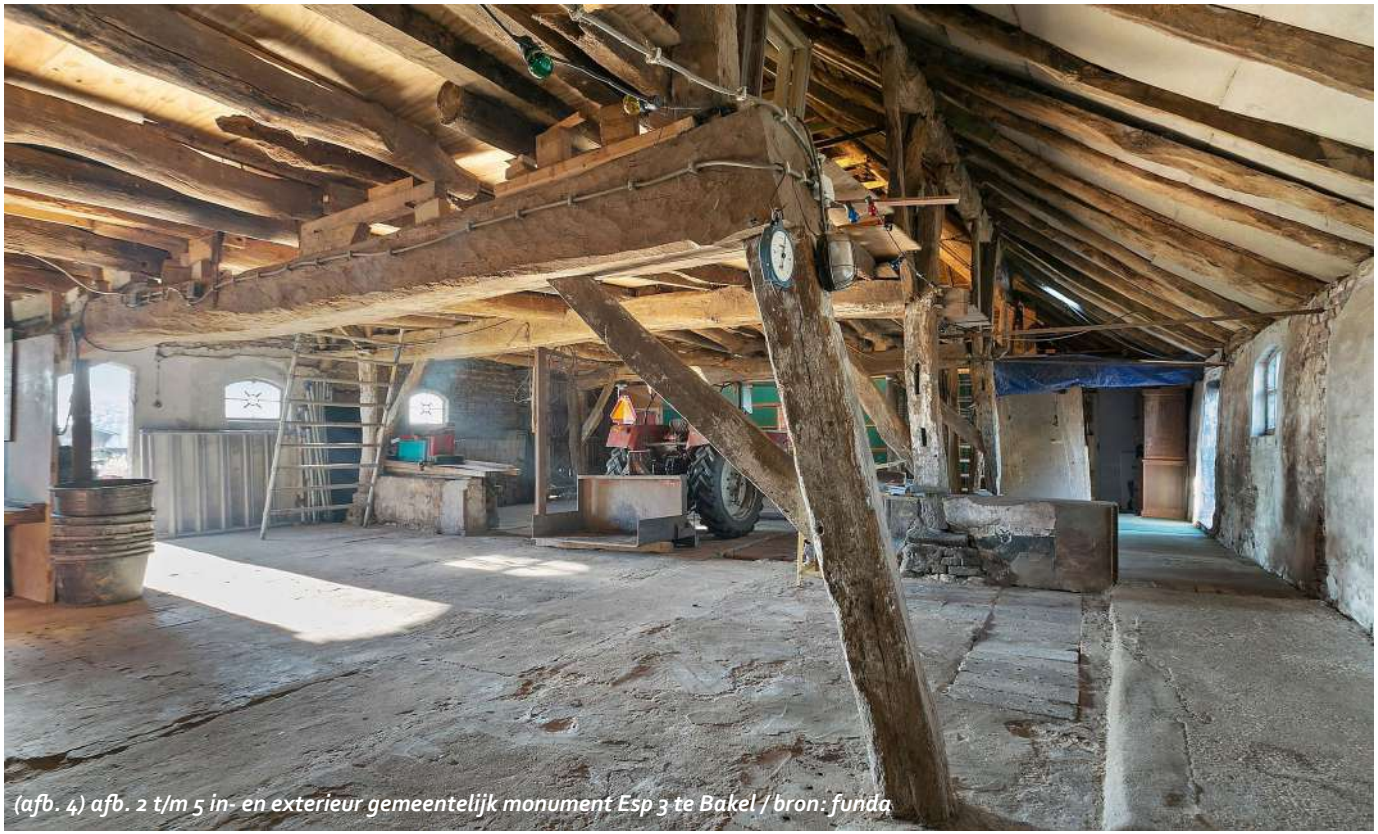
BIJLAGEN 37

INLEIDING

01

(afb. 2)

(afb. 3)



(afb. 4) afb. 2 t/m 5 in- en exterieur gemeentelijk monument Esp 3 te Bakel / bron: funda

(afb. 5)

INLEIDING

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ heeft de gemeenteraad het college van B&W opdracht gegeven om ten aanzien van de bestemmingsplanregels die betrekking hebben op boerderijsplitsing een objectief toetsingskader op te stellen om iedere boerderijsplitsingsaanvraag gelijkwaardig te behandelen. Onderliggend document ‘handleiding boerderijsplitsing’ is daar een uitwerking van.

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 (3) betreft het onder voorwaarden mogelijk maken van het splitsen van de boerderij in meerdere wooneenheden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 en het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ staan regels ten aanzien van dit beleid.

kernvragen

- hoe wordt er objectief bepaald of een boerderij inclusief erf (nog) voldoende cultuurhistorisch waardevol is om te mogen splitsen in meerdere wooneenheden?
- hoe worden de voorwaarden die gesteld zijn in het bestemmingsplan ten aanzien van boerderijsplitsing (wijzigingsbevoegdheid) objectief getoetst?
- hoe worden de (nog) bestaande cultuurhistorische waarden van een boerderij inclusief erf, na splitsing, op een eenduidige manier behouden/ verankeren voor de toekomst?

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

(2) Volgens de interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 betreft het niet cultuurhistorisch waardevolle boerderijen, maar cultuurhistorisch waardevolle panden.

(3) Volgens het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ komt splitsing pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:
- woning met nevenfunctie (aan huis verbonden beroep, garage e.d.);
- het realiseren van één grote woning.

HUIDIGE SITUATIE

02

HUIDIGE SITUATIE

2.1 interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019

In het huidige beleid van de provincie Noord-Brabant is het toevoegen van een burgerwoning in het landelijk gebied in de basis niet mogelijk (4). 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 (5). Gelet op de toenemende problematiek van leegkomende en leegstaande bebouwing in het landelijk gebied is een uitzondering gemaakt op deze regel. In het geval er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op behoud van de bebouwing en is sloop niet gewenst. De interim omgevingsverordening geeft aan dat een bestemmingsplan kan voorzien in:

a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:

1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt. (6)

Deze mogelijkheid is ingegeven vanuit het belang van het behoud of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Er dient te worden aangetoond dat de betreffende bebouwing van het initiatief cultuurhistorische waarden bezit, dit kan bijvoorbeeld aan de hand van een de gemeentelijke monumentenlijst. (6)

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

(4) Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 art. 3.68.
(5) Volgens het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ betekent dit dat binnen de functie ‘wonen’ alle bebouwing die in totaal de 150 m^2 overschrijdt wordt gesloopt, mits de bebouwing niet cultuurhistorisch waardevol is.
(6) Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 art. 3.69.

