Gemeente <naam>
Postbus <postbus>
<postcode en plaats>

Betreft: Principeverzoek

<mijn naam>
<mijn staat en huisnummer>
<mijn postcode en plaats>

Geachte heer/mevrouw, college en team vergunningen,

Na uitgebreid overleg met de heer <naam ambtenaar vooroverleg> (waarvoor dank), vragen wij u, middels deze brief, of de gemeente medewerking zou willen verlenen aan het wijzigen van de bestemming voor "<eventueel naam van woning>" te <straat huisnummer en plaats>, bekend onder monument nummers <eventueel monumentnummers monumentenregister>, en kadestraal bekend: Gemeente <naam>, sectie <letter>, nummer <nummer> gedeeltelijk groot circa 1.93.00 ha (zie bijlage 1). Tevens verzoeken wij een beoordeling te doen van enkele zaken die later in het proces van belang kunnen zijn, zie bijlage 4.

De huidige bestemming van dit rijksmonument is "bedrijf", gevestigd is maatschap, paardenhouderij, <naam>. Wij, de nieuwe eigenaar van het prachtige pand, zouden de bestemming willen wijzigen naar "wonen" of "plattelandswoning" om dit prachtige object in oude glorie te herstellen.

In overleg met de bank is financiering met bestemming "bedrijf" mogelijk, ook als particulier, echter onder voorwaarde dat er geen bedrijfsmatige activiteiten worden gevoerd. Het bestemmingsplan zegt echter het tegenovergestelde, er mag gewoond worden op voorwaarde dat er wel bedrijfsmatige activiteiten worden gevoerd. Dit laat ons, met onze beste bedoelingen in een lastig pakket.

Wij zijn van mening dat de wijziging van de bestemming uiteindelijk zal leiden tot een betere staat van onderhoud, aantrekkelijker aanzicht, beter behoud van monumentale delen en dat deze wijziging past in lijn met vergelijkbare panden in de directe omgeving alsmede de koers die de coalitie in de gemeente heeft ingezet. Graag lichten wij in de bijlagen nader toe waarom wij denken dat dit voor belanghebbenden de juiste koers is.

Hoewel wij plannen hebben om het complex geheel te restaureren, betreft dit verzoek enkel een principeverzoek om de bestemming te wijzigen en om enkele vragen aan u voor te leggen. Voor de plannen ter restauratie en verduurzaming van het complex zal in overleg met de monumentencommissie, architect en gemeente een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Meer informatie in de bijlagen.

Wij kijken uit naar uw reactie, met vriendelijke groet,

<mijn naam>

Bijlagen:
- Bijlage 1: Nadere toelichting situatie
- Bijlage 2: Officieel formulier beoordeling schetsplan/principeverzoek
- Bijlage 3: Argumentatie
- Bijlage 4: Overige vragen
- Bijlage 5: Nadere toelichting procedure

