



van Santvoort

landelijk wonen

Esp 6 Eindhoven



**Karakteristieke, monumentale woonboerderij
met diverse opstallen gelegen op een
prachtige locatie met volop mogelijkheden!**



Vraagprijs: € 595.000,-- k.k.

Kadaster

Gemeente Woensel, sectie X,
perceelnummer 5750, groot ca. 7460 m²

Inhoud 1.158 m³

Woonoppervlakte 95 m²

Overige inpandigte ruimte 220 m²

Externe bergruimte 616 m²

Bouwjaar ca. 1900

Bestemming Agrarisch



De authentieke, vrijstaande woonboerderij is ingericht met een woongedeelte aan de voorzijde en stalgedeelte in het achterste deel. Op het perceel zijn verder nog een vrijstaande grote loods/stal, een kleine stal en een kippenhok gesitueerd.

Het rondom gelegen erf, de tuin en de situering aan een rustige straat bieden de boerderij volop privacy en een vrij uitzicht. Het geheel is gelegen op een prachtige locatie op slechts 10 minuten rijden van het centrum van Eindhoven.

WOONHUIS

Begane grond:

De woonboerderij is op de begane grond o.a. ingericht met een hal, keuken, woonkamer, en een eetkamer. Op de begane grond zijn ook de slaapkamer en de badkamer/toiletruimte gesitueerd.

De woonkamer is voorzien van een vloerbedekking, behangen wanden en een zachtboard plafond. Een woonkamer is verder uitgerust met een authentieke bedstee.

De berging is afgewerkt met een vinylvloer.

De slaapkamer is eveneens voorzien van vloerbedekking en behangen wanden. Ook hier is een authentieke bedstee aanwezig en tevens beschikt de ruimte over praktische vaste kasten. Een schuifdeur biedt vanuit deze ruimte toegang tot de woonkamer.

De eetkamer beschikt over een vinylvloer. De wanden zijn voorzien van kunststof schrootjes en houten lambrisering. Het plafond is afgewerkt met panelen.

De keuken is eveneens afgewerkt met een vinylvloer en de wanden zijn deels voorzien van behang en deels betimmerd. Verder is de keuken uitgerust met een authentiek keukenblok met een terrazzo blad en een boiler (Inventum). De berging beschikt over schappen en een vinylvloer.

De wanden van de toiletruimte/badkamer zijn voorzien van behang en de vloer is betegeld. Er is een wastafel, toilet en douchegarnituur aanwezig.

Middels een portaal aan de achterzijde is er toegang tot de bijkeuken en de berging. De berging beschikt over een betonnen vloer en een houten balkenplafond. Een trap biedt toegang tot de zolder. De zolder bestaat uit 2 delen. Er is fraai zicht op de kap welke deels vernieuwd is.

Vanuit het woonhuis is er toegang tot het inpandige stalgedeelte, welke bestaat uit 2 delen. Het stalgedeelte is nog in originele staat en biedt mogelijkheden voor het houden van dieren of kan worden getransformeerd tot extra woonruimte of werkplaats.

Het eerste gedeelte is afgewerkt met een betonnen vloer, bezette wanden en een houten balkenplafond. Toegang is middels een loopdeur aan de voor- en achterzijde.

Het tweede stalgedeelte is eveneens voorzien van een betonnen vloer, bezette wanden en een houten balkenplafond. De houten constructie biedt zicht tot in de nok. Openslaande deuren aan de achterzijde zorgen voor toegang tot het erf.

BIJGEBOUWEN

De naast de woning gelegen vrijstaande stal is opgetrokken uit metselwerk wanden en het dak is bedekt met asbesthoudende golfplaten (deels lichtdoorlatend). Het dak is deels geïsoleerd. De stal is nu in gebruik voor het verblijf van een aantal schapen en geiten. Een loopdeur in de zijgevel zorgt voor toegang.

Het kippenhok is ook afgewerkt met asbesthoudende golfplaten en de wanden zijn voorzien van betonelementen. Een loopdeur biedt ook hier toegang.

Het stalletje bestaat uit diverse delen en is voorzien van metselwerk wanden en ook een golfplaten dak. Er is een groepenkast aanwezig.

De royale loods/stal (ca. 50 mtr. x 10 mtr.) is opgetrokken uit metselwerk wanden, houten spanten en het dak is bedekt met asbesthoudende golfplaten. De vloer is van beton. Openslaande deuren aan de voorzijde en achterzijde en een loopdeur in de zijgevel zorgen voor toegang.

Voorheen was deze loods/stal in gebruik als kippenstal. Momenteel is het in gebruik als opslag/stallingsruimte, maar het is uiteraard ook zeer geschikt voor diverse andere doeleinden zoals voor een hobby of een ambacht.







BIJZONDERHEDEN

- Het betreft een Gemeentelijk monument.
 - Het geheel is aangesloten op gas, water, elektra en riolering (huis).
 - In het woongedeelte is de woning voorzien van dubbele beglazing.
 - Er is een boiler aanwezig voor de warm watervoorziening.
 - Het woonhuis wordt verwarmd middels gas gevelkachels.
 - Er is krachtstroom aanwezig.
 - Men dient rekening te houden met moderniserings- en verbouwingkosten.
-
- Er zijn een recent bodemonderzoek en een asbestinventarisatierapport beschikbaar.
 - Op deze locatie rust de bestemming “Agrarisch”.
 - Er is een principeverzoek ingediend bij de Gemeente Eindhoven voor het wijzigen van de bestemming naar “Wonen”. Dit verzoek is opgenomen in de bijlagen van deze documentatie.
 - Het geheel is gelegen op slechts 10 minuten autorijden van het centrum van Eindhoven.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor in Helmond.