2.2 bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

Het Bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ bevat een wijzigingsbevoegdheid om het splitsen van boerderijen mogelijk te maken met de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ (7) en de bestemming ‘Wonen’ (8). In tegenstelling tot de Interim omgevingsverordening kan volgens het bestemmingsplan de boerderij in maximaal twee wooneenheden worden gesplitst, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;

b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;

c. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:

1. woning met nevenfunctie (aan huis verbonden beroep, garage e.d.);

2. realiseren van één grote woning;

d. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;

e. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;

f. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;

g. per woning is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;

h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;

i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;

j. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;

(…) (7)

In de basis is het toevoegen van woningen in het buitengebied niet toegestaan, tenzij één grote woning of een gewijzigde bestemming niet mogelijk is én aangetoond is dat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is. De regels van het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ passen binnen de provinciale kaders en sluiten aan op de regels van de Interim omgevingsverordening. (9)

bestemmingsplan

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

(7) Bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ art. 4.8.6.
(8) Bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ art. 17.8.2.

(9) Voor een aantal regels in het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ ten aanzien van boerderijsplitsing gelden strengere voorwaarden dan gesteld in de regels van de interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019.

2.3 praktijk

De huidige regels van de Interim omgevingsverordening en de wijzigingsbevoegdheden (art. 4.8.6 en 17.8.2) in het bestemmingsplan Buitengebied volstaan om boerderijsplitsing mogelijk te maken. In de praktijk blijkt echter dat een aantal regels van het bestemmingsplan op diverse manieren te interpreteren is. Ook ontbreken er definities van begrippen, waardoor er onduidelijkheid ontstaat, of zijn definities niet volgens de landelijke richtlijnen geformuleerd. Door deze gebreken is het onduidelijk in welke gevallen aan potentiële verzoeken tot boerderijsplitsing medewerking wordt verleend en onder welke voorwaarden. Bovendien is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing na splitsing niet goed verankerd in het bestemmingsplan, waardoor het behoud voor de toekomst niet is geborgd.

praktijk

Het is onduidelijk in welke gevallen aan potentiële verzoeken tot boerderijsplitsing medewerking wordt verleend en onder welke voorwaarden door onduidelijkheid van de huidige regels van het bestemmingsplan. Bovendien is het behoud en het zodanig in stand houden van cultuurhistorische waardevolle bebouwing na splitsing niet goed verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

2.4 analyse huidige bestemmingsplanregels

In deze paragraaf worden de bestemmingsplanregels van de wijzigingsbevoegdheid die betrekking hebben op het splitsen van een boerderij tegen het licht gehouden. Per regel wordt beoordeeld of begrippen onduidelijk zijn of ontbreken en of de regel duidelijk en op maar één manier te interpreteren is.

algemeen

analyse:

- De beide wijzigingsbevoegdheden (art. 4.8.6 en 17.8.2) verschillen in onderlinge regelgeving. Een gelijkwaardige toetsing is daarmee onmogeljik.
- De definitie van de term ‘boerderij’ ontbreekt.
- De cultuurhistorische waarden dienen in het bestemmingsplan te worden verankerd, zodat de cultuurhistorisch waardevolle boerderij behouden blijft voor de toekomst.

regel wijzigingsbevoegdheid lid a (10)

a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;

analyse:

- De definitie van cultuurhistorische bebouwing volgens het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ komt niet overeen met de definitie die opgesteld is door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE).
- Er ontbreken randvoorwaarden waar een cultuurhistorische waardestelling aan moet voldoen. Er ontbreekt een transparant toetsingskader om de waardestelling objectief te beoordelen.

(10) bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ art. 4.8.6.

0,3 tot 0,6 hectare	2.000 m²	300 m²
< 0,3 hectare	2.000 m²	200 m²

Tabel: omvang nieuw bestemmingsvlak VAB locatie, omvang nieuwe bebouwing VAB locatie

4.8.6 Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;
b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
c. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:
   1. woning met nevenfunctie (aan huis verbonden beroep, garage e.d.);
   2. realiseren van één grote woning;
d. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
e. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
f. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
g. per woning is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels
i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
j. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;
k. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

4.8.7 Omschakeling naar recreatief bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Recreatie', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er blijft sprake van één landhuis;
b. het landhuis heeft een inhoud van 1.000 tot 1.500 m³;
c. er is een concreet bouwplan voor het landhuis;
d. het bouwplan voldoet aan de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan;
e. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels.

17.8.2 Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de maatvoering voor twee wooneenheden ('maximum aantal wooneenheden: 2') om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorische bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;
b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
c. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
d. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
e. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
f. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;
g. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
h. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;
i. daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

17.8.3 Vergroting en/of vormverandering bestemmingsvlak 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van de vorm- en/of grootteverandering van de bestemming 'Wonen', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
b. dit is nodig om een ontwikkeling, die plaatsvindt binnen de bouwregels van de bestemming 'Wonen' m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren;

(afb. 6) de verschillen in beide wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' art. 4.8.6 en 17.8.2 / bron: ruimtelijke plannen

regel wijzigingsbevoegdheid lid b en c (10)

b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;

c. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:

1. woning met nevenfunctie (aan huis verbonden beroep, garage e.d.);
2. realiseren van één grote woning;

analyse:

- Regels b en c vormen samen één voorwaarde, waarbij splitsing alleen te realiseren is als de punten onder c niet haalbaar zijn.
- Het is onduidelijk hoe de initiatiefnemer aan moet tonen dat de splitsing noodzakelijk is om de boerderij in stand te houden.
- Het is onduidelijk hoe de initiatiefnemer aan moeten tonen dat een ‘woning met nevenfuncties’ en ‘het realiseren van één grote woning' niet haalbaar zijn.
- De definitie en randvoorwaarden van ‘één grote woning’ ontbreken.

regel wijzigingsbevoegdheid lid d en e (10)

d. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;

e. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;

analyse:

Geen opmerkingen.

regel wijzigingsbevoegdheid lid f (10)

f. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;

analyse:

- Het is onduidelijk welke bijbehorende bouwwerken cultuurhistorisch waardevol zijn.

(10) bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ art. 4.8.6.

regel wijzigingsbevoegdheid lid g (10)

g. per woning is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;

analyse:

- Het is onduidelijk hoe er wordt omgegaan met bijbehorende bouwwerken die cultuurhistorisch waardevol zijn, wil een initiatiefnemer graag alsnog 150 m² aan bijbehorende bouwwerken.
- De nieuwe bijbehorende bouwwerken verstoren vaak de cultuurhistorische waarden.

regel wijzigingsbevoegdheid lid h en i (10)

h.de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;

i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;

analyse:

- ‘Voldoende parkeergelegenheid’ is niet toetsbaar er dient te worden gerefereerd naar een vastgestelde norm.

regel wijzigingsbevoegdheid lid j (10)

j. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;

analyse:

- Niet alle cultuurhistorisch waardevolle boerderijen zijn monumentwaardig, zij zouden dan aangewezen kunnen worden als beeldbepalend pand. Echter door het gebrek aan weigeringsgronden in de monumentenverordening 2011 is sloop van beeldbepalende panden niet tegen te gaan. Het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is juist een instrument om sloop tegen te gaan. Met deze specifieke bouwaanduiding is dit niet geborgd.

