gemeente Gemert-Bakel

HANDLEIDING BOERDERIJSPLITSING

INLEIDING

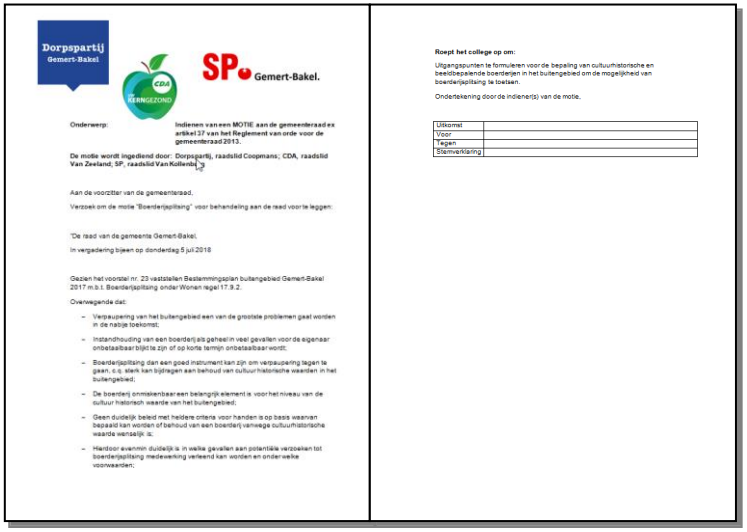
gemeente Gemert-Bakel

MOTIE RAAD (5 juli 2018)

De gemeenteraad roept het college op uitgangspunten te formuleren voor de bepaling van cultuurhistorische en beeldbepalende boerderijen in het buitengebied om de mogelijkheid van boerderijsplitsing te toetsen.

Er ontstaat onduidelijkheid doordat een aantal regels:

- multi-interpretabel zijn;
- definities ontbreken;
- definities niet volgens landelijke richtlijnen zijn geformuleerd.
- behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing na splitsing niet goed verankerd in het bestemmingsplan.



Dorpspartij Gemert-Bakel

SP Gemert-Bakel.

Onderwerp: Indienen van een MOTIE aan de gemeenteraad ex artikel 37 van het Reglement van orde voor de gemeenteraad 2013.

De motie wordt ingediend door: Dorpspartij, raadslid Coopmans; CDA, raadslid Van Zeeland; SP, raadslid Van Kollenburg

Aan de voorzitter van de gemeenteraad.

Verzoek om de motie "Boerderijsplitsing" voor behandeling aan de raad voor te leggen:

"De raad van de gemeente Gemert-Bakel,

In vergadering bijeen op donderdag 5 juli 2018

Gezien het voorstel nr. 23 vaststellen Bestemmingsplan buitengebied Gemert-Bakel 2017 m.b.t. Boerderijsplitsing onder Wonen regel 17.9.2.

Overwegende dat:

- Verpaupering van het buitengebied een van de grootste problemen gaat worden in de nabije toekomst;
- Instandhouding van een boerderij als geheel in veel gevallen voor de eigenaar ondetaalbaar blijkt te zijn of op korte termijn ondetaalbaar wordt;
- Boerderijsplitsing dan een goed instrument kan zijn om verpaupering tegen te gaan, c.q. sterk kan bijdragen aan behoud van cultuurhistorische waarden in het buitengebied;
- De boerderij onmiskenbaar een belangrijk element is voor het niveau van de cultuur historisch waarde van het buitengebied;
- Geen duidelijk beleid met heldere criteria voor handen is op basis waarvan bepaald kan worden of behoud van een boerderij vanwege cultuurhistorische waarde wenselijk is;
- Hierdoor evenmin duidelijk is in welke gevallen aan potentiële verzoeken tot boerderijsplitsing medewerking verleend kan worden en onder welke voorwaarden;

Roept het college op om:

Uitgangspunten te formuleren voor de bepaling van cultuurhistorische en beeldbepalende boerderijen in het buitengebied om de mogelijkheid van boerderijsplitsing te toetsen.

Ondertekening door de indiener(s) van de motie.

