

# Uitgangspunten herbouw boerderijen buitengebied

18 januari 2019



## Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Boerderijen in Oost Gelre .....	4
2. Bestaand beleid.....	6
2.1 Bestemmingsplan Buitengebied.....	6
2.2 Welstandsbeleid .....	7
3. Vervangende nieuwbouw van boerderijen .....	8
3.1 Algemeen.....	8
3.3 Bouwhistorisch onderzoek.....	8
3.4 Bouwkundig onderzoek .....	9
3.5 Visie op ver- of gedeeltelijke herbouw van de boerderij.....	9
3.2 Principebesluit en randvoorwaarden .....	10
3.2 Quicksan.....	10
Bijlage 1: Waarderingscriteria.....	12

## 1. Inleiding

De gemeente Oost Gelre maakt functieverandering van boerderijen naar wonen mogelijk. Daarbij is het mogelijk de volledige inhoud van de boerderij (inclusief bedrijfsgebouwen) in gebruik te nemen voor de woonfunctie. Ook is het mogelijk om bij grote boerderijen (inhoud van tenminste 900 m<sup>3</sup>), deze te splitsen in twee woningen. De regelingen gaan uit van hergebruik van de bestaande boerderij.

Voor (toekomstige) bewoners is het niet altijd mogelijk om hun woonwensen te realiseren binnen de bestaande boerderij. Zolang er geen sprake is van een monument is het mogelijk om de bestaande boerderij te slopen en een nieuwe woning op te richten. De inhoud van de woning mag op grond van het geldende bestemmingsplan dan maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen. Veelal is het echter de wens om een woning te realiseren met het volume van de te slopen boerderij of om delen van de oorspronkelijke boerderij te vernieuwen.

Deze nota beantwoordt de vraag of vervangende nieuwbouw van (een gedeelte van) boerderijen mogelijk kan worden gemaakt en welke voorwaarden daarbij in acht moeten worden genomen. Daarnaast gaat de nota in op het proces dat daarbij wordt doorlopen om de waarde en bouwkundige staat vast te stellen en om tot een goed plan te komen.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het belang van boerenerven en boerderijen voor het landschap van Oost Gelre. Daarnaast worden in dit hoofdstuk de voor- en nadelen van vervangende nieuwbouw besproken. Vervolgens behandelt hoofdstuk 3 de bestaande regels voor het gebruik en de verbouw van boerderijen. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de nieuwe regeling voor (gedeeltelijke) herbouw van boerderijen.

## 2. Boerderijen in Oost Gelre

De gemeente Oost Gelre bestaat voor een groot deel uit een (waardevol) agrarisch cultuurlandschap. Dit landschap is in belangrijke mate gevormd door het landbouwkundig gebruik. De boerenerven met hun boerderijen vormen een essentiële elementen in dit waardevolle cultuurlandschap.

De oorspronkelijke boerderijen in onze gemeente zijn meestal van het type hallenhuis. In het voorste gedeelte bevindt zich het woongedeelte, daarachter is dan de deel met de stallen, dat van het voorhuis wordt afgescheiden door een brandmuur. Boven de deel is de hooiopslag. Het hooi kan van boven de deel makkelijk in de stallen aan weerszijden van de deel worden gelegd. De stal was soms van het type potstal, soms was er een stal met een grup waar de koeien naast elkaar stonden met de kop naar de deel. De boerderij was door zijn vormgeving, ligging en omvang duidelijk het belangrijkste gebouw aan het erf. De overige bedrijfsgebouwen en bijgebouwen waren hieraan ondergeschikt.

De afgelopen decennia is het gebruik van boerderijen ingrijpend veranderd. Door specialisatie en schaalvergroting is het karakter van agrarische bedrijven veranderd. Dit heeft ook gevolgen gehad voor de boerenerven met hun boerderijen (het oorspronkelijke hoofdgebouw) met bijgebouwen. Steeds meer boerderijen verliezen hun oorspronkelijke agrarische functie. Op de meeste locaties wordt het vee gehouden in moderne stallen (ligboxenstallen of vrijloopstallen) of is de bedrijfsvoering beëindigd en geen vee meer aanwezig.