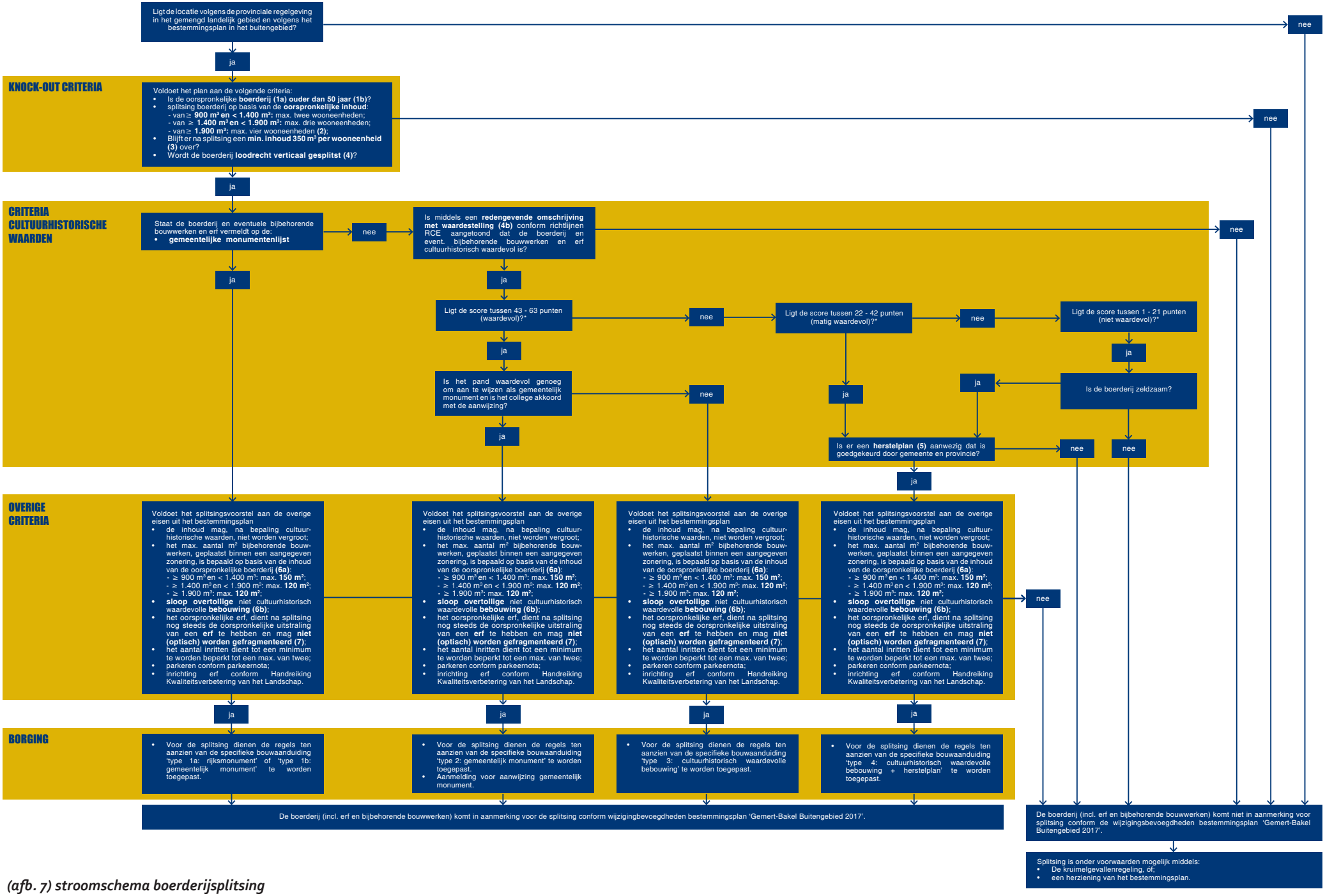
analyse huidige bestemmingsplanregels

Tussen de bestemmingsplanregels in beide wijzigingsbevoegdheden zijn verschillen. Daarnaast zijn regels multi interpretabel, onduidelijk of niet volgens de landelijke richtlijnen geformuleerd. Een gelijkwaardige toetsing is om deze reden onmogelijk.

(10) bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ art. 4.8.6.

SPLITSINGSVOORWAARDEN

03



(afb. 7) 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 is 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 vroegstadium 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. De wijzigingsbevoegdheid is immers ontstaan om cultuurhistorisch waardevolle boerderijen te behouden.

Hierna volgen de overige voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, anderen dan criteria ten aanzien van de cultuurhistorische waarden.

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

3.2 knock-out criteria

(1) Is de oorspronkelijke boerderij (a) ouder dan 50 jaar (b)?

(a) Een gebouw dat bestaat uit een agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.

(b) Een boerderij dient minimaal 50 jaar of ouder te zijn, dan pas kunnen de cultuurhistorische waarden op een juiste manier worden bepaald. Dit betreffen landelijke richtlijnen.

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

Ten aanzien van het maximum aantal te realiseren woonheden wordt uitgegaan van de inhoud van de oorspronkelijke bouwmassa van de boerderij (woning). Om dit te objectiveren en meetbaar te maken is er een inhoudsmaat toegevoegd. Bij een inhoud:

- van $\geq$ 900 m^3 en < 1.400 m^3: max. twee wooneenheden;
- van $\geq$ 1.400 m^3 en < 1.900 m^3: max. drie wooneenheden;
- $\geq$1.900 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 logsiche plek in het gebouw te realiseren.

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

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

Bij splitsing dienen maximaal twee volwaardige woningen te ontstaan. Een regel in de wijzigingsbevoegdheid 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.

(4) Wordt de boerderij loodrecht verticaal gesplitst (4)?

De boerderij mag 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.

I CULTUURHISTORISCHE WAARDE — SCORE

1. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) culturele, sociaal-economische en/of bestuurlijke/beleidsmatige en/of geestelijke ontwikkeling(en); ●●●
2. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) geografische, landschappelijke en/of historisch-ruimtelijke ontwikkeling; ●○○
3. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) technische en/of typologische ontwikkeling(en); ●●○
4. belang van het object/complex wegens innovatieve waarde of pionierskarakter; ●●●
5. belang van het object/complex wegens bijzondere herinneringswaarde. ●●○

II ARCHITECTUUR- EN KUNSTHISTORISCHE WAARDE — SCORE

1. bijzonder belang van het object/complex voor de geschiedenis van de architectuur en/of bouwtechniek; ●●○
2. bijzonder belang van het object/complex voor het oeuvre van een bouwmeester, architect ingenieur of kunstenaar; ○○○
3. belang van het object/complex wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp; ●●●
4. belang van het object/complex wegens het bijzondere materiaalgebruik, de ornamentiek en/of monumentale kunst; ●○○
5. belang van het object/complex wegens de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur(onderdelen). ●●○