PLATTEGROND WOONHUIS

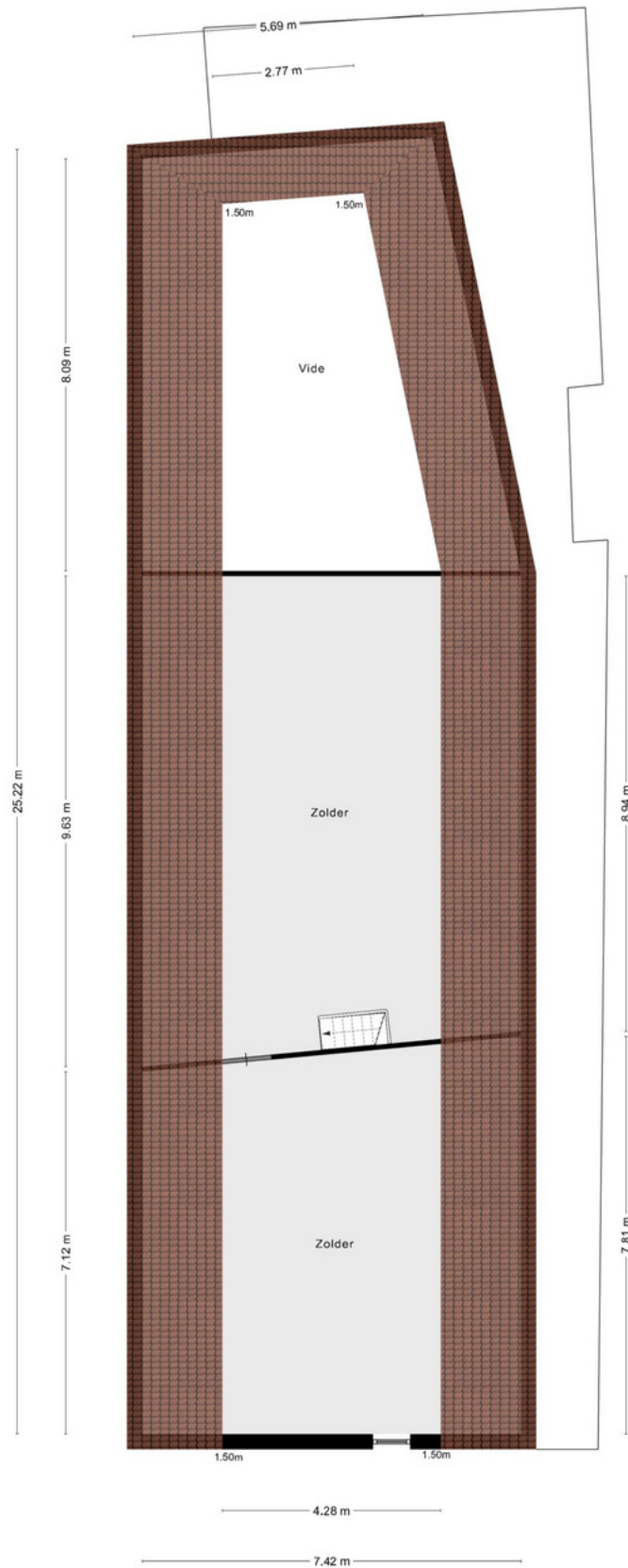
Begane grond



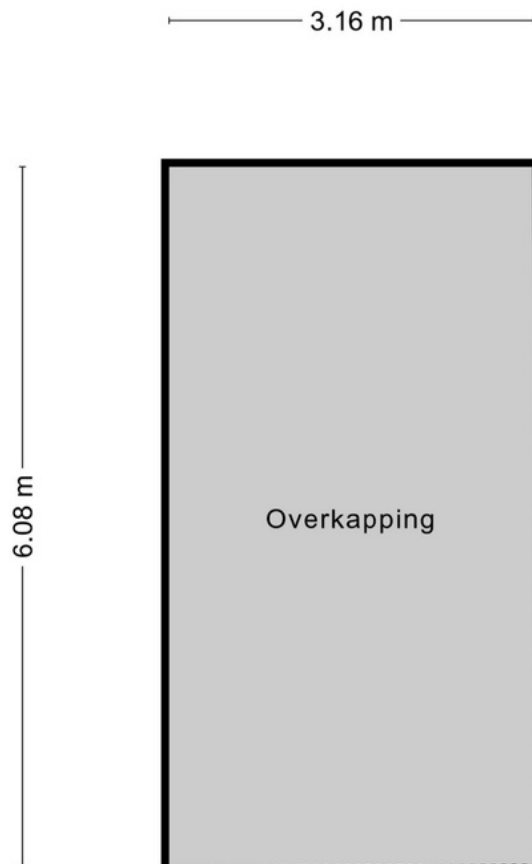
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND WOONHUIS