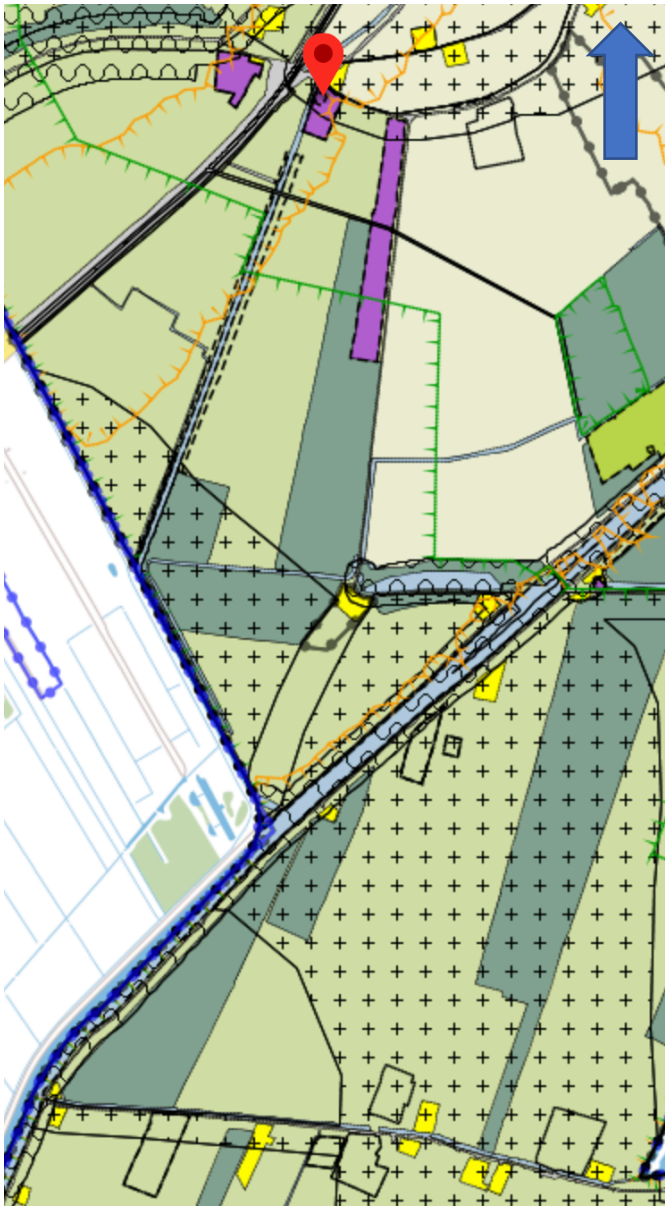
Bijlage 1: Nadere toelichting situatie

<mijn naam/namen> de nieuwe eigenaars zijn van het bovengenoemde object, per 1 september 2020.

Het complex is in matige staat met veel achterstallig onderhoud. Het voor- en achterhuis moeten dringend van een nieuwe rieten kap worden voorzien en ook gevels en kozijnen vertonen behoorlijke sporen van achterstallig onderhoud (scheuren, rot en instabiliteit). In het achterhuis is een flinke dak lekkage waargenomen. De schuren vereisen herstel aan dak en vooral gevel. Het terrein zelf dient tevens opgeruimd en deels hersteld te worden om het landelijke karakter terug te krijgen.

Voor de financiering zijn diverse mogelijkheden, ook als de bestemming nog niet is gewijzigd. Zoals beschreven kan er particulier worden gefinancierd, op voorwaarde dat er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

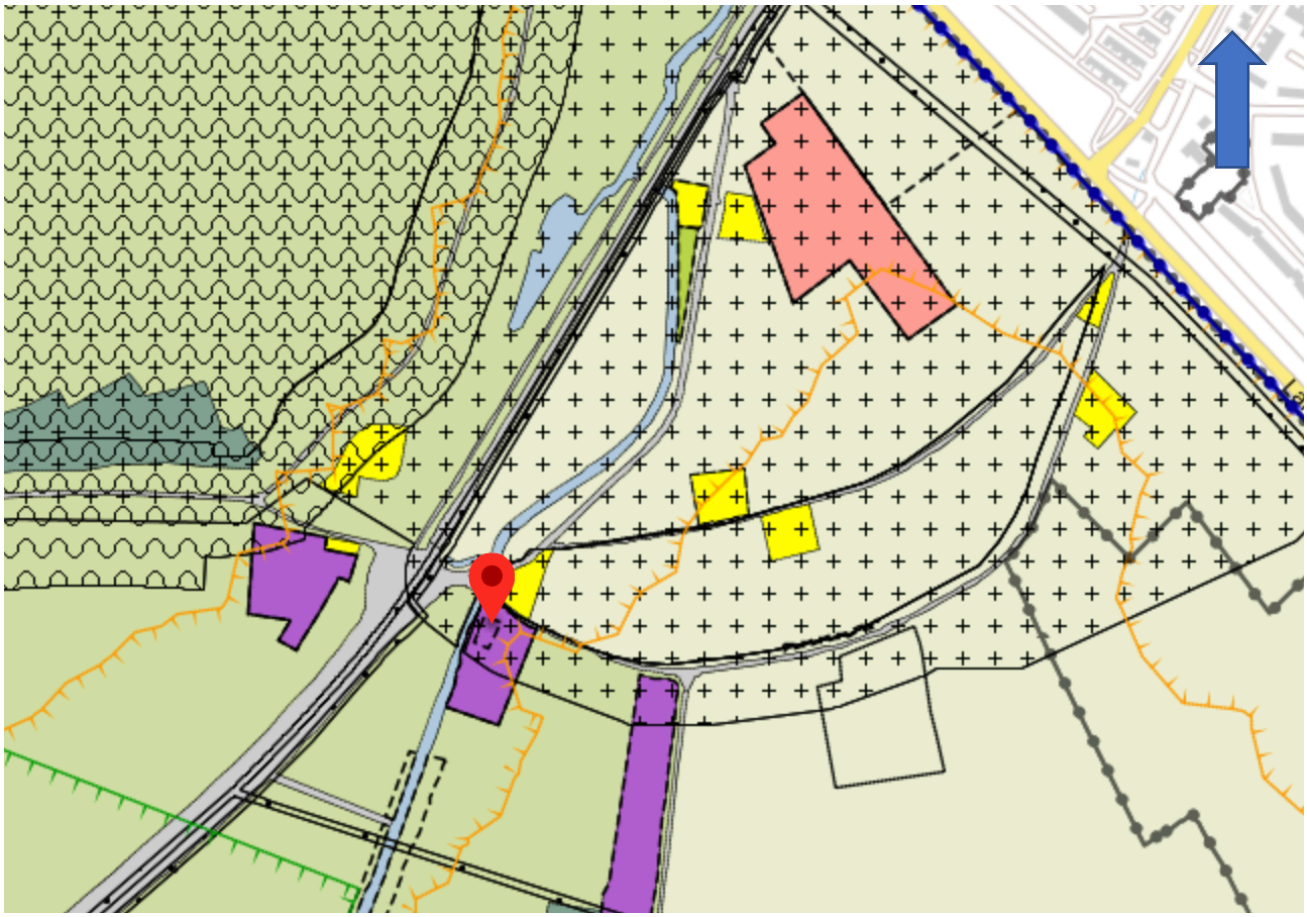
Met de huidige bestemming, en gedurende de procedure ten behoeve van het wijzigen naar bestemming “wonen” mag zonder bedrijfsactiviteiten niet in het object gewoond worden, tenzij de gemeente hiervoor een uitzonderlijke gedoog- of kruimelregeling aan kan bieden. Dit voorkomt dat wij na overdracht en voor definitieve bestemming “wonen” geen tweede woning hoeven te huren.