III SITUATIONELE EN ENSEMBLEWAARDE — SCORE

1. betekenis van het object als essentieel (cultuurhistorisch, functioneel en/of architectuurhistorisch en visueel) onderdeel van een complex; ●○○
2. a. bijzondere, beeldbepalende betekenis van het object voor het aanzien van zijn omgeving; ●●●
   b. bijzondere betekenis van het complex voor het aanzien van zijn omgeving, wijk, stad of streek;
3. a. bijzondere betekenis van het complex wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de onderlinge historisch-ruimtelijke context en in relatie tot de daarbij behorende groenvoorzieningen, wegen, wateren, bodemgesteldheid en/of archeologie; ●●○
   b. bijzondere betekenis van het object wegens de wijze van verkaveling/ inrichting/ voorzieningen

IV GAAFHEID EN HERKENBAARHEID — SCORE

1. belang van het object/complex wegens de architectonische gaafheid en/of herkenbaarheid van ex- en/ of interieur; ○○○
2. belang van het object/complex wegens de materiële, technische en/of constructieve gaafheid; ●●○
3. belang van het object/complex als nog goed herkenbare uitdrukking van de oorspronkelijke of een belangrijke historische functie; ●●●
4. belang van het complex wegens de waardevolle accumulatie van belangwekkende historische bouw- en/ of gebruiksfasen; ●●○
5. belang van het complex wegens de gaafheid en herkenbaarheid van het gehele ensemble van de samen stellende onderdelen; ●○○
6. belang van het object/complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke, dorpse of landschappelijke omgeving. ○○○

●●○

V	ZELDZAAMHEID	SCORE
	1. belang van het object/complex wegens absolute zeldzaamheid in architectuurhistorisch, bouwtechnisch, typologisch of functioneel opzicht;	●○○
	2. uitzonderlijk belang van het object/complex wegens relatieve zeldzaamheid in relatie tot één of meer van de onder I t/m III genoemde kwaliteiten.	●●●

(afb. 8) toetsingskader t.b.v. beoordeling redengevende omschrijving met waardestelling, bovenstaand betreft een voorbeeld / bron: gemeente Gemert-Bakel

3.3 criteria cultuurhistorische waarden

(4a) Staat de boerderij en eventuele bijbehorende bouwwerken en erf vermeldt op de:

- *gemeentelijke monumentenlijst of*

Volgens de regels van de interim omgevingsverordening en het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' dient de boerderij een cultuurhistorische waardevol pand te zijn om voor splitsing in aanmerking te komen. Dit is mogelijk als de boerderij vermeld staat op een gemeentelijke monumentenlijst.

(4b) Is middels een redengevende omschrijving met waardestelling conform richtlijnen RCE aangetoond dat de boerderij en eventuele bijbehorende bouwwerken en erf cultuurhistorisch waardevol is?

Als de boerderij niet vermeld staat op de onder 4a genoemde documenten 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 Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE). Om de cultuurhistorische waarden van gebouwen helder en eenduidig vast te stellen, heeft de RCE een standaard ontwikkeld 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 dient duidelijk naar voren te komen 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.

De redengevende omschrijving met waardestelling wordt door de beleidsmedewerker 'cultuurhistorie' van de gemeente getoetst. Hiervoor is een transparant toetsingskader in de vorm van een puntensysteem ontwikkeld (zie afb. 8 en bijlage 4) (11) dat willekeur en ongelijkwaardige toetsing zo veel mogelijk moet voorkomen. Er kunnen punten behaald worden op basis van alle categorieën.
Daarbij kunnen de volgende scores worden behaald:

- 1 t/m 22 punten: niet cultuurhistorisch waardevol, splitsing is niet aan de orde;
- 23 t/m 44 punten: matig cultuurhistorisch waardevol, splitsing is aan de orde mits een goedgekeurd herstelplan aanwezig is;
- 45 t/m 66: cultuurhistorisch waardevol, splitsing is aan de orde.

Indien er 1 t/m 22 punten wordt gescoord, is splitsing niet aan de orde, mits de boerderij als zeldzaam wordt gewaardeerd en beoordeeld. Is dit het geval dan wordt deze alsnog 'matig cultuurhistorisch waardevol'.

Een boerderij die ‘matig cultuurhistorisch waardevol' is (23 t/m 44 punten) én boerderijen die niet waardevol zijn, maar wel zeldzaam zijn, (1 t/m 22 punten), komen in eerste instantie niet in aanmerking voor splitsing. Om splitsing in dit soort gevallen toch mogelijk te maken dient op voorhand middels een herstelplan te worden aangetoond dat er voldoende cultuurhistorische waarden worden hersteld, zodat er bij splitsing wél voldoende waarden aanwezig zijn om alsnog in aanmerking te komen. Dit kan deels middels de handreiking kwaliteitsverbetering landschap. (12)

(11) Gebaseerd op de erfgoedmeetlat archeologie.
(12) Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel.

(afb. 9) gesplitste boerderij De Stap 4-6 te De Mortel / bron: funda

(5) Is er een herstelplan aanwezig dat goedgekeurd is door gemeente en provincie?

Indien een boerderij te weinig cultuurhistorische waarden (score tussen 23 t/m 44 punten of 1 t/m 22, maar zeldzaam) bezit, zoals benoemd onder punt (4b), is splitsing in eerste instantie niet aan de orde. Om splitsing toch mogelijk te maken kan ervoor worden gekozen om op voorhand te borgen dat de cultuurhistorisch waarden worden versterkt, waardoor splitsing alsnog tot de mogelijkheden behoord. Om dit op een juiste manier te borgen is het volgende stappenplan van toepassing:

1. De initiatiefnemer stelt een herstelplan op, of laat dit opstellen, waarin wordt vastgelegd welke waarden hersteld worden om de boerderij voldoende cultuurhistorisch waardevol te laten zijn. Het herstelplan moet toetsbaar zijn. Dit betekent dat tekeningen de volgende gegevens dienen te bevatten:
   a. maatlijnen en schaalaanduidingen, de tekening is maatvast;
   b. adres situatie, nummer kadastraal perceel, naam eigenaar, naam ontwerper, naam aanvrager;
   c. datum ontwerp;
   d. noordpijl;
   e. legenda;
   f. exacte aanduiding van de te herstellen situatie.
2. Het herstelplan wordt voorgelegd aan de monumentencommissie Gemert-Bakel, dit betreft een onafhankelijke commissie. Het herstelplan inclusief advies monumentencommissie zal ter beoordeling worden voorgelegd aan de provincie. De monumentencommissie zal het herstelplan toetsen aan het geldende beleid (de erfgoedverordening, de redengevende omschrijving met waardestelling en indien van toepassing het geldend beeldkwaliteitsplan en welstandsnota).