Uitkomst	
Voor	
Tegen	
Stemverklaring	

<u>conclusie:</u> ten aanzien van boerderijsplitsing dient het college een objectief toetsingskader op te stellen om iedere aanvraag gelijkwaardig te behandelen.

HUIDIG BELEID

gemeente Gemert-Bakel

BESTEMMINGSPLAN: ‘GEMERT-BAKEL BUITENGEBIED 2017’

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.

17.8.2 Boerderijsplitsing

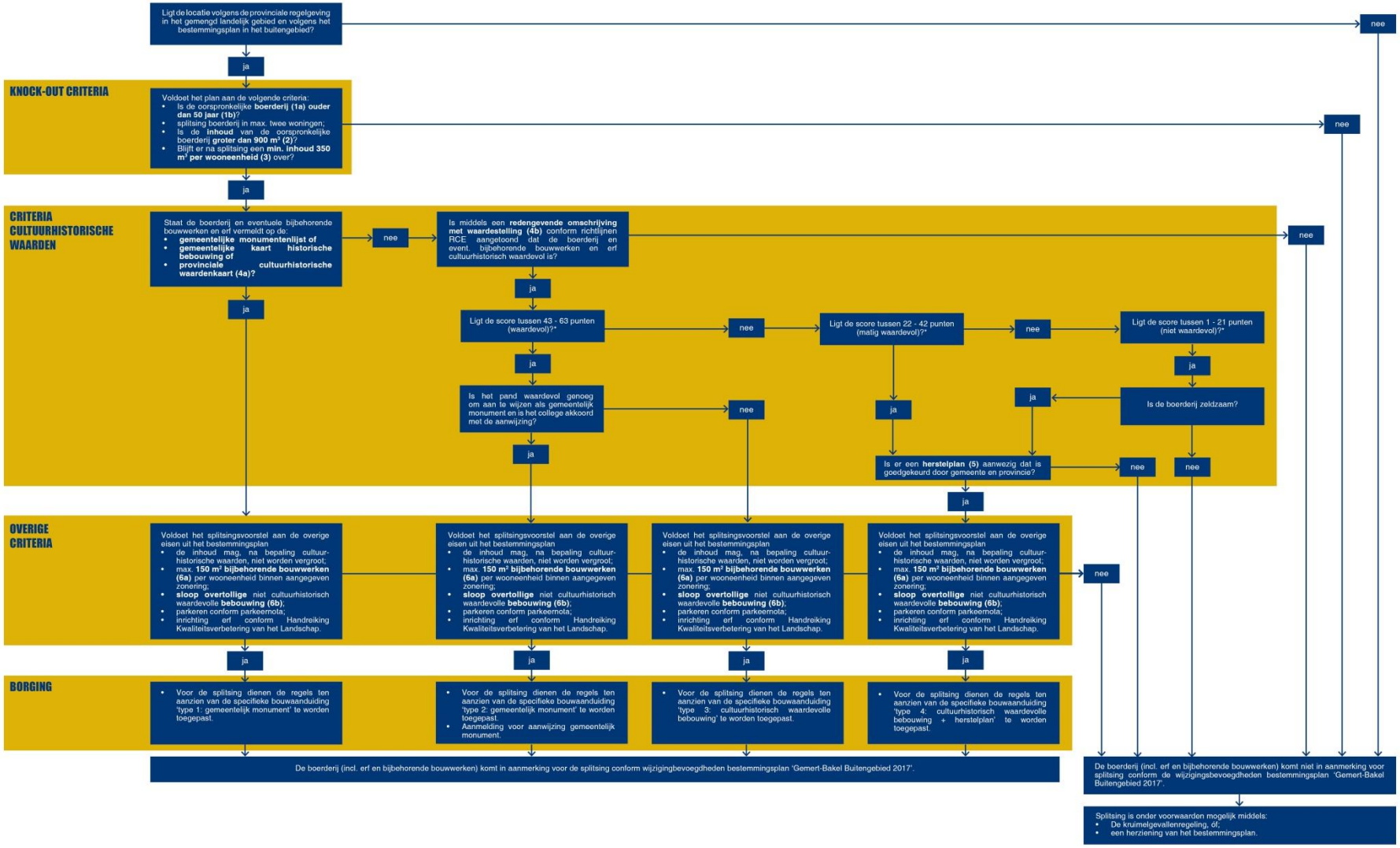
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de maatvoering voor twee wooneenheden ('maximum aantal wooneenheden: 2') om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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.