1e Verdieping

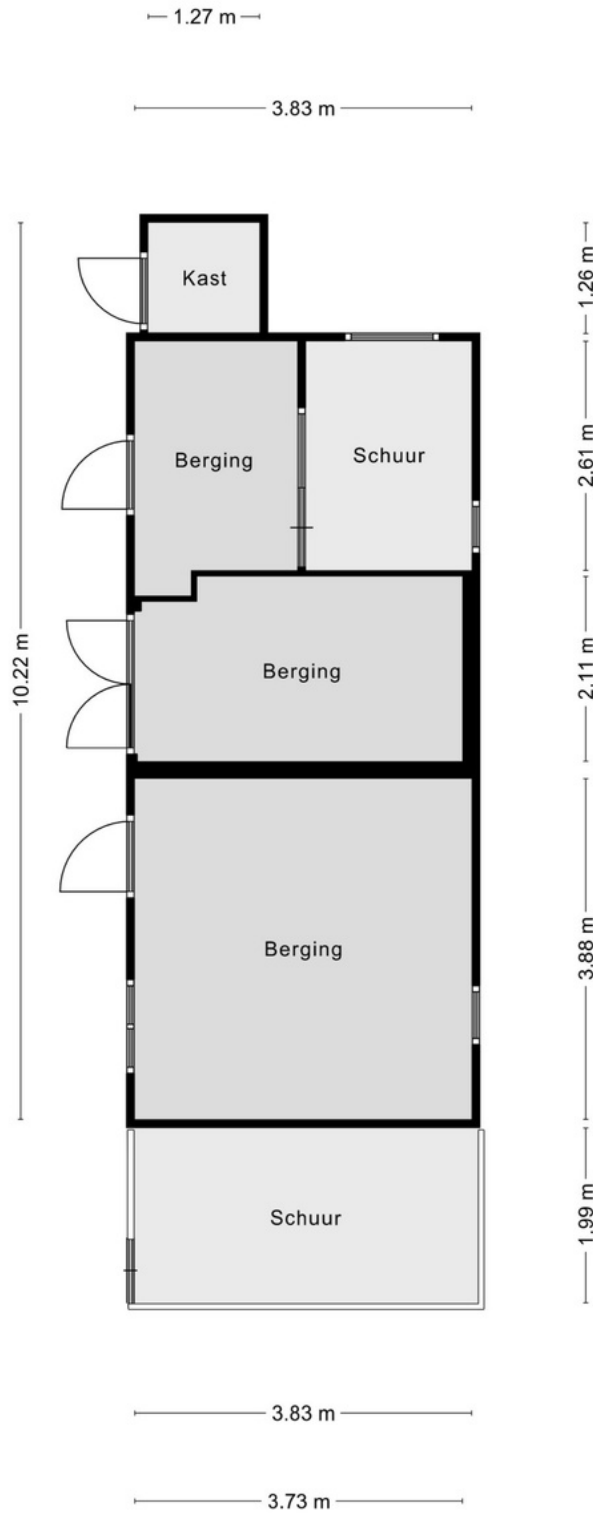


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

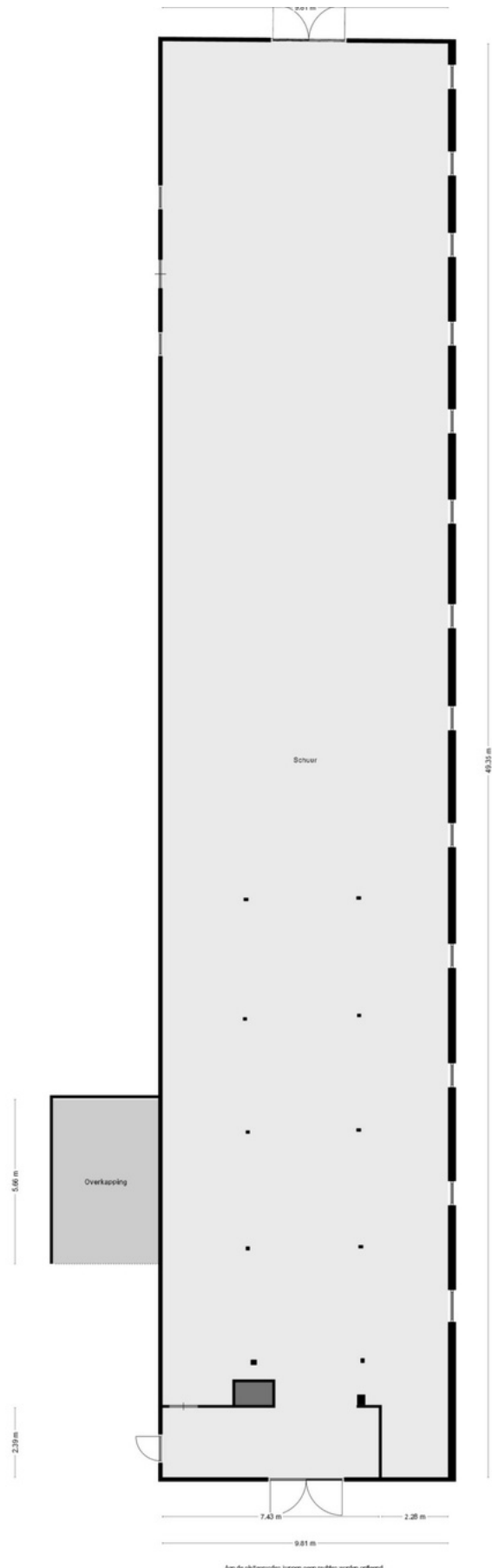
PLATTEGROND
berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