3.4 overige criteria

(6a) het max. aantal m² 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 (13):

- ≥ 900 m³ en < 1.400 m³: max. 150 m²;
- ≥ 1.400 m³ en < 1.900 m³: max. 120 m²;
- ≥ 1.900 m³: max. 120 m²;

per wooneenheid aan bijbehorende bouwwerken te behouden of bouwen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische waarden van de boerderij, eventuele

(13)20210422 Amendement Boerderijsplitsing (aangenomen), raadsverdering 22 april 2021, indieners Dorpspartij en CDA.

bijbehorende bouwwerken en het boerenerf. Deze waarden mogen niet worden verstoord, maar juist worden versterkt. Om dit te borgen dient door middel van een stedenbouwkundig plan (situatietekening van het volledige ingerichte erf inclusief landschappelijk inpassing dat voldoet aan de onder punt (5) benoemde voorwaarden) te worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan vertaald naar de verbeelding van het bestemmingsplan, waarbij een zonering wordt vastgelegd waar de bijbehorende bouwwerken voorstelbaar zijn.

(6b) overtollige 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 150 m^2 overschrijden dienen te worden gesloopt.

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

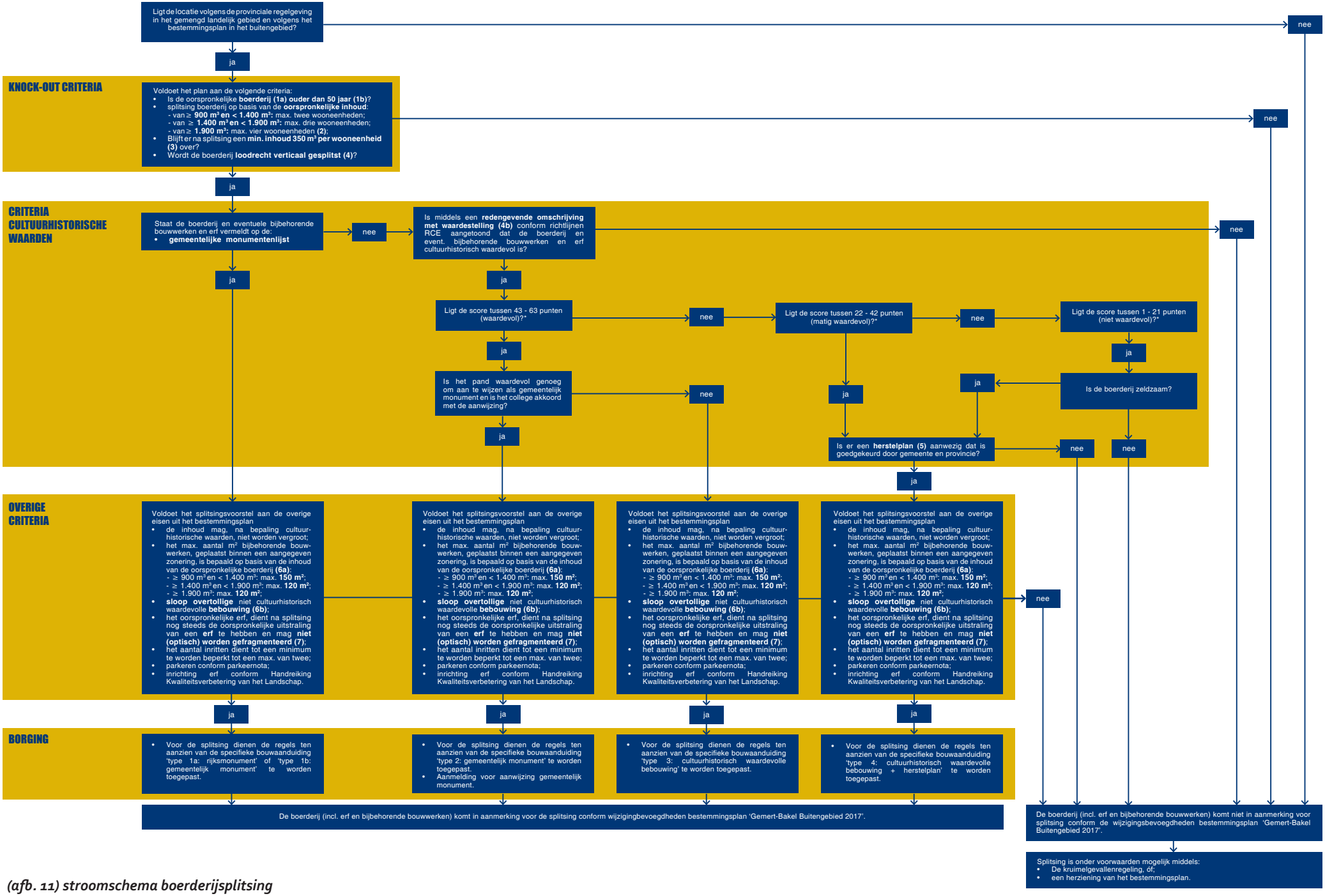
De historische karakteristieken van een erf dragen bij aan de herkenbaarheid van de boerderij. Bij splitsing van de boerderij in verschillende wooneenheden is het de kunst het karakter van het erf te behouden. Wanneer het erf wordt versnippert door het maken van verschillende tuintjes, verliest het zijn 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. (14)

(afb. 10) bijgebouw gemeentelijk monument Esp 3 te Bakel / bron: funda

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

BORGING

04



(afb. 11) stroomschema boerderijsplitsing

BORGING

4.1 bestemmingsplan

Indien de boerderij kan worden gesplitst in maximaal twee wooneenheden, worden de cultuurhistorische waarden voor de toekomst geborgd en verankerd.

4.1.1 planregels en verbeelding

Op de verbeelding wordt een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Uit het stroomschema volgen vier typen:

- ‘type 1a: specifieke bouwaanduiding - rijksmonument’ en ‘type 1b: specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument’;
- ‘type 2: specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument met aanwijzing';
- ‘type 3: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
- ‘type 4: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan'.

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

4.1.2 bijlage bij de regels

De volgende documenten worden gekoppeld aan de bijlage bij de regels:

- redengevende omschrijving met waardestelling;
- uniforme richtlijnen van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) (zie bijlage 5);
- een goedgekeurd herstelplan, dit is alleen van toepassing bij 'type 4: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan';
- een situatietekening met een beoogde bebouwingszone.

Met het oog op de implementatie van de omgevingswet binnen de gemeente Gemert-Bakel én omdat de voorgestelde handleiding verder gaat dan de uitwerking van de randvoorwaarden in de bestaande wijzigingsbevoegdheden, dient nader te worden onderzocht wat de meest geschikte methodiek is om de handleiding te verankeren.

4.2 overeenkomst

Er dient te worden geborgd dat het herstelplan daadwerkelijk binnen een bepaalde tijd wordt uitgevoerd. In de planregels en de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat uitvoering en behoud van het herstelplan plaatsvindt binnen twee jaar na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan.