<u>constatering:</u> de wijzigingsbevoegdheden bevatten niet dezelfde regels/randvoorwaarden. Een gelijke behandeling is daardoor niet mogelijk.

STROOMSCHEMA SPLITSING

gemeente Gemert-Bakel



KNOCK-OUT CRITERIA

gemeente Gemert-Bakel

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

Pas na 50 jaar zijn de cultuurhistorische waarden goed te bepalen. Dit is een landelijke richtlijn.

Bouwjaar 1893, herbestemming 2008

Bouwjaar 2018

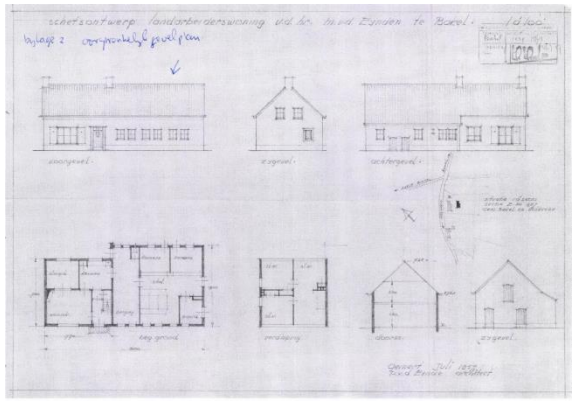
KNOCK-OUT CRITERIA

gemeente Gemert-Bakel

(2) Is de inhoud van de oorspronkelijke boerderij groter dan 900 m³?

Benthem 1 te Bakel

- Inhoud: ± 825 m³
- Eigenaren verzoek ingediend tot splitsing in twee wooneenheden
- Collegebesluit: afwijzing, boerderij is te klein.



Hoe is 900 m³ tot stand gekomen?

- 750 m³ betreft een gemiddelde vrijstaande woning in buitengebied, voor splitsing is meer inhoud noodzakelijk;
- ervaringen met principeverzoeken en besluiten college (zie voorbeeld Benthem);
- buurgemeenten hanteren tevens een inhoud van 900 m³ in bestemmingsplan.

KNOCK-OUT CRITERIA

gemeente Gemert-Bakel

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

In de regels van de wijzigingsbevoegd staat vermeld:

‘De inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot’.