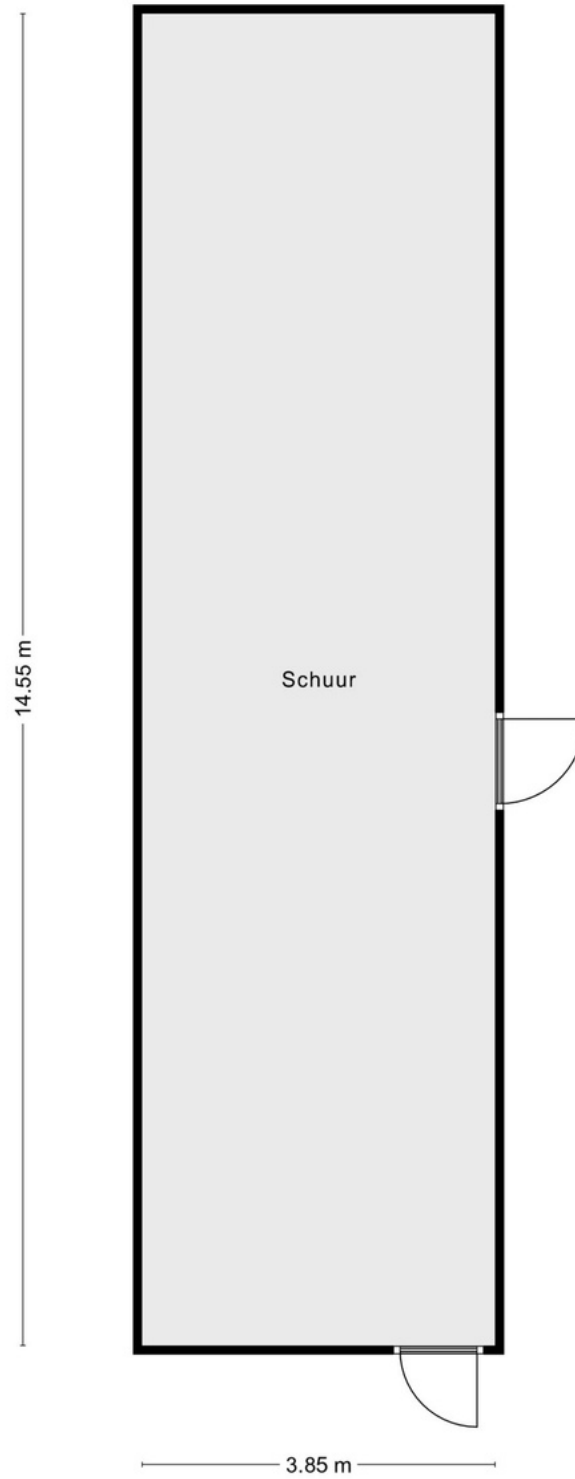
PLATTEGROND

schuur



PLATTEGROND

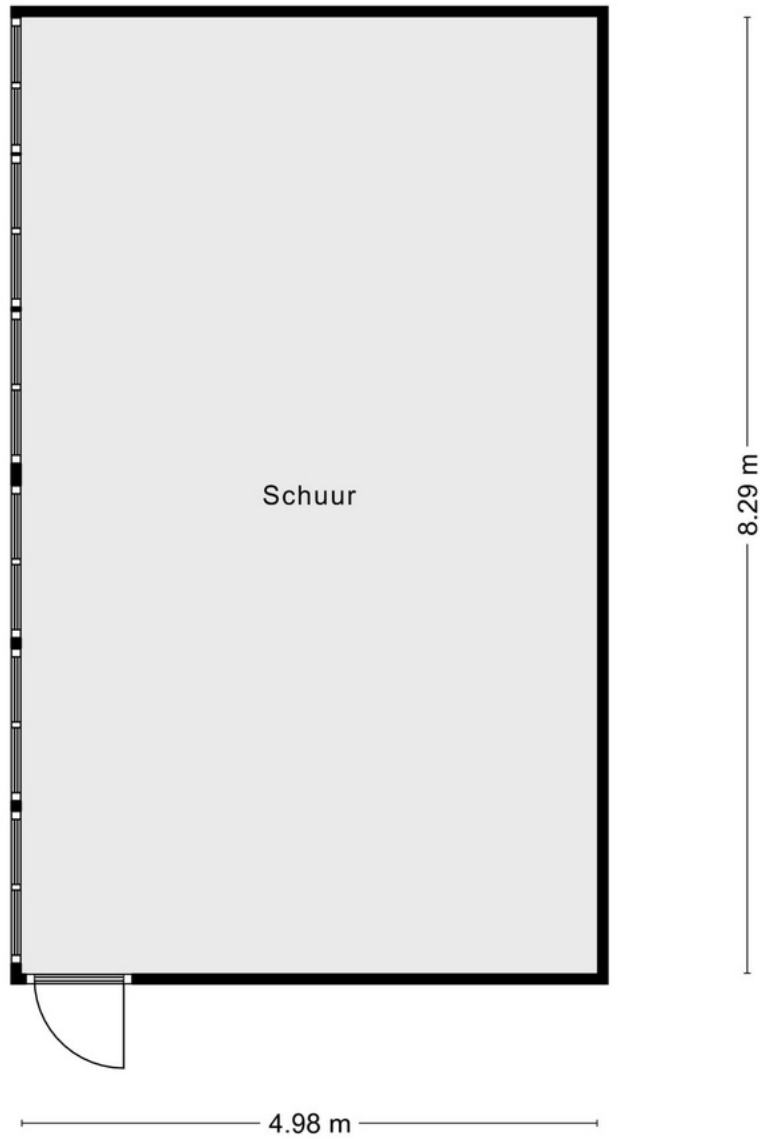
schuur



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND


schuur



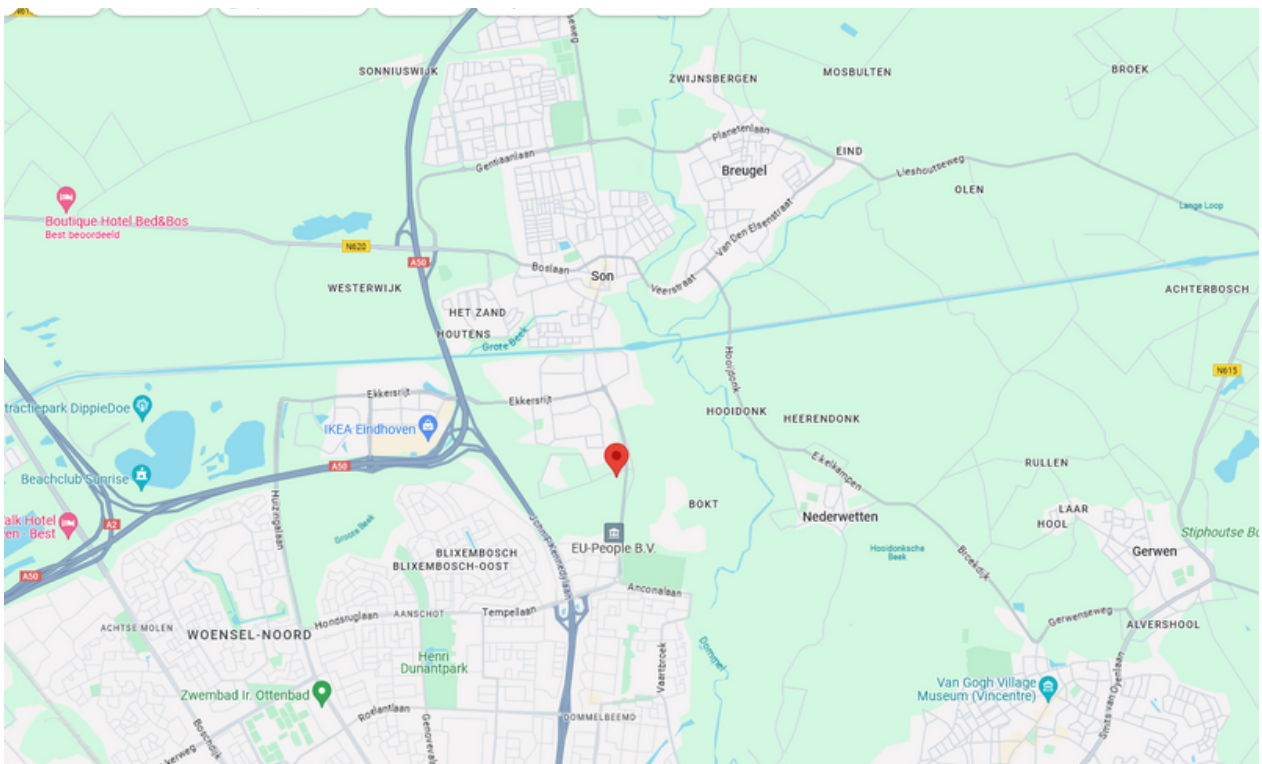
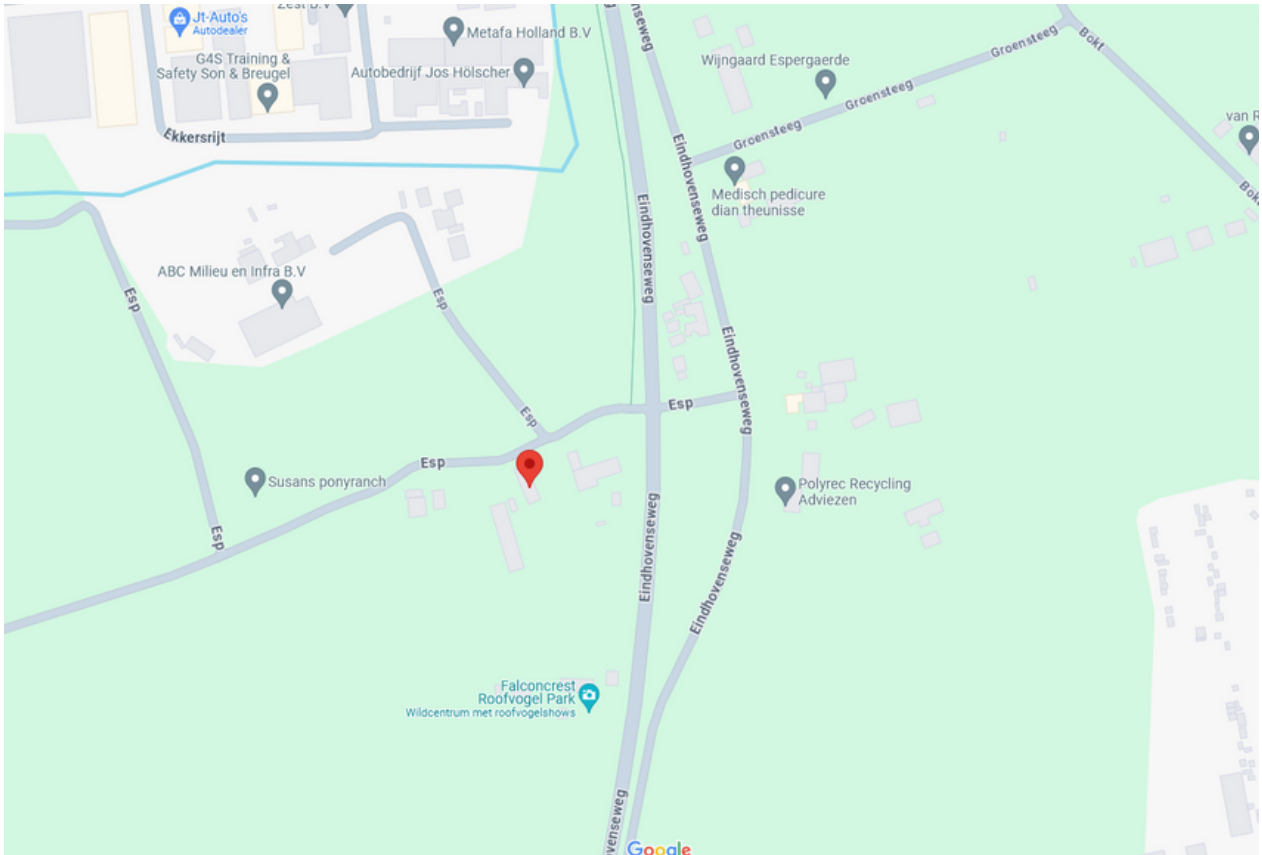
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE SITUATIE