4.3 erfgoedverordening

De splitsing maakt behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij mogelijk. In de toekomst moet daarom sloop ervan tegen worden gegaan. Door de specifieke gebouwaanduiding ‘cultuurhistorisch waardevolle bebouwing’ op te nemen in de erfgoedverordening krijgt het een beschermde status. Op deze manier blijven de cultuurhistorische waarden geborgd en vindt er geen verstoring plaats.

4.4 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 bestemmingsplan inclusief een aanvraag omgevingsvergunning. De kaders zoals neergelegd in deze handleiding zullen daarbij als uitgangspunt dienen.

SAMENVATTING

05

(afb. 12) gesplitste boerderij De Stap 4-6 te De Mortel / bron: funda

SAMENVATTING

1. inleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' heeft de gemeenteraad het college van B&W opdracht gegeven om ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden art. 4.8.6 en 17.8.2 een objectief toetsingskader op te stellen om iedere boerderijsplitsingsaanvraag gelijkwaardig te behandelen.

De volgende kernvragen zijn gesteld om dit nader te onderzoeken:

- hoe wordt er objectief bepaald of een boerderij inclusief erf (nog) voldoende cultuurhistorisch waardevol is om te mogen splitsen in meerdere wooneenheden?
- hoe worden de voorwaarden die gesteld zijn in het bestemmingsplan ten aanzien van boerderijsplitsing (wijzigingsbevoegdheden) objectief getoetst?
- hoe worden de (nog) bestaande cultuurhistorische waarden van een boerderij inclusief erf, na splitsing, op een eenduidige manier behouden/ verankeren voor de toekomst?

2. huidige situatie

interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

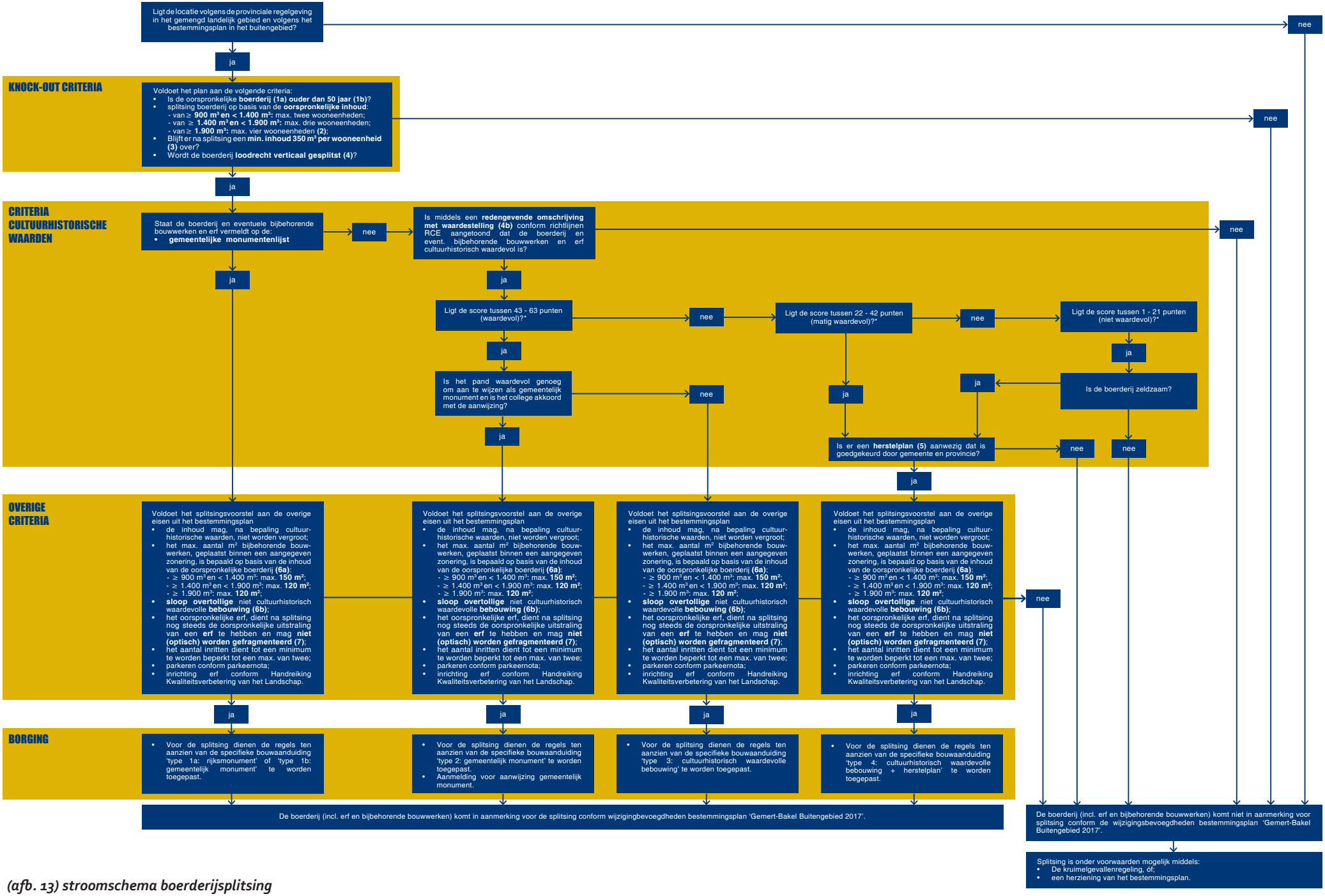
Het splitsen van een boerderij tot maximaal twee wooneenheden is toegestaan, mits de cultuurhistorische waarde van de bebouwing is aangetoond én de splitsing noodzakelijk is om het pand in stand te houden.

praktijk

Het is onduidelijk wanneer en onder welke voorwaarden medewerking wordt verleend tot boerderijsplitsing door onduidelijkheid van de huidige planregels van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. Bovendien is het behoud en het zodanig in stand houden van cultuurhistorische waardevolle bebouwing na splitsing niet goed verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

analyse huidige bestemmingsplanregels

Tussen de planregels in beide wijzigingsbevoegdheden (art. 4.8.6 en 17.8.2) zijn verschillen. Daarnaast blijken enkele regels multi interpretabel, onduidelijk of niet volgens de landelijke richtlijnen geformuleerd. Een gelijkwaardige toetsing is om deze reden onmogelijk.



(afb. 13) stroomschema boerderijsplitsing

3. splitsingsvoorwaarden

Om de vraag van de gemeenteraad te beantwoorden, om een gelijkwaardige behandeling van splitsingsverzoeken mogelijk te maken, is een stroomschema ontwikkeld. Het stroomschema is verdeeld is 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. De wijzigingsbevoegdheid is immers ontstaan om cultuurhistorisch waardevolle boerderijen te behouden;
- *overige criteria:*
  De overige voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, anders dan criteria ten aanzien van cultuurhistorische waarden, worden nader onderbouwd;
- *borging:*
  Zie toelichting hoofdstuk 4.