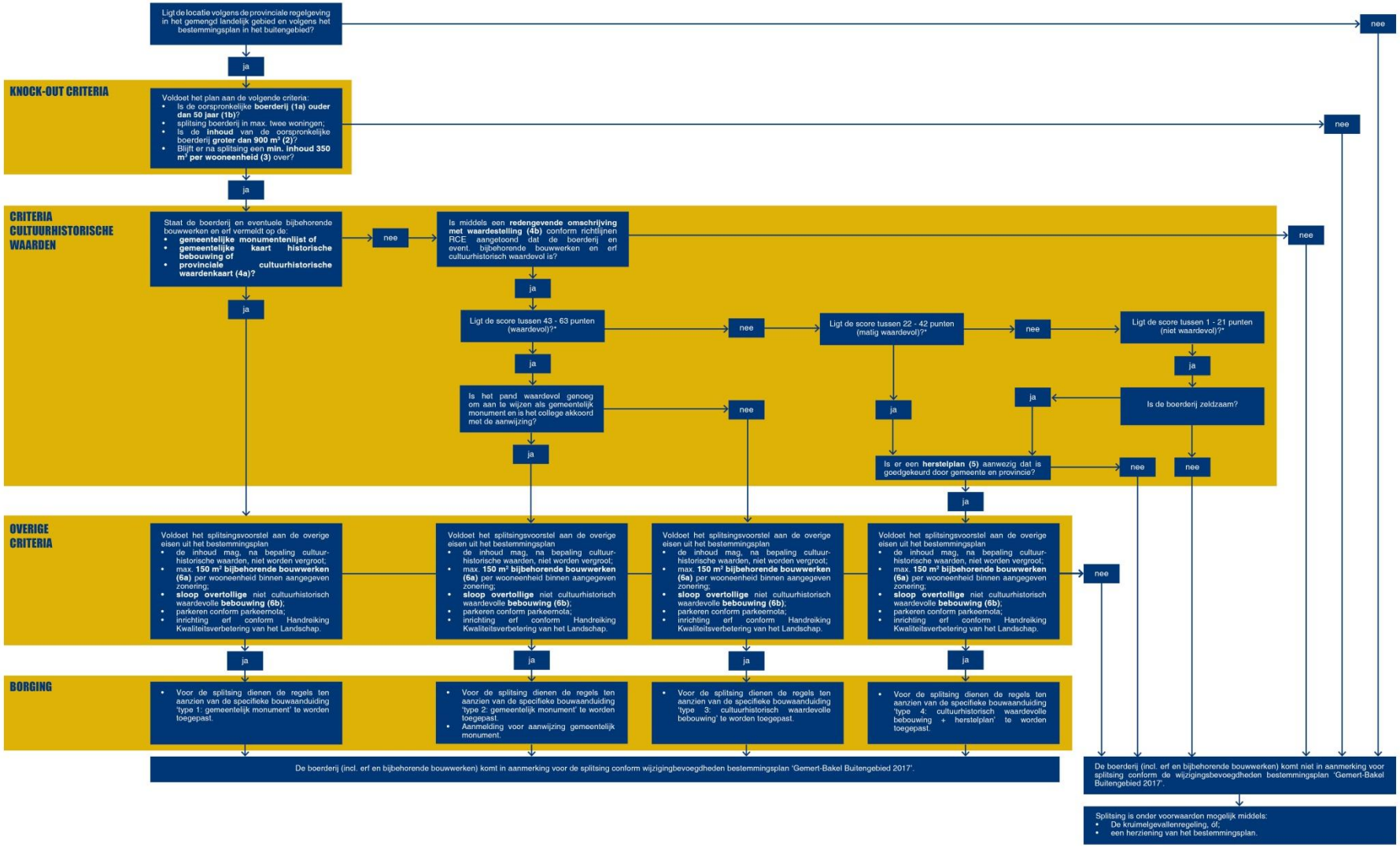
- een minimale maat voor de inhoud is noodzakelijk om te voorkomen dat de woning na splitsing meteen wordt vergroot
- gevolg: de cultuurhistorische waarden worden aangetast

Hoe is 350 m^3 tot stand gekomen?

- ervaringen met principeverzoeken en aanvragen omgevingsvergunning;
- buurgemeenten hanteren tevens een inhoud van 350 m^3 in bestemmingsplan.

CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

gemeente Gemert-Bakel



CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

gemeente Gemert-Bakel

(4a) Gemeentelijke monumentenlijst, gemeentelijke kaart historische bebouwing of provinciale cultuurhistorische waardenkaart

(4b) Redengevende omschrijving met waardestelling

Volgens standaard RCE ('een toekomst voor boerderijen'):

- cultuurhistorische waarde;
- architectuur- en kunsthistorische waarde;
- situationele en ensemblewaarde;
- gaafheid en herkenbaarheid;
- zeldzaamheid.

randvoorwaarden gemeente:

- hoofdgebouw (= boerderij) incl. eventuele bijbehorende bouwwerken en het boerenerf.

CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

gemeente Gemert-Bakel

(4b) Beoordeling cultuurhistorische waardestelling

Monumentenhuis Brabant b.v.

Waardering

Deze waardering is opgesteld aan de hand van de waarderingscriteria voor de bouwkunst van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

De waardering heeft betrekking op de krukhuisboerderij waarvan de oorsprong vermoedelijk teruggaat naar de 18e eeuw.