Het is belangrijk om monumentale, cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende boerderijen en erven te behouden. Deze bepalen mede het landschap dat het zo aantrekkelijk maakt om in onze gemeente te wonen, te leven en te recreëren. Het onderhoud van een boerderij kan echter hoge kosten met zich mee brengen. Een passende gebruiksfunctie nodigt uit om te investeren in boerderijen en ze zo te behouden voor volgende generaties. Om die reden zijn in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied regelingen opgenomen voor functieveranderingen. Enkele regelingen voorzien in de mogelijkheid om onder voorwaarden:

- het voormalige bedrijfsgedeelte bij de woning te betrekken;
- het gehele volume van de boerderij te splitsen in twee woningen.

De maximale inhoudsmaat die voor een woning in het bestemmingsplan is opgenomen bedraagt 750 m<sup>3</sup>. Bij functieverandering van een boerderij mag deze maat worden overschreden tot de maximale omvang van de huidige boerderij. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor hergebruik in de vorm van bijvoorbeeld een recreatieve- of lichte bedrijfsfunctie. De verschillende regelingen gaan uit van het behoud van de bestaande bebouwing.

Hergebruik van een boerderij vraagt vaak om ingrijpende verbouwingen om aan de (hedendaagse) eisen en wensen te voldoen van de nieuwe gebruikers. De bouwkundige staat van (delen van) de boerderij kan echter dermate slechts zijn dat herstel niet langer mogelijk of reëel is. Regelmatig wordt door eigenaren verzocht om in het kader van functieverandering de boerderij volledig of gedeeltelijk te mogen herbouwen. Dit brengt een dilemma met zich mee. Enerzijds is het wenselijk om de oorspronkelijke boerderij te behouden omdat deze als zelfstandig object en als element op het erf en in het landschap zo waardevol is. Anderzijds is het ook niet wenselijk dat de eigenaar afziet van herstel en kiest voor een nieuwbouwwoning waarbij het gehele erf minder herkenbaar wordt.

Gelet hierop wordt de keuze gemaakt om onder voorwaarden gedeeltelijke herbouw van boerderijen mogelijk te maken waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan en de maximale maat uit het bestemmingsplan van 750 m<sup>3</sup> wordt overschreden.

## 2. Bestaand beleid

Het bestaande beleid voor functieverandering van boerderijen is verwoord in diverse beleidsdocumenten. Het ruimtelijk beleid van de gemeente zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan, maar ook het regionaal erfgoed beleid en het landschapsontwikkelingsplan zijn gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden in het buitengebied maar bieden ook nadrukkelijk mogelijkheden voor nieuwe invulling. Dit kan door nieuwe invullingen van waardevolle bebouwing mogelijk te maken. Voor de toetsing van nieuwe initiatieven in boerderijen vormt het bestemmingsplan Buitengebied het kader. De welstandsnota geeft gereedschap mee voor mogelijke veranderingen in het aanzicht van de boerderij. In dit hoofdstuk worden beiden kort behandeld.

### 2.1 Bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan zijn een aantal bevoegdheden opgenomen voor burgemeester en wethouders om de gebruiksmogelijkheden van voormalige boerderijen te verruimen (zie kader). Het gaat daarbij om de bevoegdheid om de deel van de voormalige boerderij te betrekken bij de woning en het splitsen van de voormalige boerderij in twee woningen. Aan de bevoegdheden zijn voorwaarden verbonden. Zo moet er sprake zijn van een door het college goedgekeurd plan voor erfinpassing. Indien er sprake is van splitsing of een verruiming van de inhoudsmaat binnen de bestemming Wonen moet ook een landschappelijke versterking plaats vinden op de omliggende gronden.

De bevoegdheden gaan uit van hergebruik van de bestaande bebouwing. Indien de bestaande contour met de bestaande muren en daken behouden blijft en de uiterlijke verschijningsvorm van de boerderij (nagenoeg) ongewijzigd blijft dan is er in ieder geval sprake van hergebruik van bestaande bebouwing. Indien (een groot deel van) de boerderij wordt gesloopt en herbouwd is er geen sprake van hergebruik maar van nieuwbouw.

#### 19.6.1 Verruiming inhoudsmaat woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning tot 850 m<sup>3</sup> dan wel het betrekken van de deel van de voormalige boerderij bij de woning, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet mag toenemen;
- b. uit een door het college goedgekeurd plan voor erfinpassing blijkt dat het erf en de omliggende gronden landschappelijk worden versterkt;
- c. er geen sprake is van een locatie waar functieverandering naar wonen is toegepast.