<afbeelding aangepast voor publicatie>

Bron: ruimtelijkeplannen.nl

In het bestemmingsplan “Landelijk gebied” is in geel te zien dat een groot deel van de objecten en boerderijen in de wijde omgeving een woonbestemming hebben, zo ook <een ander bekend pand met woonbestemming>.



Bron: ruimtelijkeplannen.nl

In het bestemmingsplan “Landelijk gebied” is tevens te zien dat de boerderijen in de directe omgeving reeds een woonbestemming heeft. Onderstaand enkele prachtige voorbeelden van boerderijen met woonbestemming in de buurt:

Bron: Google Streetview

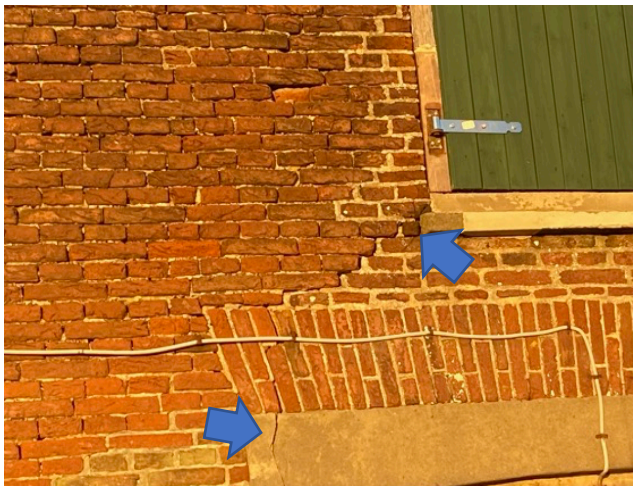
<bovenaanzicht met noordpijl Google maps verwijderd voor publicatie>

Bron: Google Maps

Bron: Google Streetview

Op bovenstaande foto's is te zien dat het terrein op dit moment duidelijk rommelig is en bedrijfsmatig in gebruik is. De ijzeren golfplaten bebouwing zal na herbestemming naar "Wonen" worden verwijderd.

Noordgevel van "Zomerhuis", de schuur aangrenzend aan het achterhuis vertoont sporen van waterschade



De zuidgevel van de het achterhuis heeft op diverse plaatsen scheurvorming en is de gevel instabiel tot het punt dat met de hand de gevel te bewegen is

Deuren, luiken, posten en kozijnen dienen hersteld en vervangen te worden.

Westelijke zijde van achterhuis (waar lekkage is gevonden), de kap is erg dun en niet langer waterkerend. Op het dak is een goot bevestigd, waarschijnlijk om meer lekkage te voorkomen.

Aanzicht vanaf het erf in noordelijke richting. Het erf is rommelig en bebouwd met diverse “moderne” slecht afgewerkt bouwwerken.

Situatie noordelijke gevel (foto in zuidelijke richting) voorhuis en vrijstaande schuur op achtergrond

Situatie in westelijke richting, vrijstaande schuur op voorgrond en voorhuis op achtergrond.