Cultuurhistorische waarden
De boerderij aan Serisweg 24 bezit hoge cultuurhistorisch waarde vanwege de uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van het buitengebied van rond Gemert vanaf de 18de eeuw tot eind 20ste eeuw.
Het object is van cultuurhistorisch belang vanwege de typologische doorontwikkeling van hallenhuis, dat later verstreend is, uitgebreid tot T-boerderij en uiteindelijk verbouwd tot krukhuis.

Architectuur- en kunsthistorische waarden
De krukhuisboerderij is in traditionele bouwstijl gebouwd met de materialen die voorhanden waren. De ontwikkeling van hallenhuis naar de uiteindelijke opzet van krukhuis is bouwhistorisch waardevol. Kenmerkend hiervoor zijn de gebintconstructie en de later aangebrachte metselwerkgevels van het bedrijfsgedeelte.

Situationele en ensemblewaarden
De krukhuisboerderij is van situationele betekenis vanwege de ligging, die teruggaat naar de 18e eeuw, aan de Serisweg. Tevens vormt de boerderij een ensemble met het naast gelegen bakhuis en de notenboom voor de voorgevel van het woonhuis.

Gaafheid en herkenbaarheid
Het object is van belang vanwege de gaafheid en herkenbaarheid van de hoofdvorm en de herkenbaarheid van de indeling van de gevels. Als gevolg van oorlogsschade zijn enkele delen van de metselwerkgevels vernieuwd. En door gewijzigde bedrijfsvoering is later een melkruimte aangebouwd. Ook is er een nieuwe voorgevel voor het woongedeelte geplaatst en zijn de vensters vernieuwd. De aanbouw van de melkruimte en het plaatsen van een nieuwe voorgevel en de nieuwe vensters doen afbreuk aan de gaafheid van de boerderij en zijn niet waardevol. In het woongedeelte is de open ruimte achter de voordeur met daarin de 'herd' door het plaatsen van een gang niet meer herkenbaar en heeft hierdoor ingeboet aan herkenbaarheid. Echter zijn de kelder, opkamer, de grote stookplaats en meerdere paneeldeuren behouden gebleven.
Het interieur en de openheid van het bedrijfsgedeelte, waarbij de gebinten duidelijk zichtbaar zijn, is behouden gebleven. Ook de verlenging van de schuur in 1912 waarbij de tussenmuur is geplaatst is nog aflesbaar. Ook de zolder is nog een grote open ruimte waar de twee bouwfasen (de bouw van de boerderij in waarschijnlijk de 18de eeuw en de verlenging in 1912) aflesbaar zijn aan de constructie. Het oorspronkelijke riet of stro is verwijderd. De panlatten, tengels en dakplaten zijn van latere datum en zijn niet waardevol.

Zeldzaamheid
De krukhuisboerderij heeft een opvallende verschijningsvorm en heeft cultuurhistorische-, architectuurhistorische- en situationele en ensemble waarde. De boerderij is een van de weinig overgebleven hallenhuizen die verbouwd is tot T-boerderij en later krukhuis. Daarmee heeft de boerderij een relatieve zeldzaamheid op lokaal niveau.