#### 19.6.2 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van een voormalige boerderij in twee woningen, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van het te splitsen gebouw (dus zonder vrijstaande stallen, schuren en loodsen e.d.) niet minder bedraagt dan 900 m<sup>3</sup>;
- b. bij alle woningen 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan, met dien verstande dat het achtererfgebied voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
  1. er sprake is van een landschappelijke inpassing door middel van erfinrichtingsplan; uit een door het college goedgekeurd plan voor erfinpassing blijkt dat het erf en de omliggende gronden landschappelijk worden versterkt;
- c. de wijziging mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek dient te worden aangetoond;
- d. de wijziging geen onevenredige aantasting tot gevolg heeft voor:
  1. de milieusituatie;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  4. de sociale veiligheid.
- e. het (wijzigings-)plan per saldo een positief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving. Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften verbinden aan het wijzigingsplan ter bevordering van de kwaliteit van de omgeving.

## 2.2 Welstandsbeleid

Bij het toetsen van nieuwe bouwplannen aan redelijke eisen van welstand wordt gebruik gemaakt van het Welstandsbeleid Oost Gelre “De kunst van het verleiden”. Dit beleid gaat bij de realisatie van een initiatief uit van een dialoog en een creatief proces. Hierbij maken welstand, gemeente, architect en opdrachtgever gebruik van een “gereedschapskist”. De gereedschappen (handvatten) zijn geen in beton gegoten voorwaarden maar bieden hulpmiddelen om te komen tot ontwikkeling van het initiatief.

Ten aanzien van splitsing en/of het volledig gebruiken van een oorspronkelijk boerderij ten behoeve van de functie “wonen” zijn hierin de volgende gereedschappen opgenomen:

- Materiaal, kleur en detaillering samenhangend.
- Bij renovatie (nieuwbouw is uitgesloten) sluiten materialen zoveel mogelijk aan bij de oorspronkelijke materialen. Herstel van oorspronkelijke boerderij staat voorop.
- Samenhangende terreininrichting (verharding, beplanting, erfafscheidingen, materiaalkeuze, kleurgebruik, verlichting).

Bij verbouw-splitsing van bestaande boerderij tot woning:

- Behoud hoofdvorm, in het bijzonder de kap. - Behoud van soberheid / geslotenheid van het werkdeel t.o.v. het meer sprekende woonhuis. Ook bij nieuwbouw hoofdgebouw gebruikmaken van dit kenmerk.
- Bij transformatie van de deel gebruik maken van karakteristieke gevelindeling.
- De toegang naar het woonhuis; wanneer het oorspronkelijke woonhuisgedeelte van de ontsluitingsweg afgekeerd ligt, kan worden overwogen een entreezone in de deel op te nemen.
- Bergingen, garages, etc. situeren aan de werkzijde van het erf. Gebruik maken van grote volumes onder een zadeldak, of als wagenschuur.
- Bijgebouwen sober qua vorm van massa en materialisatie.

## 3. Vervangende nieuwbouw van boerderijen

### 3.1 Algemeen

Bij functieverandering van boerderijen naar wonen waarbij gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheden om te splitsen of de inhoudsmaat te verruimen geldt het uitgangspunt dat dit plaats vindt binnen de bestaande boerderij. Indien het behoud van de bestaande boerderij bij functieverandering naar wonen echter aantoonbaar niet mogelijk is dan is onder voorwaarden vervangende nieuwbouw van een deel van de boerderij mogelijk.

Elke boerderij is uniek, kent zijn eigen waarden en geschiedenis. Het is dan ook moeilijk om de mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw enkel in ruimtelijke- en bouwregels te vervatten. Om die reden is gekozen voor een procesmatige aanpak waarbij de specifieke waarden en bouwkundige status in beeld wordt gebracht. Deze wordt vervolgens als basis gebruikt voor de uitwerking van een goed plan. Deze procesaanpak is in dit hoofdstuk beschreven.

Voordat besloten wordt tot vervangende nieuwbouw is het belangrijk om inzicht te krijgen in de ontwikkelingsgeschiedenis en de waarden van de boerderij en haar omgeving. Die kennis maakt het mogelijk om weloverwogen te bepalen welke ingrepen mogelijk zijn en hoe kan worden omgegaan met de specifieke waarden.