Situatie in Oostelijke richting vanaf <naam weg> (parallelweg)

Kavel zoals opgenomen in de koopovereenkomst:

Bijlage 2: Officieel formulier beoordeling schetsplan/principeverzoek

Gegevens gemeente		
Dossiernummer	Datum ontvangst	Aanvraag ingediend in 2-voud

Indienen bij:

Verzendadres

Formulier beoordeling schetsplan / principeverzoek

(bouwen en / of afwijken / wijzigen bestemmingsplan)

1 Gegevens van de aanvrager

Bij voorkeur geen postbusnummer

1a	Naam en voorletter	<mijn naam>. ..... ☐**man** ~~☐vrouw~~
1b	Correspondentieadres in Nederland	<mijn straat en huisnummer>.....
1c	Postcode en plaats	<mijn postcode en plaats>.....
1d	Telefoon overdag	<mijn telefoonnummer>.....
1e	E-mailadres	<mijn emailadres> .....
1f	Bent u	~~☐eigenaar~~ ~~☐huurder~~ ☐anders, namelijk. Aanstaand eigenaar (1 september 2020) .....

2 Lokale en kadastrale aanduiding van het bouwwerk/perceel

Kijk voor deze informatie in de koopakte van het pand of het perceel of neem contact op met het kadaster

2a	Straat en huisnummer	<adres>.....
	Postcode en plaats	<postcode en plaats>.....
2b	Kadastrale aanduiding	
	Gemeente	<gemeente>.....
	Sectie en nummer	.....
2c	Eigendomssituatie perceel/kavel	
	☐**Eigen grond**	~~☐Erfpacht~~ ~~☐Huur~~

Bouwen (eventueel in combinatie met afwijken/wijzigen bestemmingsplan).

3 De bouwwerkzaamheden

3a Geef een korte omschrijving van het bouwplan

Het gaat om het ☐geheel ☐gedeeltelijk ☐plaatsen
☐vernieuwen
☐veranderen
☐oprichten
☐vergroten

van .....

Ruimte voor toelichting:

.....

.....

.....

.....

4 Gebruik van het bouwwerk

Gebruik wil zeggen: dat waar het bouwwerk daadwerkelijk voor gebruikt wordt

4a Wat is het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terreinen

Bedrijf + bedrijfswoning .....

4b Wat is het gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terreinen na uitvoering van de werkzaamheden? Wonen, echter akkoord omvat geen werkzaamheden, enkel wijziging bestemming

5 Afmetingen van het bouwwerk

Ga uit van normblad NEN 2580

5a Verandert de onbebouwde oppervlakte van het terrein door de bouwwerkzaamheden?

Deze vraag ook met 'Ja' beantwoorden bij oprichten van een gebouw

~~☐Ja~~ Bebouwde oppervlakte voor uitvoering van de werkzaamheden ..... m^2

Bebouwde oppervlakte na uitvoering van de werkzaamheden ..... m^2

☐**Nee**

5b Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de werkzaamheden?

Deze vraag ook met 'Ja' beantwoorden bij oprichten van een gebouw

~~☐Ja~~ Bruto vloeroppervlakte voor uitvoering van de werkzaamheden ..... m^2

Bruto vloeroppervlakte na uitvoering van de werkzaamheden ..... m^2

☐**Nee**

5c Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de werkzaamheden?

~~☐Ja~~ Bruto inhoud voor uitvoering van de werkzaamheden ..... m^3

Bruto inhoud na uitvoering van de werkzaamheden ..... m^3

☐ **Nee**

6 Materiaal en kleurgebruik

Meer ruimte nodig? Stuur een bijlage mee
Heeft het bouwwerk andere bijzondere onderdelen of materialen of gaat het om een bouwwerk dat geen gebouw is?
Vul die dan in op de lege regels in het schema

6 Vul in het onderstaande schema de gegevens in over materiaal en kleurgebruik

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstwering		
Voegwerk		
Kozijnen en ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Afwijken/wijzigen bestemmingsplan (eventueel in combinatie met bouwen).

8 Gebruik van het bouwwerk/perceel

8a Wat is het huidige gebruik van het bouwwerk en het bijbehorende terrein?

Paardenhouderij + Bedrijfswoning

8b Wat is het beoogde gebruik van het bouwwerk en het bijbehorende terrein?

Wonen

Meer ruimte nodig?

Stuur een bijlage mee

8c Omschrijving en motivering van het initiatief

Zie bijlage

8d Onderbouwing van de gemaakte keuzes

Zie bijlage

8e Hoe wordt voorzien in de verkeer- en parkeersituatie?