4. borging

bestemmingsplan

planregels en verbeelding:

Op de verbeelding wordt een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Uit het stroomschema volgen vier typen:

- ‘type 1a: specifieke bouwaanduiding - rijksmonument’ en ‘type 1b: specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument’;
- ‘type 2: specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument met aanwijzing';
- ‘type 3: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
- ‘type 4: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan'.

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

bijlage bij de regels

De volgende documenten worden gekoppeld aan de bijlage bij de regels:

- redengevende omschrijving met waardestelling;
- uniforme richtlijnen van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) (zie bijlage 4);
- een goedgekeurd herstelplan, dit is alleen van toepassing bij 'type 4: specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan';
- een situatietekening met een beoogde bebouwingszone.

overeenkomst

In de planregels en de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat uitvoering en behoud van het herstelplan plaatsvindt binnen twee jaar na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan.

erfgoedverordening

De specifieke gebouwaanduiding ‘cultuurhistorisch waardevolle bebouwing’ wordt opgenomen in de erfgoedverordening krijgt het een beschermde status. Op deze manier blijven de cultuurhistorische waarden geborgd en vindt er geen verstoring plaats.

handhaving

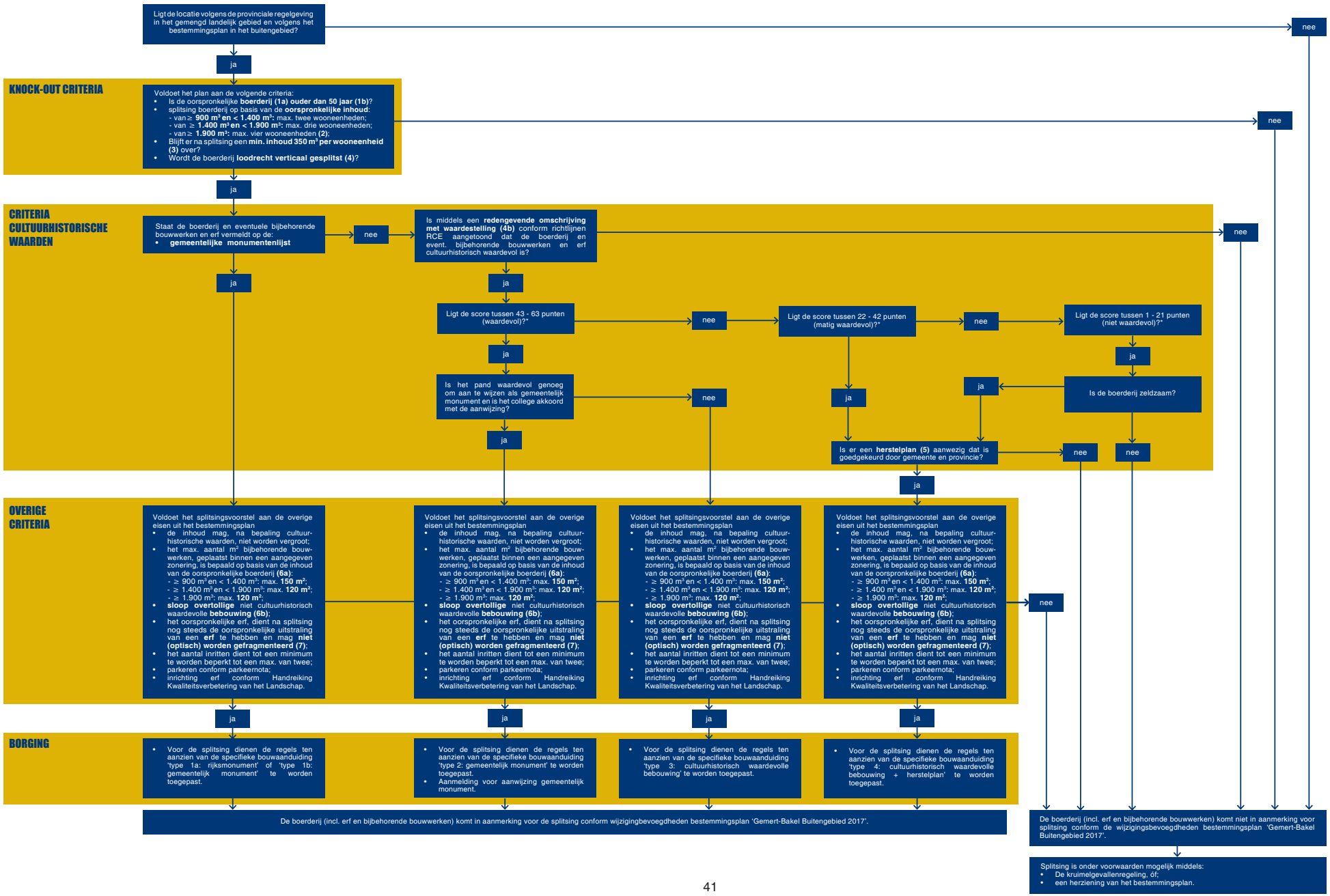
Het komt voor dat er boerderijsplitsingen zijn uitgevoerd, zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Indien dat tijdens toezicht wordt geconstateerd, dient er een handhavingszaak te worden opgestart. Dit leidt mogelijk tot een wijziging van het bestemmingsplan inclusief een aanvraag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

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: DEFINITIES

beeldbepalend pand:	Een pand dat mede het aanzicht van het dorp bepaalt of onderdeel is van een structuur die belangrijk is voor het karakter van het dorp of landschap en vanvan belang zijn voor de stedenbouwkundige of landschappelijke samenhang.
boerderij:	Een gebouw dat bestaat uit een agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.
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 waardevolle bebouwing:	Bebouwing die 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.
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:	Een gebouw of object dat van algemeen belang door schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde niet van nationaal, maar wel van plaatselijk of regionaal belang is.
oorspronkelijk	In eerste instantie aanwezig.
rijksmonument:	Een door het rijk aangeweze 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



BIJLAGE 3: WAARDERINGSCRITERIA RCE

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

EEN TOEKOMST VOOR BOERDERIJEN

Handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen

BIJLAGE 1: WAARDERINGSCRITERIA

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft een standaard ontwikkeld voor de waardering van bouwkunst. Daarmee kunnen de monumentale waarden van een gebouw helder en eenduidig vastgesteld worden. De waardering speelt een leidende rol bij de aanwijzing van een gebouw als monument én bij het wijzigen van het beschermde gebouw. De waardering is gebaseerd op vijf hoofdcriteria die zijn onderverdeeld in subcriteria. De grondslagen van de waardering van het gebouwde erfgoed liggen in de domeinen van kunst en geschiedenis. Maar daarnaast spelen ook geestelijke, geografische, sociaal-economische, bestuurlijke en technische ontwikkelingen een rol in de waardering, naast gaafheid en zeldzaamheid. Ieder monument heeft een eigen palet van waarden.