Redengevende omschrijving Serisweg 24 te Gemert 22

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	

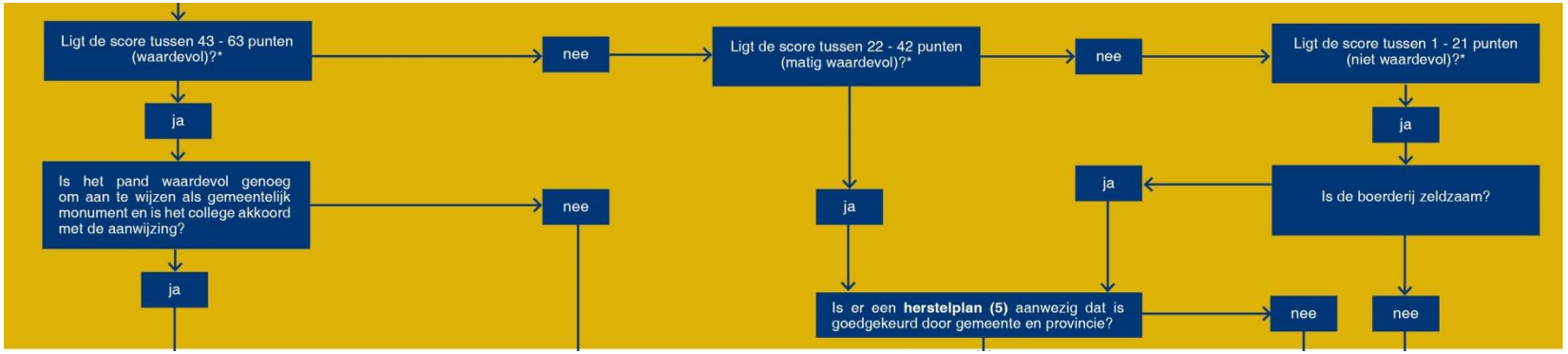
IV	GAAFHEID EN HERKENBAARHEID	SCORE
	1. belang van het object/complex wegens de architectonische gaafheid en/of herkenbaarheid van ex- en/ of interieur;	○○○
	2. belang van het object/complex wegens de materiële, technische en/of constructieve gaafheid;	●●○
	3. belang van het object/complex als nog goed 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.	●●●

gemeente Gemert-Bakel

(4b) Beoordeling cultuurhistorische waardestelling

BEOORDELING SCORE			SCORE
score 43 t/m 63 punten	cultuurhistorische waardevol	splitsing	●●●
score 22 t/m 42 punten	matig cultuurhistorisch waardevol	splitsing mits goedgekeurd herstelplan aanwezig	●●○
score 1 t/m 21 punten	niet cultuurhistorisch waardevol	geen splitsing, mits zeldzaam en herstelplan aanwezig	●○○
	geen cultuurhistorische waarden aanwezig	geen splitsing	○○○