Dit moet blijken uit een visie van de initiatiefnemer op de ver- of gedeeltelijke herbouw van de boerderij. Deze visie komt als volgt tot stand:

1. Door middel van een bouwhistorisch onderzoek worden de waarden van de boerderij inzichtelijk gemaakt en ontwikkelingskansen bepaald.
2. Een bouwkundig onderzoek geeft inzicht in de bouwkundige staat van de boerderij. Het geeft inzicht in de herstelwerkzaamheden en de kosten die deze met zich meebrengen.
3. De informatie uit het bouwhistorisch- en bouwkundig onderzoek wordt aantoonbaar verwerkt in een visie op de ver- of herbouw van de boerderij.

In de volgende paragrafen worden de hiervoor opgenomen producten nader toegelicht.

### 3.3 Bouwhistorisch onderzoek

Boerderijen zijn zelden gaaf bewaard gebleven. Ze zijn aangepast al naar gelang de eisen van de bedrijfsvoering. Het is juist typerend voor boerderijen dat latere perioden kenmerken en sporen hebben nagelaten. De geschiedenis stapelt zich in het gebouw als het ware op en geeft inzicht in vroegere bouw- en gebruiksfasen. Dit wordt wel 'historische gelaagdheid' genoemd. In het algemeen zijn in een historische boerderij sporen uit verschillende tijdlagen te vinden, die niet altijd meteen zichtbaar zijn.

Bouwhistorisch onderzoek is een methode om de (bouw)- geschiedenis van een gebouw vast te stellen en vast te leggen in een rapport. Het bestaat onder andere uit het opmeten, documenteren en interpreteren van een gebouw en zijn onderdelen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door een onafhankelijke instelling of bureau.



Bouwhistorisch onderzoek vertelt het verhaal van de boerderij, analyseert de waarden van het gebouw en biedt inzicht in de ontwikkelingskansen. Wanneer deze gegevens als inspiratiebron voor het verbouwingsplan worden benut, kan een verantwoorde bijdrage aan de toekomst van de boerderij worden geleverd. Door bouwhistorisch onderzoek wordt het maken van een bewuste afweging van belangen mogelijk.

Om de waarden van gebouwen helder en eenduidig vast te stellen, is er door Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een standaard ontwikkeld met waarderingscriteria (zie bijlage 1). Die criteria zijn geclusterd in vijf hoofdcriteria.

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

### **3.4 Bouwkundig onderzoek**

Voordat een plan wordt opgesteld, is het belangrijk te weten hoe het gebouw is geconstrueerd en wat de bouwkundige staat is. Dit kan inzichtelijke worden gemaakt met een bouwkundig onderzoek. Het onderzoek geeft aan hoeveel herstelwerkzaamheden nodig zijn om (elementen van) de boerderij te herstellen en welke kosten deze met zich meebrengen. Een goede bouwkundige opname draagt bij aan behoud van zo veel mogelijk historisch materiaal en toont respect voor tastbare waarden.

### **3.5 Visie op ver- of gedeeltelijke herbouw van de boerderij**

De uitkomsten van het bouwhistorisch- en bouwkundig onderzoek worden aantoonbaar verwerkt in een visie op de ver- of gedeeltelijke herbouw van de boerderij. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de in het bouwhistorisch onderzoek vastgestelde waarden zoveel mogelijk worden behouden. Indien uit het bouwkundig onderzoek blijkt dat behoud van delen van de boerderij niet mogelijk of reëel is kan gedeeltelijke sloop en gedeeltelijke herbouw worden overwogen. De functieverandering naar wonen krijgt vorm door toevoeging van een nieuw 'laag' aan de boerderij. De fysieke verschijningsvorm van de agrarische functie kan niet altijd volledig worden behouden. Soms vraagt de nieuwe functies nieuwe vormen. Omgekeerd dicteert de bestaande vorm mogelijkheden en beperkingen voor de woonfunctie. De visie geeft inzicht op welke wijze met dit spanningsveld is omgegaan.

De nieuwe bestemming moet op de lange termijn duurzaam zijn in het gebruik, zowel in economisch opzicht als wat betreft de instandhouding van de boerderij en daarmee in combinatie het agrarisch erf. De nieuwe woonfunctie van de boerderij moet de duurzame instandhouding combineren met het behoud van de historische en landschappelijke betekenis van de boerderij en het omliggende erf.

Voor de uitgangspunten en richtlijnen voor een goed plan verwijzen we naar de brochure van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: 'een toekomst voor boerderijen' en specifiek hoofdstuk 4 'uitgangspunten en richtlijnen voor een goed plan'. Hierin wordt veel gesproken over beschermde monumenten maar de inhoud gaat ook op voor karakteristieke boerderijen.

