

## Bijlage 1

### Uitgangspunten en beoordelingscriteria ontwikkelen cultuurhistorisch waardevolle boerderijen

#### Inleiding

In navolging met de Verordening Ruimte van de provincie heeft het college van Bernheze besloten om medewerking te verlenen om cultuurhistorisch waardevolle boerderijen waar de woonbestemming is afgehaald positief te bestemmen. Het doel is om de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen te behouden. Om dit te kunnen realiseren dienen een aantal stappen te worden gezet.

#### A. Opstellen ontwikkelingsplan

1. Redengevende omschrijving
2. Bouwhistorisch onderzoek
3. Bouwtechnisch onderzoek
4. Programma van Eisen restauratieplan

#### Ad.1 Redengevende omschrijving

De redengevende monumentbeschrijving geeft de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het pand aan. De redengevende monumentbeschrijving wordt als volgt opgebouwd:

- *Inleiding:* hierin zijn vermeld de situering, de historische achtergrond en eventuele aan het object aangebrachte wijzigingen.
- *Omschrijving:* deze omvat de architectuur- en kunsthistorische beschrijving.
- *Waardering:* hierin worden de waarden benoemd die voor het specifieke object van belang zijn (bijv. cultuurhistorische, architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden).

Een redengevende monumentbeschrijving geeft de motivatie om een object al dan niet als cultuurhistorisch waardevol c.q. monumentaal aan te merken.

#### Ad. 2 Bouwhistorisch onderzoek

Een bouwhistorisch onderzoek heeft betrekking op de bouw- en verbouwingsgeschiedenis van een object. Dit type onderzoek is met name gewenst bij een ingrijpende verbouwing of sloop van een rijksmonument, een gemeentelijk monument of een cultuurhistorisch waardevol pand. Bij het onderzoek wordt gekeken naar constructies, toegepaste materialen en interieurelementen. Ook verbouwingen en aanpassingen die door de jaren heen hebben plaatsgevonden, maken deel uit van het onderzoek. De aspecten worden beschreven in dit rapport. Hierin is tevens een waardestelling opgenomen, waarbij door middel van kleuren op bouwtekeningen is aangegeven hoe waardevol de verschillende onderdelen zijn. Het Monumentenhuis Brabant verricht bouwhistorische onderzoeken volgens de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek, in 2009 opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Stichting Bouwhistorie Nederland, Vereniging Nederlandse Gemeenten, Atelier Rijksbouwmeester en de Rijksgebouwendienst. Uitvoering geschiedt in samenwerking met gekwalificeerde bouwhistorici.

### **Ad. 3 Bouwtechnisch onderzoek**

In het kader van het bouwtechnisch onderzoek wordt de bestaande bouwtechnische staat van het object in beeld gebracht. Voor de uitvoering van dit rapport dient het pand ter plaatse grondig geïnspecteerd te worden, waarbij tevens het object globaal wordt ingemeten en in kaart gebracht. Daarnaast worden er benodigde foto's gemaakt. Deze gegevens worden schetsmatig uitgewerkt, waarna deze gebruikt worden in de uitwerkingen om te kunnen duiden waar de verschillende (slechte) onderdelen zich bevinden en waar welke herstelwerkzaamheden moeten plaatsvinden.

### **Ad. 4 Programma van Eisen restauratieplan**

Naar aanleiding van de redengevende omschrijving, het bouwhistorisch onderzoek en de bouwtechnische rapportage wordt een Programma van Eisen (PvE) voor het restauratieplan opgesteld. In het PvE worden de randvoorwaarden voor het op te stellen restauratieplan geformuleerd. Welke onderdelen zijn zo waardevol dat ze niet mogen worden gewijzigd en welke bouwkundige elementen verkeren in zo'n slechte staat dat ze vervangen moeten worden?

### **B. Juridische overeenkomst tussen gemeente en eigenaar/ aanvrager**

Als waarborgstelling dat de cultuurhistorische waarden door de ontwikkeling ook daadwerkelijk worden behouden, dient tussen de gemeente en de eigenaar een privaatrechtelijke overeenkomst te worden opgesteld.

### **C. Doorlopen bestemmingsplanprocedure**

Er dient een nieuw bestemmingsplan voor de boerderij te worden opgesteld. Hiertoe dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

### **D. Opstellen bouwplan/ restauratieplan en aanvragen vergunningen**

Naar aanleiding van de randvoorwaarden die uit de Programma van Eisen restauratieplan zijn voortgekomen dient een verbouw-en restauratieplan te worden opgesteld. Vervolgens dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Voor een goed resultaat is het van belang dat het restauratieplan wordt opgesteld door een ervaren restauratiearchitect.

### **E. Bouwtoezicht tijdens uitvoering restauratiewerkzaamheden**

Het is van belang dat tijdens de uitvoering van de restauratiewerkzaamheden toezicht is op de uitvoering van de werkzaamheden. Worden de werkzaamheden conform het restauratieplan/ ontwikkelingsplan uitgevoerd? Uitgangspunten en voorwaarden voor de bouwbegeleiding betreffen:

- er dient een degelijk, en goed restauratieplan te zijn opgesteld door een architect die ervaring heeft met het restaureren en verbouwen van historische boerderijen;
- het restauratieplan bestaat uit duidelijke en voldoende tot in detail uitgewerkt bestek en tekeningen, inclusief kozijntekeningen;
- werkzaamheden worden uitgevoerd door een erkend restauratieaannemer, aangesloten bij de "Vakgroep Restauratie";
- alle werkzaamheden vallen onder de verantwoordelijkheid van de hoofdaannemer;
- aanbod voor bouwbegeleiding is enkel voor het restauratiedeel, uitdrukkelijk niet voor eventuele renovatie of verbouwwerkzaamheden.