

Was-wordt-tabel handleiding boerderijsplitsing, d.d. 26 september 2024

In de 'bestaande tekst' zijn de woorden en leestekens waaraan iets verandert, *cursief* gezet. In de 'nieuwe tekst' zijn de nieuwe woorden en leestekens **vetgedrukt**.

De kft wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
22-04-2021	-

Het titelblad wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
opdrachtgever: gemeente Gemert-Bakel <i>afdeling: vergunningen en toezicht</i> datum: 22 april 2021 versie: 1.7	opdrachtgever: gemeente Gemert-Bakel team: ruimtelijk economische ontwikkeling datum: 26 september 2024 versie: 1.

De inhoudsopgave wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
01 INLEIDING – pag. 7 02 HUIDIGE SITUATIE – pag. 11 2.1 <i>interim</i> omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 – pag. 12 2.2 <i>bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'</i> – pag. 13 2.3 praktijk – pag. 14 2.4 <i>analyse huidige bestemmingsplanregels</i> – pag. 14 03 SPLITSINGSVOORWAARDEN – pag. 19 3.1 inleiding – pag. 21 3.2 knock-out criteria – pag. 21 3.3 criteria cultuurhistorische waarden – pag. 21 3.4 overige criteria – pag. 25 04 BORGING – pag. 27 4.1 <i>bestemmingsplan</i> – pag. 29 4.2 overeenkomst – pag. 29 4.3 <i>erfgoedverordening</i> – pag. 29 4.4 handhaving – pag. 29 05 SAMENVATTING – pag. 31 BIJLAGEN – pag. 37	01 INLEIDING – pag. 7 02 HUIDIGE SITUATIE – pag. 11 2.1 omgevingsverordening Noord-Brabant – pag. 12 2.2 omgevingsplan gemeente Gemert-Bakel – pag. 13 2.3 praktijk – pag. 14 03 SPLITSINGSVOORWAARDEN – pag. 17 3.1 inleiding – pag. 19 3.2 knock-out criteria – pag. 19 3.3 criteria cultuurhistorische waarden – pag. 20 3.4 overige criteria – pag. 23 04 BORGING – pag. 25 4.1 omgevingsplan – pag. 27 4.2 overeenkomst – pag. 27 4.3 handhaving – pag. 27 05 SAMENVATTING – pag. 29 BIJLAGEN – pag. 35

Hoofdstuk 01 Inleiding wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<i>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.</i> 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. <i>In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 en het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' staan regels ten aanzien van dit beleid.</i>	- 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

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?	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?
---	---

Hoofdstuk 02 Huidige situatie wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
2.1 <i>interim</i> 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 <i>interim</i> 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)	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-ruimtekavel; en 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel 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

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) <i>interim</i> 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. 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 <i>Interim omgevingsverordening</i> kan volgens het bestemmingsplan de boerderij in maximaal twee wooneenheden worden gesplitst, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden: - de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling; - de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden; - splitsing komt 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.); - realiseren van één grote woning; - de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot; - ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd; - het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overvloedige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft; - per woning is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan; - de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;	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 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 de gemeentelijke monumentenlijst. (7) 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. 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: - de inhoud van de oorspronkelijke boerderij is groter dan 900 m³, waarbij het maximum aantal wooneenheden na splitsing: - bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 900 m³ tot 1.400 m³, 2 wooneenheden mag bedragen; - bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.400 m³ tot 1.900 m³, 3 wooneenheden mag bedragen; - met een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.900 m³ of meer, 4 wooneenheden mag bedragen; - na splitsing bedraagt de inhoud per wooneenheid minimaal 350 m³, bij de bepaling van de inhoud worden bijbehorende inpandige garages niet meegerekend; - de boerderij wordt, gezien vanuit de gevel, enkel loodrecht verticaal gesplitst; - er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, blijkend uit: - een vermelding op de gemeentelijke monumentenlijst, of; - 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
--	--

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)	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 Handleiding 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; 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;
--	--