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.	●●●

CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

gemeente Gemert-Bakel

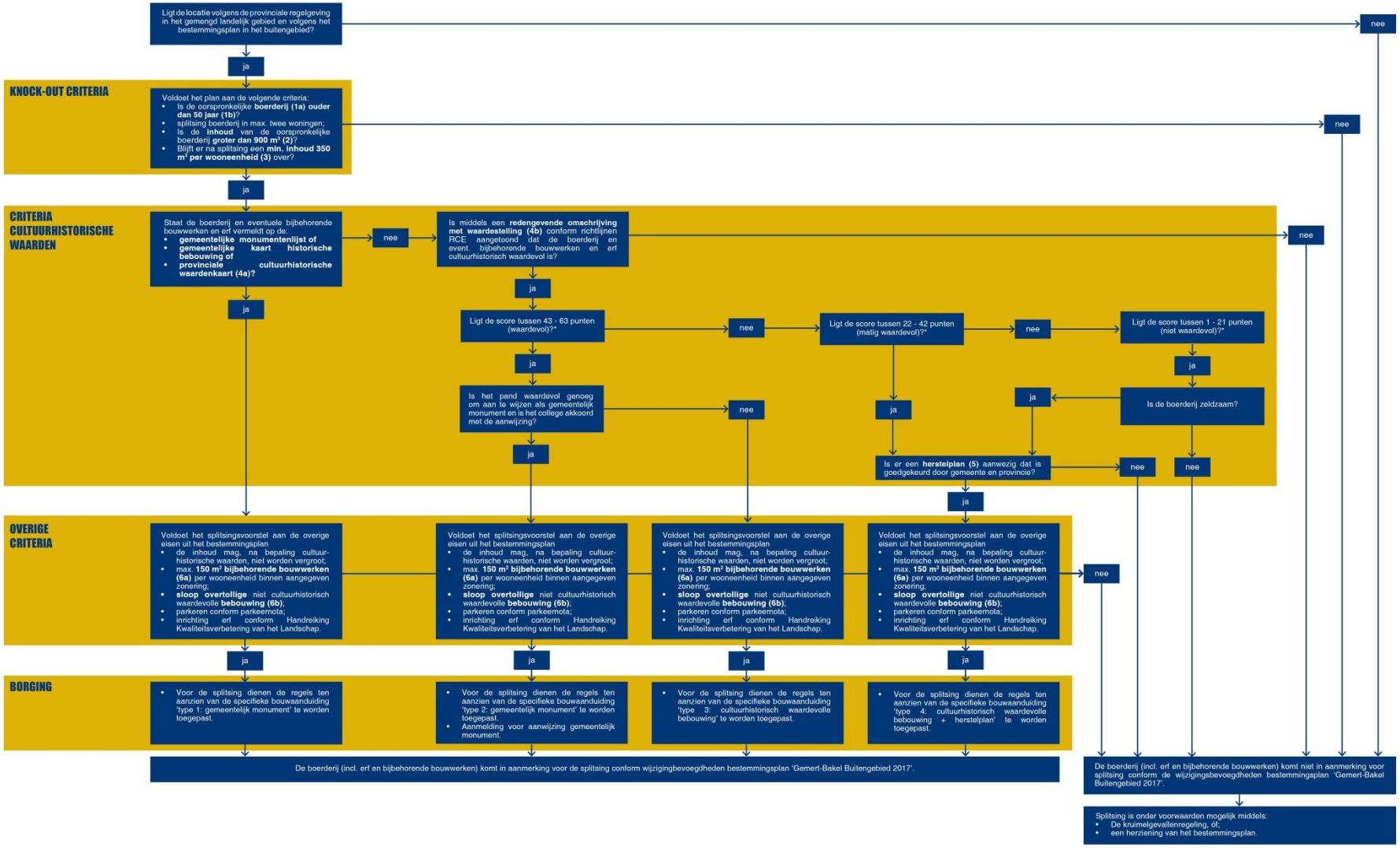
(5) Herstelplan

Te doorlopen stappen:

1. Opstellen herstelplan om cultuurhistorische waarden te verbeteren (initiatiefnemer);
2. beoordeling herstelplan door de provincie (incl. advies monumentencommissie);