I Cultuurhistorische waarde

1. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) culturele, sociaal-economische en/of bestuurlijke/beleidsmatige en/of geestelijke ontwikkeling(en);
2. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) geografische, landschappelijke en/of historisch-ruimtelijke ontwikkeling;
3. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) technische en/of typologische ontwikkeling(en);
4. belang van het object/complex wegens innovatieve waarde of pionierskarakter;
5. belang van het object/complex wegens bijzondere herinneringswaarde.

II Architectuur- en kunsthistorische waarde

1. bijzonder belang van het object/complex voor de geschiedenis van de architectuur en/of bouwtechniek;
2. bijzonder belang van het object/complex voor het oeuvre van een bouwmeester, architect ingenieur of kunstenaar;
3. belang van het object/complex wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp;
4. belang van het object/complex wegens het bijzondere materiaalgebruik, de ornamentiek en/of monumentale kunst;
5. belang van het object/complex wegens de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur(onderdelen).

III Situationele en ensemblewaarde

1. betekenis van het object als essentieel (cultuurhistorisch, functioneel en/of architectuurhistorisch en visueel) onderdeel van een complex;
2. a. bijzondere, beeldbepalende betekenis van het object voor het aanzien van zijn omgeving;
   b. bijzondere betekenis van het complex voor het aanzien van zijn omgeving, wijk, stad of streek;
3. a. bijzondere betekenis van het complex wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de onderlinge historisch-ruimtelijke context en in relatie tot de daarbij behorende groenvoorzieningen, wegen, wateren, bodemgesteldheid en/of archeologie;
   b. bijzondere betekenis van het object wegens de wijze van verkaveling/ inrichting/ voorzieningen.

IV Gaafheid en herkenbaarheid

1. belang van het object/complex wegens de architectonische gaafheid en/of herkenbaarheid van ex- en/of interieur;
2. belang van het object/complex wegens de materiële, technische en/of constructieve gaafheid;
3. belang van het object/complex als nog goed herkenbare uitdrukking van de oorspronkelijke of een belangrijke historische functie;

Bijlage 1 | 51

4. belang van het complex wegens de waardevolle accumulatie van belangwekkende historische bouw- en/of gebruiksfasen;
5. belang van het complex wegens de gaafheid en herkenbaarheid van het gehele ensemble van de samen stellende onderdelen (hoofd- en bijgebouwen, hekwerken, tuinaanleg e.d.);
6. belang van het object/complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke, dorpse of landschappelijke omgeving.

V Zeldzaamheid

1. belang van het object/complex wegens absolute zeldzaamheid in architectuurhistorisch, bouwtechnisch, typologisch of functioneel opzicht;
2. uitzonderlijk belang van het object/complex wegens relatieve zeldzaamheid in relatie tot één of meer van de onder I t/m III genoemde kwaliteiten.

BIJLAGE 4: TOETSINGSKADER REDENGEVENDE OMSCHRIJVING MET WAARDESTELLING

I CULTUURHISTORISCHE WAARDE

	SCORE
1. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) culturele, sociaal-economische en/of bestuurlijke/beleidsmatige en/of geestelijke ontwikkeling(en);	●●●
2. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) geografische, landschappelijke en/of historisch-ruimtelijke ontwikkeling;	●○○
3. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) technische en/of typologische ontwikkeling(en);	●●○
4. belang van het object/complex wegens innovatieve waarde of pionierskarakter;	●●●
5. belang van het object/complex wegens bijzondere herinneringswaarde.	●●○

II ARCHITECTUUR- EN KUNSTHISTORISCHE WAARDE

	SCORE
1. bijzonder belang van het object/complex voor de geschiedenis van de architectuur en/of bouwtechniek;	●●○
2. bijzonder belang van het object/complex voor het oeuvre van een bouwmeester, architect ingenieur of kunstenaar;	○○○
3. belang van het object/complex wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp;	●●●
4. belang van het object/complex wegens het bijzondere materiaalgebruik, de ornamentiek en/of monumentale kunst;	●○○
5. belang van het object/complex wegens de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur(onderdelen).	●●○

III SITUATIONELE EN ENSEMBLEWAARDE

	SCORE
1. betekenis van het object als essentieel (cultuurhistorisch, functioneel en/of architectuurhistorisch en visueel) onderdeel van een complex;	●○○
2. a. bijzondere, beeldbepalende betekenis van het object voor het aanzien van zijn omgeving; b. bijzondere betekenis van het complex voor het aanzien van zijn omgeving, wijk, stad of streek;	●●●
3. a. bijzondere betekenis van het complex wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de onderlinge historisch-ruimtelijke context en in relatie tot de daarbij behorende groenvoorzieningen, wegen, wateren, bodemgesteldheid en/of archeologie; b. bijzondere betekenis van het object wegens de wijze van verkaveling/ inrichting/ voorzieningen	●●○

IV GAAFHEID EN HERKENBAARHEID — SCORE

1. belang van het object/complex wegens de architectonische gaafheid en/of herkenbaarheid van ex- en/ of interieur;	○○○
2. belang van het object/complex wegens de materiële, technische en/of constructieve gaafheid;	●●○
3. belang van het object/complex als nog goed herkenbare uitdrukking van de oorspronkelijke of een belangrijke historische functie;	●●●
4. belang van het complex wegens de waardevolle accumulatie van belangwekkende historische bouw- en/ of gebruiksfasen;	●●○
5. belang van het complex wegens de gaafheid en herkenbaarheid van het gehele ensemble van de samen stellende onderdelen;	●○○
6. belang van het object/complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke, dorpse of landschappelijke omgeving.	○○○
	●●○

V ZELDZAAMHEID — SCORE

1. belang van het object/complex wegens absolute zeldzaamheid in architectuurhistorisch, bouwtechnisch, typologisch of functioneel opzicht;	●○○
2. uitzonderlijk belang van het object/complex wegens relatieve zeldzaamheid in relatie tot één of meer van de onder I t/m III genoemde kwaliteiten.	●●●

BEOORDELING SCORE — SCORE

score 45 t/m 66 punten	cultuurhistorische waardevol	splitsing	●●●
score 23 t/m 44 punten	matig cultuurhistorisch waardevol	splitsing mits goedgekeurd herstelplan aanwezig	●●○
score 1 t/m 22 punten	niet cultuurhistorisch waardevol	geen splitsing, mits zeldzaam en herstelplan aanwezig	●○○
	geen cultuurhistorische waarden aanwezig	geen splitsing	○○○

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

++	●●●	hoge waarden;
+	●●○	positieve waarden;
0	●○○	indifferente waarden;
-	○○○	geen waarden;
--	○○○	negatieve waarden

BIJLAGE 5: UNIFORME RICHTLIJNEN RCE

EEN TOEKOMST VOOR BOERDERIJEN

Handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen

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.