In de basis is het toevoegen van woningen in het buitengebied niet toegestaan, tenzij <i>één grote woning of een gewijzigde bestemming niet mogelijk is én</i> aangetoond is dat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is. De regels van het bestemmingsplan '<i>Gemert-Bakel Buitengebied 2017</i>' passen binnen de provinciale kaders en sluiten aan op de regels van de Interim omgevingsverordening. (9) <i>bestemmingsplan</i> 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. 2.3 praktijk De huidige regels van de <i>Interim omgevingsverordening</i> en de <i>wijzigingsbevoegdheden</i> (art. 4.8.6 en 17.8.2) in het <i>bestemmingsplan Buitengebied</i> volstaan om boerderijsplitsing mogelijk te maken. <i>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.</i> praktijk <i>Het is onduidelijk in welke gevallen aan potentiële</i>	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. (...) (12) 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 bestemmingsplan passen binnen de provinciale kaders en sluiten aan op de regels van de Interim omgevingsverordening. (13) 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. -
--	---

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

Hoofdstuk 03 Splitsingsvoorwaarden wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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. <i>De wijzigingsbevoegdheid is immers ontstaan om cultuurhistorisch waardevolle boerderijen te behouden.</i> Hierna volgen de overige voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, anders 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 -	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 van de wijzigingsbevoegdheid, anders dan criteria ten aanzien van de cultuurhistorische waarden. Als laatste dient de splitsing en de cultuurhistorische waarden van de boerderij of het beeldbepalende karakter van de beeldbepalende woonboerderij 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 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;

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 m³ 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 m³, 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.

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

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 m³ 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 m³, 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 het bijgebouw 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 vermeldt 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 vermeld als rijks- of gemeentelijk monument staat op een gemeentelijke monumentenlijst als rijks- 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 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 <i>dient</i> duidelijk naar voren <i>te komen</i> 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 <i>mits een goedgekeurd herstelplan aanwezig is</i>; • 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'. <i>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⁾</i> <i>(5) Is er een herstelplan aanwezig dat goedgekeurd is door gemeente en provincie?</i> 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	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 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 behaald worden 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'.
---	--

(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 behoort. 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 schaal aanduidingen, 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).

-

(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 43 t/m 63 punten (cultuurhistorisch waardevol) scoort of 22 t/m 42 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.

(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

-

3.4 overige criteria (6a) het max. aantal m^2 bijbehorende bouwwerken, geplaatst binnen een aangegeven zoning, is bepaald op basis van de inhoud van de oorspronkelijke boerderij: Na splitsing is het toegestaan om bij een inhoud (13): - $\geq 900 m^3$ en $< 1.400 m^3$: max. $150 m^2$; - $\geq 1.400 m^3$ en $< 1.900 m^3$: max. $120 m^2$; - $\geq 1.900 m^3$: max. $120 m^2$; per wooneenheid aan bijbehorende bouwwerken te behouden of bouwen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische waarden van de boerderij, eventuele 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 zoning 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	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 zoning, is bepaald op basis van de inhoud van de oorspronkelijke boerderij: Na splitsing is het toegestaan om bij een inhoud: - $\geq 900 m^3$ en $< 1.400 m^3$: max. $150 m^2$; - $\geq 1.400 m^3$ en $< 1.900 m^3$: max. $120 m^2$; - $\geq 1.900 m^3$: 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 benoemde voorwaarden) te worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan vertaald naar de planverbeelding in het omgevingsplan, waarbij een zoning wordt vastgelegd waar de bijbehorende bouwwerken voorstelbaar zijn. (13) 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 120 m^2 of 150 m^2, afhankelijk van de oorspronkelijke inhoud, overschrijden dienen te worden gesloopt. (12) 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
---	---

bouwwerken, die niet cultuurhistorisch waardevol zijn en die de grens van 150 m² 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 <i>versnipperd</i> 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. ⁽¹³⁾	beeldwaarde van het ensemble ten goede, ook beplanting biedt soms uitkomst. ⁽¹⁷⁾
--	--