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Sectie X</p> <p>Perceel 5750</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

OMGEVINGSKAARTEN



Gemeente Eindhoven
t.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus 90150
5600 RB Eindhoven.

Datum : 26 februari 2024

Ons kenmerk : YK/BCO100429/4631094

Betreft : Principeverzoek inzake Esp 6, 5633 BH Eindhoven

Geacht college,

Namens _____ dienen wij hierbij een principeverzoek in om de locatie aan de Esp 6 te Eindhoven her te bestemmen naar wonen, eventueel in combinatie met splitsing in twee wooneenheden.

Huidige situatie

Aan de Esp 6 te Eindhoven (hierna: plangebied) is een monumentale boerderij gelegen op een voormalige agrarische bedrijfslocatie, zie Bijlage 1. Het plangebied is gelegen op één perceel en is kadastraal bekend als gemeente Eindhoven, sectie X, nummer 5750. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 7.460 m².

Het plangebied is gelegen aan de Esp, in het buitengebied van de gemeente Eindhoven. De stad Eindhoven is gelegen op circa 400 m ten zuidzuidwesten van het plangebied. Het plangebied is gelegen in de buurt Dommelbeemd aan de noordoost kant van gemeente Eindhoven. Ten westen van het plangebied op circa 800 m bevindt zich de rijksweg A50, tevens uitvalsweg van de wijk.

Navolgende afbeelding geeft een luchtfoto op de omgeving van het plangebied weer. Het plangebied is in het rood omcirkeld.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied (bron: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>)

Op de gronden van het plangebied, zie navolgende afbeelding, zijn aanwezig:

1. Monumentale boerderij met een oppervlakte van circa 310 m²;
2. Berging met een oppervlakte van circa 30 m²;
3. Stallen met een oppervlakte van circa 510 m²;
4. Berging met een oppervlakte van circa 40 m²; en
5. Stallen met een oppervlakte van circa 85 m².



Afbeelding 2: Overzicht gebouwen met nummering

Beoogde situatie

Initiatiefnemer heeft de locatie geërfd en is voornemens om het plangebied aan de Esp 6 te Eindhoven te verkopen. Op het plangebied bevindt zich een voormalig agrarische bedrijfslocatie, welke al verschillende jaren niet meer actief wordt benut. Om de beoogde verkoop te bevorderen zou initiatiefnemer met behulp van dit principeverzoek de gemeente willen vragen om de huidige bestemming van een agrarische bedrijfslocatie te wijzigen in een bestemming voor woondoeleinden.

De status van gemeentelijk monument maakt het haalbaar om het perceel op te delen in twee afzonderlijke wooneenheden. Dit biedt de mogelijkheid om de financiële lasten van de renovatie en onderhoud van de karakteristieke boerderij te spreiden.

Het doel van initiatiefnemer is om de verkoopmogelijkheid breder uit te zetten op de markt om meer kansen te hebben op succesvolle verkoop.

