

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



**SCHUTBOOMSESTRAAT ONG
MILHEEZE**

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Kavelgrootte:	ca. 3.615 m ²
Woningtype:	schuurwoning
Woning (inhoud):	tot ca. 1.500 m ³
Bijgebouw (oppervlakte):	tot ca. 150 m ²
Carport / overkapping (oppervlakte):	tot ca. 50 m ²





Royale bouwkaavel met een uitstekende ligging
voor de bouw van uw eigen droomhuis.

Vraagprijs € 495.000,- v.o.n.

Aanvaarding in overleg

SCHUTBOOMSESTRAAT 0 ONG MILHEEZE

Bijzonderheden

* De aangeboden grote kavel bestaat uit 2 kadastrale percelen die samen maar liefst ruim 3.600m² groot zijn. Hierop kan/mag dan ook een daarbij passende grote schuurwoning gebouwd gaan worden.

* Het perceel ligt op een cultuurhistorische bijzondere plek tussen twee Rijksmonumenten: de Laurentia Molen (1840) en de Mariakapel (1938). Vanaf de bouwka­vel is er uitzicht op deze rijksmonumenten, waarbij de Mariakapel zelfs direct grenst aan het perceel. Het buurtschap "Schutsboom / Schutboomsestraat" is historisch al bekend sinds 1850.

* Natuurgebied De Stippelberg (ca. 1.800 ha groot) ligt op fietsafstand en biedt veel mogelijkheden om te recreëren. De uitgestrekte bossen, golfcomplex "De Stippelberg" (met 18 en een 9 holes baan), Natuurpoort Nederheide met zandafgraving en diverse mountainbike-, ruit­er- en wandelpaden bieden voor een ieder wat wils.

* Op deze bijzonder ruimtelijke plek, te midden van oude langgevelboerderijen, mag slechts één schuurwoning gebouwd worden. Dit om ervoor te zorgen dat er met recht gesproken kan worden over een blijvend vrije ligging, veel privacy en een vrij en wijds uitzicht.

* De RvR-bouwtitel maakt dat er een grote (schuur)woning opgericht kan worden tot 1.500 m³ (exclusief eventueel souterrain/ onderkeldering). Daarnaast mag er een bijgebouw van maximaal 150m² en een carport van 50m² gerealiseerd worden. Dat maakt dat er, binnen gegeven overige bepalingen, daadwerkelijk een droomwoning gerealiseerd kan worden met een eigen uitstraling, passend bij deze unieke locatie.

* De kavel wordt vrij op naam geleverd. Dus inclusief 10,4% overdrachtsbelasting en notariskosten transportakte.

* De kosten voor het bouwrijp maken van de bouwka­vel en de aanvraag bouwver­gunning komen voor rekening van de koper.

* Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd

* Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Algemeen



Royale bouwkaavel gelegen aan de dorpsrand van Milheeze voor de bouw van uw eigen droomhuis.

De bouwkaavel is gelegen op ca. 200 meter buiten de bebouwde kom van Milheeze, aan de doorgaande weg naar Bakel (ca. 2 km) waar men voor alle dagelijkse voorzieningen terecht kan. Milheeze ligt centraal ten opzichte van een aantal grotere dorpen/steden: Deurne (ca. 5 km); Gemert en Helmond (ca. 9 km). Ook Venray (ca. 15 km), Eindhoven (ca. 20 km), en Venlo/Nijmegen (ca. 30 km) zijn snel bereikbaar.



Kadaster

De kavel is kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie C, nummer 1950 groot ca. 1.800 m² en nummer 1951 groot ca. 1.815 m².

Totaal groot: ca. 3.615 m²



Bestemming



De bestemming "WONEN" is onherroepelijk. Ook alle onderzoeken zijn gedaan zodat er direct kan worden gestart met de voorbereiding voor uw droomwoning.

A is het bouwvlak (ca. 1050 m²), waarbinnen de woning met bijgebouwen opgericht mag worden.

A2 is de bebouwingsvrije zone (ca. 469 m²).