Er kan volledig op eigen terrein (achter het hek) worden geparkeerd. In de huidige situatie bevindt de parkeerplaats zich aan de straatkant, hier kunnen 3-4 auto's staan. De kans op overlast in het geval van een bedrijfsbestemming is groter dan bij een woonbestemming.

8f Onderbouwing gebiedsinrichting en situering

Het object ligt langs veelgebruikte fiets- en wandelpaden, en heeft veel bekijks. De woonbestemming alsmede de renovatie zullen sterk bijdragen aan een aantrekkelijker aanzien. Daarnaast zal het erf ontdaan worden van opslag, metalen bouwwerken en silo's, zodat het meer de oude glorie zal krijgen. Het erf zal landelijk worden ingericht, met gras, enkele terrassen, hagen en groen. Mogelijk zullen er in het kader van hobby een tweetal paarden en schaapjes/geiten/kippen worden gehouden, uiteraard binnen de kaders van bestemming en regelgeving.

8g Andere bijzonderheden (bodem, Waterschap, etc.)

Bodemonderzoek door voorgaande kopen (koop is niet doorgegaan) heeft uitgewezen dat de bodem niet vervuild is. De damwand aan de slootzijde zal waar nodig worden verbeterd/ hersteld.

9 Machtiging

Hebt u bij een beoordeling schetsplan een machtiging afgegeven aan bijvoorbeeld een architect of bouwondernemer? Vul hier dan de gegevens van de gemachtigde in

Laat u de aanvraag door een gemachtigde verzorgen?

☐ **Nee** ~~☐ Ja, vul dan hier de gegevens van die persoon in~~

Naam .....

Functie .....

Correspondentieadres in Nederland .....

Postcode en plaats .....

Telefoon overdag .....

Faxnummer .....

E-mailadres .....

10 Handtekening

Hierbij verklaar ik dat ik het formulier naar waarheid heb ingevuld.

10a Aanvrager

Datum .....

Handtekening aanvrager

.....

10b Gemachtigde

Datum .....

Handtekening gemachtigde

.....

Terugsturen van de aanvraag

Stuur de aanvraag naar het (email)adres dat rechtsboven op de voorzijde van het formulier staat vermeld. Controleer of u alle bijlagen heeft bijgevoegd.

Nadere informatie/toelichting

De aanvrager zal na beoordeling van het schetsplan schriftelijk worden geïnformeerd omtrent:

a. het geldende bestemmingsplan met de eventuele van toepassing zijnde afwijkingen of andere bijzondere procedures;
b. het welstandsadvies (alleen van toepassing bij bouwen).

Met betrekking tot punt b. wordt opgemerkt dat het bouwplan **alleen** wordt voorgelegd aan de welstandscommissie indien er binnen het bestemmingsplan bouwmogelijkheden zijn of gemaakt kunnen worden.

Toetsing aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening kan slechts plaatsvinden nadat een **definitieve aanvraag om omgevingsvergunning** (met meer gegevens) is ingediend.

Eisen aan de te verstrekken gegevens en tekeningen

- Dit formulier en de tekeningen indienen in tweevoud.
- Foto's van de bestaande situatie, de omgeving en aangrenzende bebouwing. In de bebouwde kom zijn foto's van de straat en het achterterrein van belang. In het buitengebied ook het omringende landschap. Indien het verzoek betrekking heeft op een pand met cultuurhistorische waarde (beeldbepalende panden of monumenten) zijn daarnaast detailopnamen vaak noodzakelijk.
- Een duidelijke situatietekening met hierop aangegeven de omliggende bebouwing, beplanting, straatnaam, noordpijl en kadastraal nummer, zodat de ligging van het terrein duidelijk is. Bij uitgebreide nieuwbouw is daarnaast vaak een terreintekening noodzakelijk waarop tevens de verharding, bestaande en toekomstige beplanting, silo's, afscheidingen, bedrijfsgebouwen etc. zijn aangegeven (tekeningen minimaal schaal 1:500).
- Bij bouw- c.q. wijzigingsplannen voor agrarische bedrijven moet de aanvraag zijn voorzien van een ingevuld formulier "Bedrijfsgegevens aanvrager".

Indien het een bouwplan betreft tevens

- Tekeningen van de plattegrond van iedere verdieping van het bouwwerk, de gevelaanzichten en doorsneden van het gebouw of bouwwerk op schaal 1:100 of groter. Indien het een uitbreiding of verbouwing betreft van een bestaand gebouw, moet de gehele bestaande situatie in beeld worden gebracht evenals de voorgestelde wijzigingen.
- Principedetails die verband houden met het uiterlijk van het bouwwerk op schaal 1:10 of groter.
- Folders, brochures of catalogi van bijzondere materialen of prefab elementen en in bijzondere gevallen kleurenmonsters of staalkaarten.