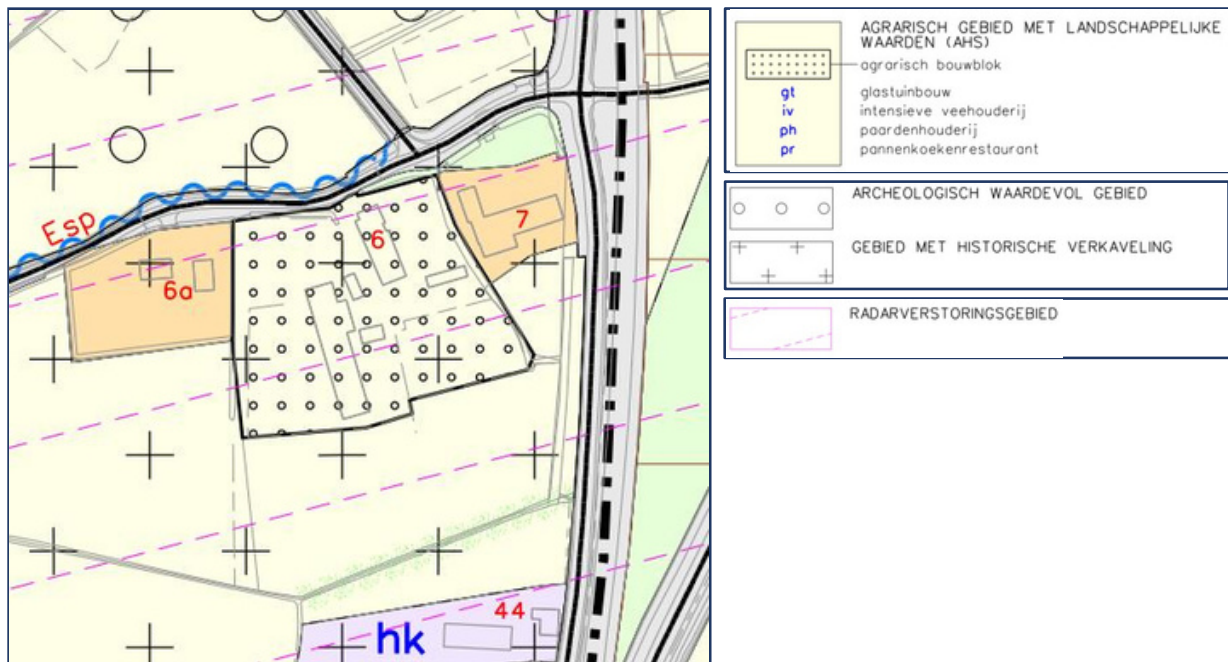
Omgevingsplan

De regelgeving voor wijzigingen in de fysieke leefomgeving is vervat in het Omgevingsplan. Ter plaatse van het plangebied volgt deze regelgeving uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan in de vorm van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals is vastgesteld op 22-08-2006. Het plangebied heeft binnen het vigerende omgevingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming: Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AHS);
- Dubbelbestemming: archeologisch waardevol gebied;
- Gebiedsaanduiding: Gebied met historische verkaveling;
- Gebiedsaanduiding: Radarverstoringsgebied.



In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende omgevingsplan opgenomen.



Afbeelding 2: Verbeelding plangebied (bron: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>)

Artikel 3.6.4 Wijziging in woondoeleinden.

In het vigerende omgevingsplan zijn in artikel 3.6.4 voorwaarden opgenomen om de wijziging van de bestemming van de gronden die op de kaart zijn aangeduid als “agrarisch bouwblok” in de bestemming “woondoeleinden” - waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden kan worden toegestaan - mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal/het inpandig deel) mag niet worden vergroot;

Door de titel gemeentelijk monument dient het gebouw dezelfde beeldkwaliteit te behouden en is het niet toegestaan om de voormalige bedrijfswoning inclusief de inpandige stal te vergroten.

b. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;

Door de titel gemeentelijk monument dient het gebouw dezelfde beeldkwaliteit te behouden en dient de bewoner dit ook in stand te houden met het juiste onderhoud.

c. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

Door de titel gemeentelijk monument blijft de huidige bedrijfswoning in stand en zal hier geen wijziging in plaatsvinden.

d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;

Naast gelegen percelen hebben een bestemming wonen waardoor kan worden geconcludeerd dat er geen invloed zal worden uitgeoefend op bedrijfsontwikkelingen. Dit wordt verder uitgewerkt in de toetsing van de evenwichtige toedeling van functies.

e. per woning is een bebouwde oppervlakte van maximaal 75 m² aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan; de overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, met dien verstande dat hiervan 20% mag worden teruggebouwd tot een totaal maximum aan vrijstaande bijgebouwen per woning van 200 m²;

De toekomstige koper is verantwoordelijk voor de sloop van de bijgebouwen. De bijgebouwen hebben samen een totaaloppervlakte van circa 665 m², waarvan circa 135 m² mag worden teruggebouwd bovenop de 75 m² per wooneenheid.



f. het aantal woningen binnen het voormalig agrarisch bouwblok mag niet worden vermeerderd; *Conform artikel 5.14, lid 3, onder d van provinciaal beleid geldt dat een ontwikkeling van een monumentale pand met als doel om cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden de woning zou mogen splitsen in twee wooneenheden. Door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan dit mogelijk worden gemaakt.*

g. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1. en 3.2.;

Al jarenlang wordt er geen actief agrarisch bedrijf meer uitgeoefend op deze locatie, waardoor het herstarten van agrarische activiteiten niet zinvol lijkt. De positie van de woning blijft onveranderd, en aangezien de grond onder de bijgebouwen reeds verstoord is, zal sloop geen verdere schade veroorzaken.

h. de voorschriften van Artikel 14 (“Woondoeleinden”) worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

De voorschriften zullen worden aangehouden bij de wijziging van de bestemming.

Conclusie

Het wijzigen van de agrarische bestemming in een bestemming voor woondoeleinden is passend binnen het geldende omgevingsplan. Volledigheidshalve wordt het initiatief in dit principeverzoek tevens getoetst aan de provinciale Omgevingsverordening en de gemeentelijke Omgevingsvisie. Tevens wordt het initiatief getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De Omgevingsverordening is tot stand gekomen door een samenvoeging van de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Het plangebied valt binnen het landelijk gebied.



Afbbeelding 3: Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 5.77 Wonen

In artikel 5.77, eerste lid, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van bedrijfswoning tot burgerwoning. Hiervoor moet verwezen worden naar het tweede lid van artikel 5.77:

In afwijking van artikel 5.77 Wonen kan een bestemmingsplan voorzien in een toename van het aantal burgerwoningen als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en in de volgende gevallen:

- a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van artikel 5.14 of afdeling 5.5;
- b. 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.