Hoofdstuk 04 Borging wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
4.1 bestemmingsplan Indien de boerderij kan worden gesplitst in maximaal <i>twee</i> wooneenheden, worden de cultuurhistorische waarden voor de toekomst geborgd en verankerd. 4.1.1 planregels en verbeelding <i>Op de verbeelding wordt een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Uit het stroomschema volgen vier typen:</i> • '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 <i>bestemmingsplan</i>. De <i>vier</i> 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 <i>bij de regels</i>: • 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	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 een conform het stroomschema het volgende aangeduid: • 'type 1a: rijksmonument' en 'type 1b: gemeentelijk monument'; • 'type 2: cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'; • 'type 3: beeldbepalende woonboerderij'. Per aanduiding refereert deze naar uniforme regels in het omgevingsplan. De drie typen zullen nader worden uitgewerkt tijdens de implementatie van deze handleiding, 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 goedgekeurd herstelplan, dit is alleen van toepassing bij 'type 4: specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan'; • een situatietekening met een beoogde

<i>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.</i> 4.2 overeenkomst <i>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.</i> 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 <i>bestemmingsplan</i> inclusief een aanvraag omgevingsvergunning. De kaders zoals neergelegd in deze handleiding zullen daarbij als uitgangspunt dienen.	bebouwingszone van de bijbehorende bouwwerken; • borging cultuurhistorische waarden bij 1a, 1b en 2. • borging beeldbepalende elementen van het karakter van de boerderij bij 'type 3: beeldbepalende woonboerderij'. Met het oog op de implementatie van 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-ruimtekael dient in een anterieure overeenkomst te worden geborgd. - 4.3 handhaving Het komt voor dat 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.
---	---

Hoofdstuk 05 Samenvatting wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
1. inleiding <i>Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'GemertBakel 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.</i> De volgende kernvragen zijn gesteld om dit nader te onderzoeken:	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:

• 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. <i>bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'</i> 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 <i>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.</i> <i>analyse huidige bestemmingsplanregels</i> 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. 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 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. De wijzigingsbevoegdheid is immers ontstaan om cultuurhistorisch waardevolle boerderijen te behouden; • overige criteria: De overige voorwaarden van de	• 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.
---	--

<i>wijzigingsbevoegdheid</i>, anders dan criteria ten aanzien van cultuurhistorische waarden, worden nader onderbouwd; • borging: Zie toelichting hoofdstuk 4. 4. borging <i>bestemmingsplan</i> planregels en verbeelding: <i>Op de verbeelding wordt een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Uit het stroomschema volgen vier typen:</i> • '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 <i>bestemmingsplan</i>. 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 <i>bij de regels</i>: • 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. overeenkomst <i>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.</i> <i>erfgoedverordening</i> <i>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.</i> 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	4. borging omgevingsplan planregels en -verbeelding: Op de planverbeelding wordt een conform het stroomschema het volgende aangeduid: • 'type 1a: rijksmonument' en 'type 1b: gemeentelijk monument'; • 'type 2: cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'; • 'type 3: beeldbepalende woonboerderij'. Per aanduiding refereert deze naar uniforme regels in het omgevingsplan. De drie typen zullen nader worden uitgewerkt tijdens de implementatie van deze handleiding, dit betreft een vervolgopdracht. 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 goedgekeurd herstelplan, dit is alleen van toepassing bij 'type 4: specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan'; • 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-ruimtekael dient in een anterieure overeenkomst te worden geborgd. - handhaving Het komt voor dat 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
--	---

mogelijk tot een wijziging van het <i>bestemmingsplan</i> inclusief een aanvraag omgevingsvergunning. De kaders zoals neergelegd in deze handleiding zullen daarbij als uitgangspunt dienen.	deze handleiding zullen daarbij als uitgangspunt dienen.
--	--

Bijlage 1 definities wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Boerderij: Een gebouw dat bestaat uit een agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.	Definities beeldbepalend pand en gemeentelijk monument conform definitie erfgoedverordening. {Tekst is Verwijderd}

Bijlage 2 stroomschema boerderijsplitsing wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Afbeelding stroomschema boerderijsplitsing.	Gewijzigd stroomschema boerderijsplitsing.

Bijlage 3 waarderingscriteria RCE is niet gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
-	-

Bijlage 4 toetsingskader redengevende omschrijving met waardestelling wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Beoordeling score Score 45 t/m 66 punten: cultuurhistorisch 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.	Gewijzigd schema Beoordeling score Score 11 t/m 15 punten: cultuurhistorisch waardevol splitsing. Score 6 t/m 10 punten: matig cultuurhistorisch waardevol: splitsing mits goedgekeurd herstelplan aanwezig. Score 0 t/m 5 punten: niet cultuurhistorisch waardevol: geen splitsing, mits zeldzaam en herstelplan aanwezig.