Leges

Conform de bepalingen van de legesverordening zijn voor het in behandeling nemen van de aanvraag "beoordeling principe verzoek" leges verschuldigd (<bedrag bij uw gemeente>). Tevens zal 100% van de externe kosten doorberekend worden. Indien een aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een op basis van het schetsplan uitgewerkt bouwplan in behandeling wordt genomen, wordt de daarvoor geheven leges met deze leges verrekend.

Bijlage 3: Argumentatie

Onderstaand zowel een samenvatting op basis van het formulier alsmede een uitgebreide argumentatie.

3.1: Samenvatting

Omschrijving en motivering van het initiatief (8c)

- Bestemming "Wonen" in plaats van "Bedrijf"
- Herstel en achterstallig onderhoud ter behoud van de monumenten
- Object zal ingrijpend worden gerenoveerd en verduurzaamd
- De bestemming "Wonen" zorgt voor minder slijtage na renovatie, voornamelijk op de schuren en achterhuis
- Het erf zal worden ontdaan van containers, metalen bouwwerken en zal terug worden gebracht naar een landelijk en authentiek perceel met gras, hagen, walletjes, etc.
- Zie bijlage 3.2 en 3.3

Onderbouwing van de gemaakte keuzes (8d)

- Wij voeren geen bedrijfsactiviteiten en ambiëren hobbymatig kleinvee
- Zie bovenstaand en bijlage 3.2 en 3.3

3.2: Uitgebreide formele argumentatie

Onderstaand de argumentatie op basis van beleid, publicatie en overheidsdoelen.

3.2.1 Bestemmingsplan

In het bestemmingplan (<code van bestemmingsplan, zie bron>, zie bronvermelding) is reeds opgenomen onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders de bestemming naar "wonen" kunnen wijzigen. Het object voldoet aan al deze voorwaarden. Lid e stelt dat niet beeldbepalende bijgebouwen boven de 75m2 dienen te worden gesaneerd. Daar waar het een rijksmonument betreft kan dit als beeldbepalend worden beschouwd en is deze voorwaarde niet toe te passen op dit object.
Bronnen:
www.ruimtelijkeplannen.nl <inclusief directe link naar exacte bestemmingsplan voor bestemming "bedrijf"

3.2.2 Coalitieakkoord

In het coalitieakkoord stelt het college onder "Wonen" dat het vergroten van het woningaanbod prioriteit heeft, dat transformatie van objecten naar wonen gestimuleerd wordt en verduurzaming is een terugkomend onderwerp.
Onder "Ruimtelijk ontwikkeling" wordt gesteld dat het college "bij bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing, werkt de gemeente proactief mee aan de bestemmingswijziging".
Het onderdeel "Recreatie, toerisme, cultuur en sport" verwijst naar de verborgen parels in het buitengebied, zonder meer van toepassing op dit object.
Tenslotte past het plan om het object te restaureren en te verduurzamen door middel van isolatie en waar mogelijk "van het gas af" perfect bij de klimaatdoelen van het college.
Bron: <link naar coalitieakkoord>

3.2.3 Structuurvisie <gemeente>

In de structuurvisie <gemeente> staat "De gemeente zal de komende jaren veel aandacht houden voor natuur, landschap en water. <gemeente> moet ook in de toekomst een groene gemeente blijven. Bestaande groenstructuren zullen worden behouden en waar mogelijk versterkt. Bij toekomstige ontwikkelingen in de gemeente <gemeente> moet (zowel bij projecten met als bij projecten zonder woningbouw) de identiteit van de dorpen en van het landschap worden behouden en versterkt.". Wij zijn van mening dat de herbestemming naar "wonen" zal zorgen voor minder opslag, containers en rommel op het terrein, en een versterking van het groen en de natuur. Het object is een cruciaal onderdeel van de identiteit van <gemeente>.
Bron:: www.ruimtelijkeplannen.nl

3.2.4 Provincie Utrecht

De provincie stelt “De Erfgoedmonitor maakt duidelijk dat objecten die nog in gebruik zijn voor agrarische doeleinden doorgaans in slechtere staat verkeren dan herbestemde objecten. Restauraties zijn kostbaar en dienen doorgaans niet het bedrijfsvoeringsbelang van de boeren. Voor hen is het daarom niet altijd aantrekkelijk om hun monumentale bedrijfsobjecten in hun oorspronkelijke staat te houden of te brengen.”. Dit ondersteund de motivatie dat deze wijziging van de bestemming de renovatie mogelijk zal maken en het behoud sterk zal verbeteren.