OVERIGE CRITERIA

gemeente Gemert-Bakel



OVERIGE VOORWAARDEN

gemeente Gemert-Bakel

(6a) Max. 150 m^2 bijbehorende bouwwerken

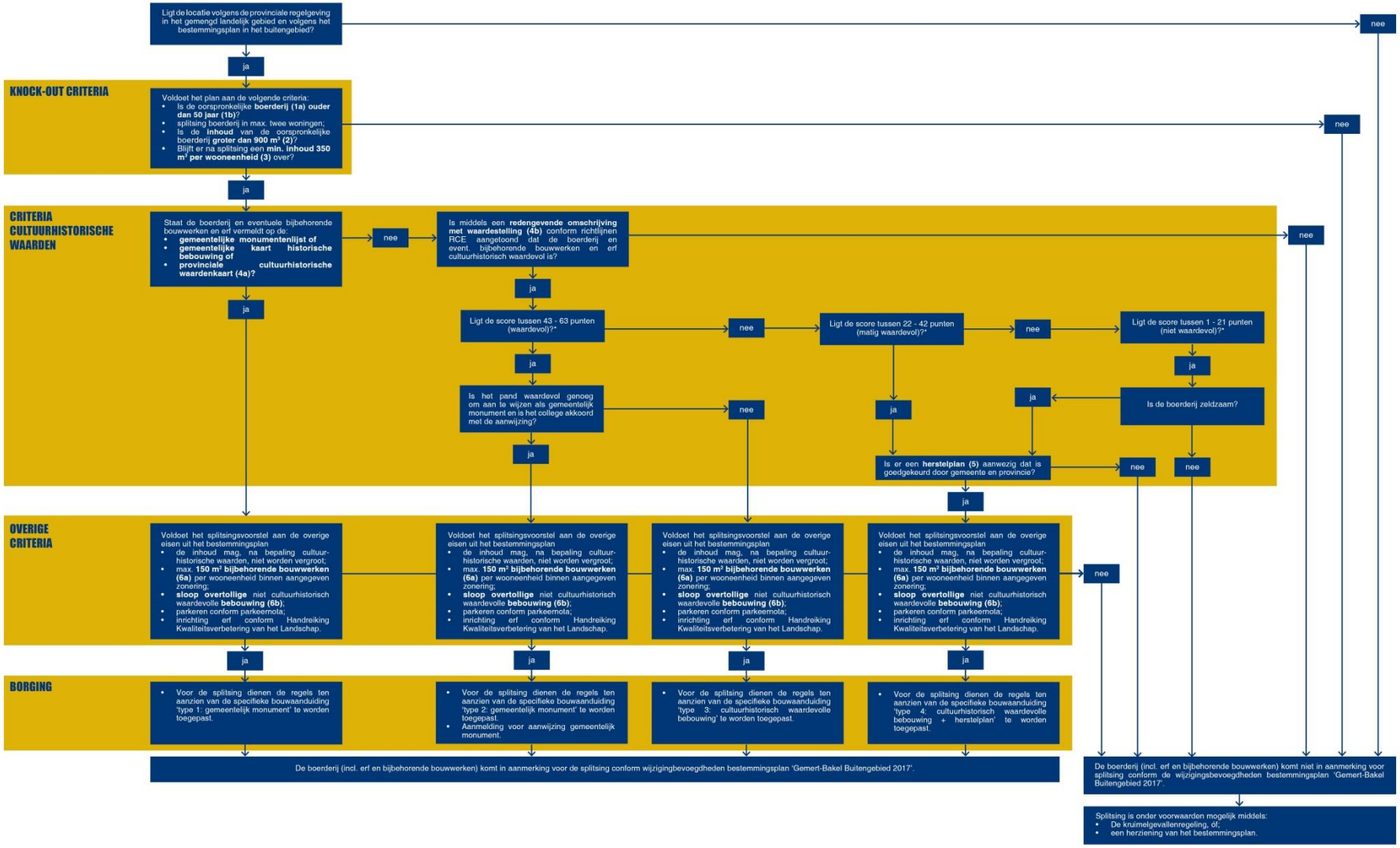
In de huidige wijzigingsbevoegdheid art. 17.8.2 ontbreekt, in tegenstelling tot art. 4.8.6, een maatvoering, waardoor er verschillen ontstaan in beoordeling.

(6b) Sloop overtollige niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Het resulteert in teveel bebouwing, waardoor de cultuurhistorische waarden verloren gaan.

BORGING

gemeente Gemert-Bakel



BORGING

gemeente Gemert-Bakel

BESTEMMINGSPLAN

SBA (planregels en verbeelding)

- ‘type 1: 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’.

Bijlage bij de planregels

- redengevende omschrijving met waardestelling;
- uniforme richtlijnen RCE;
- herstelplan (bij aanduiding type 4);
- situatietekening met beoogde bebouwingszone.

BORGING

gemeente Gemert-Bakel

OVEREENKOMSTEN

- uitvoering herstelplan binnen twee jaar na het onherroepelijk bestemmingplan.

ERFGOEDVERORDENING

specifieke bouwaanduiding

- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt opgenomen bij opstelling.

BESLISPUNTEN RAAD

gemeente Gemert-Bakel

1. in te stemmen met het stroomschema ‘boerderijsplitsing’ als toetsingskader voor alle verzoeken tot splitsing van boerderijen die gelegen zijn in het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’:

2. de voorwaarden ‘woning met nevenfunctie’ of ‘het realiseren van één grote woning’ niet langer als ‘knock-out criteria’ te zien voor behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen, maar enkel als één van de mogelijkheden te beschouwen.

3. per wooneenheid maximaal 150 m^2 bijbehorende bouwwerken toe te staan.

4. te behouden cultuurhistorisch waardevolle bijbehorende bouwwerken maken onderdeel uit van de maximaal toegestane 150 m^2 bijbehorende bouwwerken.

VRAGEN / OPMERKINGEN?