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

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
-	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.

	-
--	---

Bijlage 6 uniforme richtlijnen RCE is niet gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
-	-

De voetnoten worden als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
(1) Een toekomst voor boerderijen, handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, pag. 5-7 (2) Volgens de <i>interim</i> 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. (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 m² overschrijdt wordt gesloopt, mits de bebouwing niet cultuurhistorisch waardevol is. (6) Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019 art. 3.69. - - (7) Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' art. 4.8.6.	(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'. (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)'. (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

(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. (10) bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' art. 4.8.6. - - (11) Gebaseerd op de erfgoedmeetlat archeologie. (12) Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel. - (13) Een toekomst voor boerderijen, handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, pag. 41.	werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken 2021' art. 9.2. (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 p, q en r. (11) De term beeldbepalend woonboerderij dient niet te worden verward met de definities beeldbepalend pand en beschermd beeldbepalend pand. De gemeente Gemert-Bakel kent beeldbepalende panden, dit betreft een 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. Een beschermd beeldbepalend pand betreft een pand dat als zodanig staat ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister. (zie bijlage 5) (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 gelezen. (13) Een toekomst voor boerderijen, handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, pag. 11. (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 rechtswege vervallen. Voor de continuering van de advisering is een nieuwe onafhankelijke 'Adviescommissie omgevingskwaliteit gemeente Gemert-Bakel' ingesteld. (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.
---	---

De afbeeldingen worden als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Afbeelding (afb. kaft) rijksmonument Peeldijk 53 te Handel / bron: funda	Afbeelding (afb. kaft) rijksmonument Peeldijk 53 te Handel / bron: Nedbrowser
Afbeelding (afb. titelblad) gemeentelijk monument Esp 3 te Bakel / bron: funda	Afbeelding (afb. titelblad) gemeentelijk monument Esp 3 te Bakel / bron: funda
Afbeelding (afb. 1) gesplitste boerderij Mathijseind 8 te Bakel / bron: ruimtelijke plannen	Afbeelding (afb. 1) gesplitste boerderij Mathijseind 8 te Bakel / bron: Nedbrowser
Afbeeldingen (afb. 2 t/m 5) in- en exterieur gemeentelijk monument Esp 3 te Bakel / bron: funda	Afbeeldingen (afb. 2) in- en exterieur gemeentelijk monument Esp 3 te Bakel / bron: funda
<i>Afbeelding</i> <i>Afb. 6 de verschillen in beide wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' art. 4.8.6 en 17.8.2 / bron: ruimtelijke plannen</i>	Gewijzigde afbeelding Afb. 3 gemeentelijk monument Kromstraat 6 te Gemert / bron: funda.
<i>afbeelding</i> (afb. 7) stroomschema boerderijsplitsing	Gewijzigde afbeelding (afb. 4) stroomschema boerderijsplitsing
afbeelding (afb. 8) toetsingskader t.b.v. beoordeling redengevende omschrijving met waardestelling, bovenstaand betreft een voorbeeld / bron: gemeente Gemert-Bakel	afbeelding (afb. 5) gesplitste boerderij De Stap 4-6 te De Mortel / bron: funda
afbeelding (afb. 9) gesplitste boerderij De Stap 4-6 te De Mortel / bron: funda	afbeelding (afb. 6) toetsingskader t.b.v. beoordeling redengevende omschrijving met waardestelling, bovenstaand betreft een voorbeeld / bron: gemeente Gemert-Bakel
<i>afbeelding</i> (afb. 10) bijgebouw gemeentelijk monument Esp 3 te Bakel / bron: funda	Gewijzigde afbeelding (afb. 7) stroomschema boerderijsplitsing
<i>afbeelding</i> (afb. 11) stroomschema boerderijsplitsing	Afbeelding verkleind (afb. 8) bijgebouw gemeentelijk monument Esp 3 te Bakel / bron: funda
afbeelding (afb. 12) gesplitste boerderij De Stap 4-6 te De Mortel / bron: funda	afbeelding verwijderd
<i>afbeelding</i> (afb. 13) stroomschema boerderijsplitsing	Gewijzigde afbeelding (afb. 9) stroomschema boerderijsplitsing