Bron: https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/utrechtse/agrarische-gebouwen/

3.2.5 Rijksoverheid

Overduidelijk speerpunt van de rijksoverheid is het stimuleren van verduurzaming. Het initiatief om het object te herstemmen is volledig in lijn en het zou de eerste stap zijn in de richting van een duurzaam en authentiek rijksmonument. Gezien subsidieverstrekking aan herbestemming van monumenten, blijkt, of dit pand nu in aanmerking komt of niet, dat de rijksoverheid de herbestemming van objecten stimuleert.

Bronnen:
https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzaam-bouwen-en-verbouwen
https://www.rijksoverheid.nl/wetten-en-regelingen/productbeschrijvingen/subsidie-voor-herbestemming-van-een-monument

Bijlage 3.3: Uitgebreide informele argumentatie

Tevens brengen wij graag de belangen van alle betrokken partijen in kaart:

3.3.1 Gemeente <naam>

Wij werken graag samen met de gemeente en het college om dit iconische object zo goed en zo lang mogelijk te behouden. Het draagt bij op onderwerpen als wonen, toerisme, ruimtelijke ordening en een leefbare en mooie omgeving. Een object om trots op te zijn.

3.3.2 Directe omgeving

In het bestemmingsplan zijn in de directe omgeving twee andere bedrijfsbestemmingen te vinden, een gronddepot en een aannemersbedrijf. Beiden liggen op meer dan 100 meter van het object, veroorzaken geen gezondheidsrisico's of overlast en worden niet belemmerd in het voeren van de bedrijfsactiviteiten. Tevens ligt direct aan de overkant van de weg het oude tolhuis, met woonbestemming.

Veel objecten in de directe omgeving hebben reeds de bestemming "wonen" en zijn een verrijking van het landschap en de omgeving. Met een woonbestemming zal ook dit object verbeteren in het aanzicht (zowel het pand als het terrein), staat van onderhoud en de buurt mooier maken. Eventueel overlast van geparkeerde auto's, in verband met bezoekers van een bedrijf, zal afnemen omdat parkeren naar achter de schuur zal worden verplaatst.

Daar waar de aangrenzende agrarische percelen vol staan met schapen en paarden, en wij hobbymatig mogelijk enkele paarden en/of kleinvee zouden willen houden, blijft het perceel een boerse uitstraling behouden, zonder de noodzaak voor faciliteiten zoals silo's, bakken en containers.

3.3.3 Monumentencommissie

Aan het pand zijn duidelijke sporen te zien van bedrijfsmatig gebruik. De schuren zijn in gebruik als stalling van paarden en schapen, dit is een aanslag op de staat van onderhoud en het aanzien. De aan het achterhuis grenzende schuur en de vrijstaande schuur dienen dringend van onderhoud voorzien te worden. Een woonbestemming zal zorgen voor zorgvuldiger gebruik, meer aandacht voor uiterlijk en constructief onderhoud en minder slijtage aan de panden (trappen, deuren, kozijnen, etc.). Met het behoud van de bestemming "bedrijf" mag verwacht worden dat de panden minder "liefde en zorg" zullen krijgen.

3.3.4 Toerisme en bezoekers

In de directe omgeving wordt veel gefietst en gewandeld, een prachtige omgeving. Zoals beschreven is het aanzien van het pand beeldbepalend in de straat en de historische waarde en bekendheid zal menig voorbijganger even stil doen staan. De directe voordelen die voor de directe omgeving van toepassing zijn, zullen ook voor bezoekers en toeristen gelden.
Daarnaast, stellen wij graag het terrein selectief open voor bezoekers als er gemeentelijk of landelijk een open dag is voor monumenten.

3.3.5 Eigenaars (wij)

Het voelt bijna vreemd om te beargumenteren waarom dit voor ons goed zou zijn. Het is een droom die uitkomt, op een prachtige plek en in een geweldige gemeente. Wij willen heel graag flink (geraamd is rond de 400.000 euro) investeren om de panden en het terrein mooier te maken, betonvloeren buiten grotendeels te verwijderen en er een mooi boerenerf van te maken. Dit doen wij graag samen met de gemeente, monumentencommissie en experts. Met respect voor natuur, cultuur, historie, de mensen om ons heen.