B is de landschappelijke inpassing (groenstrook met o.a. hoogstam fruitbomen) en meet ca. 533 m²

C is het resterende deel (ca. 1563 m²) wat als bestemming agrarisch blijft, maar daarmee wel toekomstige vrijheid en uitzicht waarborgt. Dit biedt tevens ruimte voor hobbydieren/paarden/groenten uit eigen tuin of verlenging/verbreding van bijvoorbeeld een gazon.



Beoogde situatie

* De nokrichting van het hoofdgebouw/schuurwoning dient evenwijdig te zijn aan het westelijk zandpad.

* De oprit komt in het noordwesten van het perceel, ongeveer tegenover de oprit van Schutboomsestraat nummer 7.

* De landschappelijke inpassing vindt plaats middels een door de Gemeente goed te keuren beplantingsvoorstel.



Figuur 8: Beoogde situatie na herontwikkeling

Bouw en gebruiksregels:

De op te richten woning zal met de kopgevel aan de weg worden gesitueerd, achter de achtergevelrooilijn van de boerderijwoning aan Schutboomsestraat 7. De uitvoering van de Ruimte voor Ruimte woning zal geschieden middels het concept van 'schuurwoning' dan wel 'erfwoning'. Er wordt een beeld gecreëerd van geclusterde bebouwing rond de Schutboomsestraat 7. De woning krijgt een schuurkarakter waarbij de nieuw op te richten schuurwoning qua situering en uitstraling zal aansluiten bij de boerderijwoning aan Schutboomsestraat 7. Deze clustering van bebouwing rond een kruising is passend vanuit historisch oogpunt. Tevens wordt met de situering van de woning in het westen van de locatie een belangrijk deel van het doorzicht ter plaatse behouden. De landschappelijke inpassing ter plaatse zal plaatsvinden middels de aanplant van lage knip- en scheerhagen en een hoogstam (fruit)boomgaard op het oostelijke deel van de woningbouwlocatie.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Artikel 9 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een woning ten behoeve van de huisvesting van één huishouden dat er zijn hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:

1. per bestemmingsvlak één woning met bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Voor bestemmingsvlakken met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt het daarin aangegeven aantal als het maximum;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' uitsluitend vrijstaande landhuizen zijn toegestaan;
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', tevens voor behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle aspecten, zoals deze zijn benoemd in bijlage 18, 19, 20, 23 en 26 van de regels voor de desbetreffende locaties;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige rijks- of gemeentelijk monument zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in bijlage 6;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige beeldbepalende pand zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in bijlage 6;
- f. voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie;
- g. tuinen en erven;

met de bijbehorende:

- h. verharding;
- i. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op of in de in 9.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. zonder omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels of zonder reeds goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen bij de bijlagen bij de regels, bedraagt de maximale oppervlakte uit te breiden bebouwing 50 m²;
- b. per bestemmingsvlak mag één woning met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, tenzij op de verbeelding een afwijkend aantal wooneenheden is aangeduid;
- c. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat indien er sprake is van een bouwvlak, de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van een bebouwingspercentage, mag worden gebouwd met inachtneming van dit maximale bebouwingspercentage per bouwperceel;
- e. herbouw (nieuwbouw) van een bestaande woning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op de bestaande locatie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel', dient bij de bouw van de woning een dove gevel gerealiseerd te worden aan de zijde van de weg;

9.2.2 Maatvoering

Op of in de in 9.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in 9.2.1 en de volgende maatvoering:

- a. de woning mag een inhoud hebben ter plaatse van:
 1. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woningen', waarvoor de inhoud maximaal 1.500 m³ bedraagt. Voor een bestemmingsvlak met deze aanduiding geldt verder dat er slechts mag worden gebouwd met inachtneming van het rapport 'Gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel'1C:\\Users\\biggelaar\\Temp\\footnote(bijlage2)
 2. de bouwaanduiding 'maximum inhoud woning', waarvoor de maximum inhoud zoals aangeduid geldt;