Na een positief besluit zal de algemene toetsing van artikel 5.14, eerste lid, verder uitgewerkt worden in de ruimtelijke procedure; conform artikel 5.14, derde lid, onder d, is het mogelijk om de woning te splitsen in twee wooneenheden, mits de ontwikkeling tot doel heeft de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden, in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

In de directe omgeving zijn al meerdere woonfuncties aanwezig, wat de context schetst voor de voorgenomen transformatie van de voormalige bedrijfswoning. Al jarenlang wordt er geen actief agrarisch bedrijf meer uitgeoefend op deze locatie, waardoor het herstarten van agrarische activiteiten niet zinvol lijkt. Het streven is om de woning niet op te delen in meerdere units, maar om deze als een integraal geheel te behouden. Indien gewenst zou een tweede wooneenheid conform artikel 5.14, 3e lid onder d wel een mogelijkheid kunnen zijn. Een essentieel aspect van dit plan is het afbreken van de verouderde bijgebouwen, die een totaaloppervlakte van circa 580 m² beslaan en momenteel onbenut zijn. De verantwoordelijkheid voor de sloop ligt bij de toekomstige eigenaar. Volgens de wijzigingsbevoegdheid mag 20% van de gesloopte bebouwing herbouwd worden, wat de mogelijkheid biedt voor het realiseren van nieuwe constructies zoals een garage, werkplaats of tuinhuis. Deze ontwikkeling zal de landelijke uitstraling van de omgeving respecteren en leidt tot een nieuwe bebouwbare oppervlakte van 75 m² per wooneenheid met bovenop ongeveer 135 m² wegens de sloop van de overtollige bebouwing.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er kan worden voldaan aan het provinciaal beleid ten behoeve van wijzigen van agrarisch bedrijf naar woonbestemming.

Omgevingsvisie gemeente Eindhoven

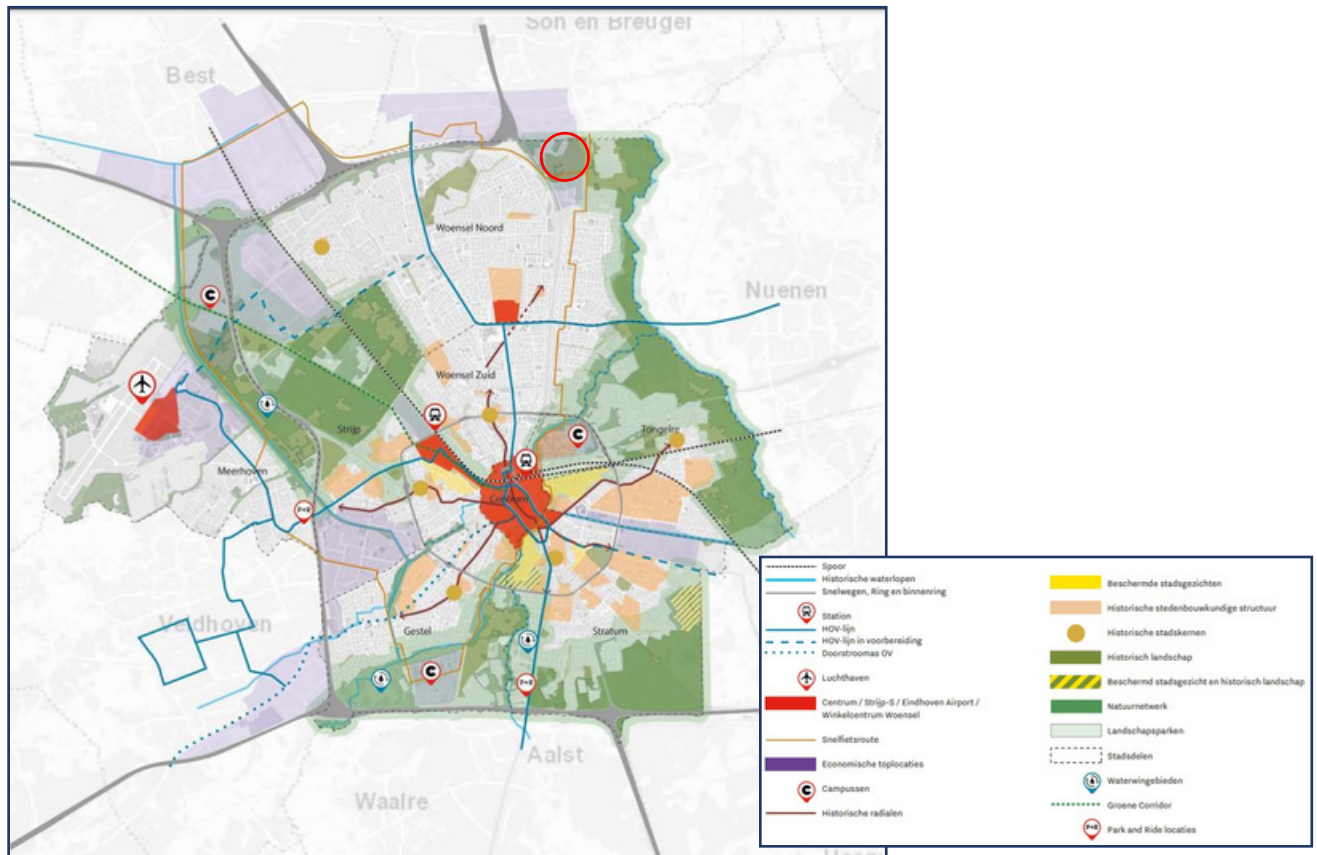
Op regionale schaal werkt gemeente Eindhoven samen met 20 andere gemeentes binnen de Metropoolregio Eindhoven aan versterking van de economie, mobiliteit, energietransitie en de transitie van het landelijk wonen. Een goed vestigingsklimaat en een aantrekkelijke leefomgeving zijn randvoorwaarden voor economische ontwikkelingen en voor de welvaart en het welzijn van de inwoners en bedrijven. De Metropoolregio heeft een ruimtelijke economische strategie opgesteld vanuit het gedachtegoed dat steden, dorpen, bedrijven, kennisinstituten, maakindustrie en landelijk gebied elkaar nodig hebben. De stad moet stadser worden en het land landelijker.