### 3.2 Principebesluit en randvoorwaarden

Indien uit het bouwhistorisch- en bouwkundig onderzoek blijkt dat behoud van (delen van) de oorspronkelijke boerderij reëel niet haalbaar is dan komt (dat deel van) de boerderij in aanmerking voor vervangende nieuwbouw. Hiervan is sprake indien de betreffende elementen van de boerderij zodanig zijn aangetast dat deze niet zijn te herstellen of indien de kosten voor herstel aanzienlijk meer bedragen dan voor nieuwbouw. Daarnaast is nieuwbouw van een deel van de boerderij mogelijk indien binnen de bestaande boerderij geen hedendaags wooncomfort is te realiseren zonder aanzienlijke meerkosten. Tenslotte kunnen elementen die later zijn toegevoegd en die geen historische waarde hebben voor vervangende nieuwbouw in aanmerking komen. De genoemde mogelijkheden zijn enkel van toepassing op boerderijen die niet zijn aangewezen als monument.

Op basis van de visie neemt het college een principebesluit over de mogelijkheid tot vervangende nieuwbouw. In het principebesluit worden randvoorwaarden meegegeven waaraan het plan voor gedeeltelijke vervangende nieuwbouw moet voldoen. Daarbij worden in ieder geval de volgende randvoorwaarden gehanteerd:

1. De boerderij wordt herbouwd en op de bestaande locatie waarbij de oriëntatie en nokrichting ongewijzigd blijven. Verplaatsing van de boerderij is niet mogelijk.
2. Bij herbouw wordt de bestaande of een oorspronkelijke contour en grondvlak van de boerderij als uitgangspunt genomen.
3. De naar de openbare weg toegekeerde voor- of achtergevel blijft behouden of wordt in oorspronkelijke staat hersteld.
4. De voorwaarden uit het bestemmingsplan blijven van toepassing (zoals landschappelijke inpassing en versterking).
5. Er wordt gebruik gemaakt van de 'gereedschappen' uit het "Welstandsbeleid Oost Gelre, De kunst van het verleiden" met dien verstande dat er bij gedeeltelijke herbouw gekozen kan worden voor hoogwaardig materiaalgebruik dat afwijkt de oorspronkelijke materialen. Daarnaast kan gekozen worden voor een afwijkende vormgeving mits de hoofdvorm wordt behouden.

Op basis van het bouwhistorisch- of bouwkundig onderzoek kunnen bij een concreet initiatief aanvullende randvoorwaarden worden gesteld. Daarbij kan gedacht worden aan het behoud van specifieke onderdelen van de betreffende boerderij.

Op basis van het principebesluit kan de aanvraag verder worden uitgewerkt waarna een planologische procedure kan worden gestart.

### 3.2 Quicksan

Het uitvoeren van een bouwhistorisch- en bouwkundig onderzoek brengt kosten met zich mee. Initiatiefnemers hebben de mogelijkheid om voorafgaand aan de keuze om de onderzoeken uit te voeren de mogelijkheid om een quickscan uit te voeren. Hier is sprake van een dilemma. De initiatiefnemer wil graag weten wat mogelijk is zonder al veel kosten te moeten maken. Om een gemeentelijke afweging te maken is voldoende kennis van de (staat van) de boerderij en de daarbij behorende (on)mogelijkheden een vereiste. Om te beoordelen of een initiatief kansrijk is kan voordat opdracht wordt gegeven tot onderzoeken een quickscan worden uitgevoerd. Daarbij gaat een onafhankelijk deskundige (bijvoorbeeld iemand van het Gelders Genootschap) samen met een

medewerken van de gemeente op locatie kijken. Zij geven vervolgens een vrijblijvende beknopte beoordeling van de waarden en bouwkundige staat van het gebouw en het ensemble met het erf en omgeving. Samen met de initiatiefnemer worden deze bevindingen besproken en gekeken wordt wat de mogelijkheden zijn. Voorbeeld: Als de conclusie is dat de bouwkundige staat van het bouwwerk herbesteding mogelijk maken dan kan in de verdere uitwerking rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Is de bouwkundige staat zo slecht dat gedeeltelijke sloop en herbouw nodig is dan vraagt dit om andere afwegingen.

## 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;
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.