- b. de maximale goothoogte van de woning is 4,5 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- c. de maximale bouwhoogte van de woning is 7,48 m;
- d. de dakhelling van de woning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- e. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- f. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- g. per woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m, tenzij op de verbeelding een afwijkende oppervlakte bijbehorende bouwwerken is aangeduid;
- h. indien op de verbeelding een gevellijn is aangeduid, dienen de bouwwerken achter deze gevellijn gebouwd te worden;
- i. bij woningen zijn, naast de reeds toegestane bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals carports en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- j. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde carports of overkappingen is 8 m;
- k. de maximale bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen is 2 m;
- l. de minimale afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidingen;
- m. in afwijking van het bepaalde in sub l., mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk in zijdelingse perceelgrens' een bijbehorend bouwwerk aan één zijde in de perceelgrens worden gebouwd;

9.2.3 Regels ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' en 'specifieke bouwaanduiding - monument'

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' en 'specifieke bouwaanduiding - monument' gelden in aanvulling op het bepaalde in 9.2.1, 9.2.2 de volgende regels:

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit monumenten) overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening' over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk veranderen van een beeldbepalend pand of van een rijks- of gemeentelijk monument;
- b. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

9.2.4 Regels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' gelden in aanvulling op het bepaalde in 9.2.1 de volgende regels:

a Hoofdgebouwen

- a. uitsluitend vrijstaande landhuizen zijn toegestaan;
- b. per bestemmingsvlak mogen maximaal twee landhuizen worden gebouwd;
- c. per bestemmingsvlak mogen maximaal het, op de verbeelding aangeduide, aantal wooneenheden gerealiseerd worden in de landhuizen;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 6,5 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- f. de inhoud bedraagt minimaal 1.000 m³ en maximaal 1.500 m³;
- g. het hoofdgebouw wordt voor minimaal 80% van het bebouwde oppervlak voorzien van schuine daken met een dakhelling van minimaal 15° en maximaal 60°;
- h. de afstand tot de grens met het buurperceel bedraagt minimaal 5 meter, met uitzondering van een landhuis met twee wooneenheden, waarbij een wooneenheid met één zijde op de perceelsgrens mag worden gebouwd;
- i. de randvoorwaarden architectuur zoals genoemd in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) dienen in acht te worden genomen.

b Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de afstand tot de grens met het buurperceel bedraagt minimaal 5 m, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk bij een landhuis met twee wooneenheden, waarbij een bijbehorende bouwwerk met één zijde op de perceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt per wooneenheid maximaal 150 m².

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,5 m;
- c. het aanleggen van een onoverdekt zwembad is toegestaan, mits:
 - 1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt;
 - 2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 100 m² bedraagt;
 - 3. de hoogte van het zwembad maximaal 0,5 meter bedraagt, gemeten vanaf het maaiveld;
 - 4. uit het bouwplan blijkt dat de waterafvoer van het zwembad zodanig geregeld is dat dit geen nadelige invloed heeft op de omliggende gronden en/of de drukriolering;
 - 5. het gebruik uitsluitend hobbymatig is.

d Ondergronds bouwen

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan als onderbouw van gebouwen;
- b. de verticale diepte bedraagt maximaal 4 m.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het realiseren van de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan;
- b. een (samenhangend) straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- f. de brandveiligheid;
- g. de parkeerruimte op eigen terrein;
- h. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- i. milieusituatie.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Algemeen

Bij toepassing van de in 9.4.2 tot en met 9.4.3 beschreven afwijkingsbevoegdheden dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 3).

9.4.2 Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 onder a. om uitbreiding van bebouwing van meer dan 50 m² mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan blijkt dat wordt voldaan aan:
 - 1. de landschappelijke inpassing heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
 - 2. de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
 - 3. de landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd;
- b. indien er reeds sprake is van een goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, is deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing.