Om de levendigheid in het centrum te vergoten wordt de woonfunctie van het centrum de komende jaren sterk ontwikkeld. Gemeente Eindhoven wil hierbij inclusief bouwen, voor alle prijscategorieën, zodat het centrum een gemengd woonmilieu krijgt. De aanwezige cultuurhistorische waardevolle gebouwen en monumenten dragen bij aan de identiteit en kwaliteit van de omgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de identiteit en kwaliteiten van de omgeving gerespecteerd en bij voorkeur versterkt.

Erfgoed geeft karakter en identiteit aan de stad en is in de wijken op verschillende manieren aanwezig (monumenten, historische radialen, historisch groen en historische stedenbouwkundige structuur). Ook in de toekomst wil gemeente Eindhoven het verhaal van de stad in het stadsbeeld en de openbare ruimte terug blijven zien. Gemeente Eindhoven geeft invulling aan de centrale erfgoeddoelstelling: het herkenbaar houden van de historische ontwikkeling van de stad om daarmee de identiteit en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Het is een opgave om vrijkomend erfgoed te transformeren en een tweede leven te geven. Bij de herinrichting van de openbare ruimte heeft de gemeente Eindhoven extra aandacht voor het herkenbaar maken van de historische structuur, verdwenen erfgoed en betekenisvolle plekken in het stadsbeeld. Met passende regelingen wordt het erfgoed beschermd en met de instandhoudingsplicht wordt aantasting, verpaupering en verlies van erfgoed tegengegaan om het voor toekomstige generaties te behouden.



Het plangebied bevindt zich in het gebied 'landelijk gebied'. Navolgende afbeelding geeft de gebiedsgerichte uitwerking weer. Het plangebied is in het rood omcirkeld.



Afbeelding 2: Uitsnede gebiedsgerichte uitwerking omgevingsvisie

Het initiatief sluit aan bij de omgevingsvisie van gemeente Eindhoven. Deze visie is gericht op het behoud van cultureel erfgoed en het stimuleren van duurzame ontwikkelingen binnen de gemeente. Het pand heeft een rijke geschiedenis en draagt bij aan de identiteit van de omgeving. Bij herbestemming van het perceel wordt er een tweede leven aan het pand gegeven en tegelijkertijd wordt de lokale woningmarkt verrijkt. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om de karakteristieke woonboerderij om te vormen tot een woonhuis. Dit biedt kansen voor potentiële kopers die geen agrarische achtergrond hebben maar wel geïnteresseerd zijn in het bewonen en behouden van een stukje cultureel erfgoed. Deze potentiële kopers krijgen de unieke kans om het karakteristieke pand te bewonen. De nieuwe eigenaren zullen moeten voldoen aan de instandhoudingsplicht. Dit houdt in dat zij het monumentale pand moeten onderhouden op een manier die recht doet aan de historische waarde ervan. Het is van groot belang dat het karakter en de identiteit van het pand behouden blijven voor toekomstige generaties. Hierdoor wordt zorggedragen aan dat het erfgoed niet alleen bewaard blijft, maar ook een nieuwe functie krijgt binnen de gemeenschap. Het initiatief creëert een win-winsituatie: het pand wordt behouden en krijgt een nieuwe bestemming, terwijl de nieuwe bewoners de kans krijgen om een uniek stukje Eindhoven te bewonen.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient ter plaatse van de beoogde ontwikkeling aangetoond te worden dat vanuit aspecten geur, geluid, fijnstof en gevaar sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook is het van belang dat omliggende functies niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van het initiatief.

Op voorhand lijken er voor wat betreft bedrijfs- en milieuzonering geen belemmeringen te zijn voor het initiatief. In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend burgerwoningen gelegen. De dichtstbijzijnde locatie waar milieubelastende activiteiten mogen plaatsvinden is gelegen ten noorden van het plangebied aan:

- Eindhovenseweg 44, op circa 100 meter;



- Eindhovenseweg 29, op circa 150 meter;
- Bokt 14 a, op circa 330 meter.

Aan de Eindhovenseweg 44 is een roofvogel park met enkelbestemming bedrijf toegestaan. Conform bedrijfs- en milieuzonering is uitgegaan van 'overige dieren' waarbij een richtafstand van 30 meter voor geur en geluid is toegestaan. Aan de Eindhovenseweg 29 is een biologische catering met enkelbestemming agrarisch bedrijf toegestaan. Conform bedrijfs- en milieuzonering is uitgegaan van 'akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)' waarbij een richtafstand van 100 meter voor geur en 30 meter voor geluid is toegestaan. Aan de Bokt 14 a is een kwekerij met enkelbestemming agrarische bedrijf toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand voor geur van 10 meter en voor geluid van 30 meter. De locatie is hiermee op gepaste afstand van de beoogde nieuwe woning gesitueerd.

Bovendien liggen tussen het plangebied en de hierboven genoemde milieubelastende activiteiten meerdere gevoelige objecten waardoor dit plan geen beperkingen heeft.

Gezien de ligging van natura 2000-gebieden op grote afstanden ten opzichte van het plangebied, worden voor de bouw- en gebruiksfase van de woning geen negatieve effecten verwacht in het kader van de wet natuurbescherming.

Conclusie

Vooralsnog kan dus worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Alle relevante aspecten, zullen na een positief principe besluit nader worden uitgewerkt in een op te stellen ruimtelijke onderbouwing.

Verzoek

Wij verzoeken u, mede namens familie _____, om een principe-uitspraak te doen waarin u aangeeft of u medewerking wil verlenen aan het herbestemmen van agrarische bestemming naar woonbestemming.

Na toetsing van het initiatief aan de geldende beleidskaders is aangetoond dat het past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. Tevens kan worden voldaan aan de eisen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Wij zien uw reactie op ons verzoek met belangstelling tegemoet. Graag lichten wij het verzoek mondeling toe voordat er een besluit genomen wordt. Wanneer er onduidelijkheden zijn, kunt u altijd bij ons terecht om uw vragen te beantwoorden. Bij een positief besluit vernemen wij graag onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend.

Met vriendelijke groet,

Mede namens familie _____,
Van Santvoort Advies

Bijlage

Bijlage 1: Beschrijving gemeentelijke monument



ENKELE BELANGRIJKE ASPECTEN

- De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.
- Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.
- Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.
- In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.
- Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.
- Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.
- Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.
- Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.
- Zie ook ons totale aanbod op www.vansantvoort.nl.
- Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheek en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlening van Van Santvoort en gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan de Boutenslaan 195 A, 5654 AN, Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040 - 269 2530. Meer informatie vindt u op www.intersant.nl