9.4.3 Dakhelling bij landhuizen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels zoals bepaald in 9.2.5 onder a en worden toegestaan dat het gebouw wordt voorzien van een kap met een grotere of kleinere dakhelling, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend bebouwings- en landschapsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
- b. het gebruiken van gronden en gebouwen voor bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van een aan huis verbonden beroep overeenkomstig het bepaalde in 9.1 en 9.5.2;
- c. het gebruik van de gronden en bebouwing zolang de landschappelijke inpassing conform een inrichtingsplan, indien van toepassing zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- d. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing;
- e. het in gebruik nemen van de gronden ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf en/of beroep zonder voldoende parkeerplaatsen aanwezig te hebben op eigen terrein;
- f. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- g. het gebruiken van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel', indien de gevel aan de zijde van de weg niet als dove gevel is gerealiseerd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de nieuwe burgerwoning enkel in gebruik worden genomen ten behoeve van een woonfunctie, mits de cultuurhistorische waardevolle aspecten worden behouden zoals omschreven voor de desbetreffende locatie in de bijbehorende bijlage bij de regels;
- i. het gebruik van de langgevelboerderij aan de Kaweide 8 in Milheeze ten behoeve van wonen anders dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woongedeelte';
- j. Het realiseren van de Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse van de Oudestraat 6-8 in Bakel, alvorens alle bedrijfsbebouwing is gesloopt zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, conform de sloopovereenkomst en de Ruimte voor Ruimte-regeling.

9.5.2 Aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep in de hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie;
- b. het aan huis verbonden beroep valt binnen maximaal milieucategorie 2;
- c. het medegebruik van de woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning/wooneenheid en de daarbij behorende bouwwerken tot maximaal 100 m²;

- d. op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en/of gerealiseerd wordt;
- e. er geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of daarbij behorende bouwwerken, waarbij dient te worden voldaan aan de uitgangspunten van de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 3) en mits:

- a. de woonfunctie de hoofdfunctie blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren. Dit betekent onder meer dat:
 1. uitsluitend bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan;
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- c. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd uitsluitend ter plaatse vervaardigde producten en internethandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit;
- f. geen showrooms zijn toegestaan;
- g. ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 100 m².

9.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit monumenten) overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening':

- a. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding – monument';
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- c. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

9.8 Wijzigingsbevoegdheid

9.8.1 Splitsen landhuis

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van één landhuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' in 2 wooneenheden onder de voorwaarde dat:

- a. er blijft sprake van één landhuis;
- b. het landhuis heeft een inhoud van 1.000 tot 1.500 m³;
- c. er is een concreet bouwplan voor het landhuis;
- d. het bouwplan voldoet aan de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan;
- e. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 3 bij de regels.

9.8.2 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 3 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.

9.8.3 Vergroting en/of vormverandering bestemmingsvlak 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van de vorm- en/of grootteverandering van de bestemming 'Wonen', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- b. dit is nodig om een ontwikkeling, die plaatsvindt binnen de bouwregels van de bestemming 'Wonen' m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren;
- c. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
- d. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 3 bij de regels;
- e. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- f. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- i. daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
- j. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- k. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013'.

Impressies

Volop mogelijkheden voor uw eigen bouwstijl en voorkeuren: een aantal voorbeelden van de mogelijke invulling/uitstraling van de op te richten “schuurwoning”

(Bron: Gemeente Gemert-Bakel).



Omgeving



SCHUTBOOMSESTRAAT MILHEEZE

De Mariakapel is een vierkante bakstenen kapel in Milheeze.

Deze kapel is gewijd aan Maria en tot in de jaren vijftig trok men uit in processie op Maria Hemelvaart om daar een mis te houden. De kapel is gebouwd op grond geschonken door de familie Cornelissen en de parochianen hebben de bouwkosten opgebracht.

Rijksmonument De Mariakapel



Rijksmonument Laurentia Molen

De molen heeft een witgeschilderde achtkante stenen onderbouw en een houten bovenbouw die met riet gedekt is.

Naar alle waarschijnlijkheid heeft deze molen ooit dienstgedaan als poldermolen te Bleskensgraaf. In 1890 is ze in Milheeze opgericht. Ze heette toen Ludolizawi, wat een samentrekking was van de namen van de vroegere eigenaren. Ter gelegenheid van een restauratie in 1965 kreeg ze de huidige naam.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis.

Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan dat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Eric Verbruggen

06 51 58 92 25

eric@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.