Bijlage 4: Overige vragen

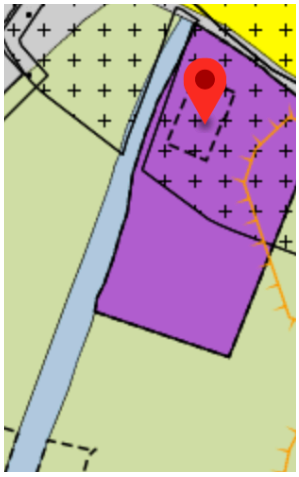
Naast het principeverzoek omtrent het wijzigen van de bestemming naar “wonen”, leggen wij graag de volgende vragen/concepten aan u voor. Graag ontvangen wij uw visie, advies en terugkoppeling met als doel zo efficiënt mogelijk de vervolgprocedure te kunnen volgen.

4.1 Paardenbak

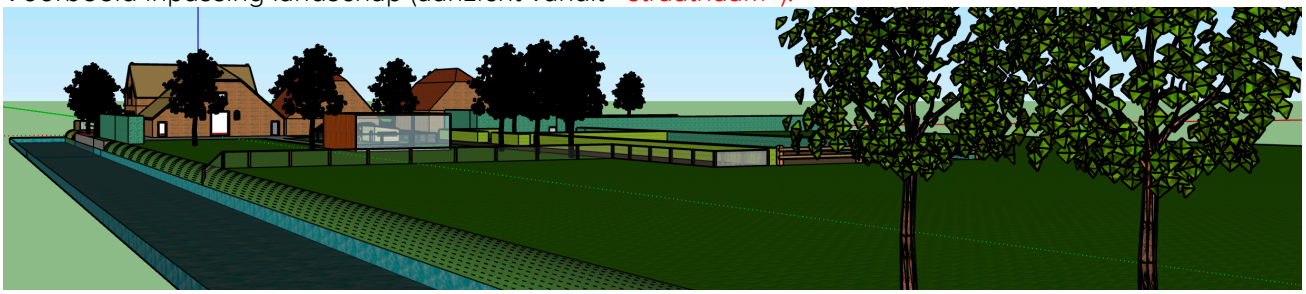
Op het erf is sinds 1990 een paardenbak aanwezig. Hoewel de paardenbak aansluit bij het landelijke karakter van het object, is hier destijds mogelijk niet de juiste vergunningsprocedure voor doorlopen. Tijdens diverse bezoeken van gemeente en milieudiensten is hier in 30 jaar niet van aangegeven dat deze daar niet zou mogen liggen. Graag zouden wij, samen met de gemeente, deze paardenbak inpassen in het landschap en behouden voor hobbymatig gebruik.

Ons voorstel zou zijn om in de definitieve bestemming het bouwvlak iets te vergroten zoals beschreven in bijlage 4.2. Om inpassing in het landschap te verbeteren stellen wij voor om de professionele verlichting te verwijderen alsmede de bak met een haag te omheinen. De paddock rechts van de rijbak zal naar gras worden hersteld.

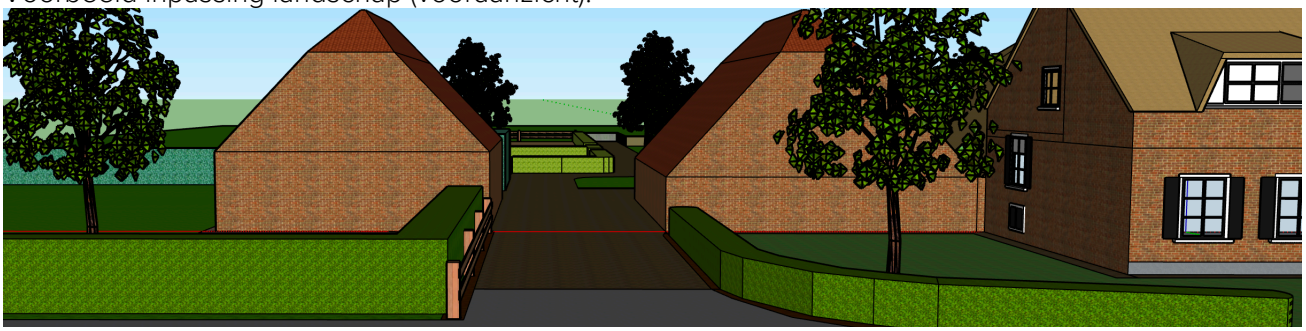
Zoals elders beschreven zullen overige bouwwerken worden verwijderd.



Voorbeeld inpassing landschap (aanzicht vanuit <straatnaam>):



Voorbeeld inpassing landschap (vooraanzicht):



4.2 Splitsen naar twee woningen

In het verleden was het pand voorzien van twee huisnummers (<nummer> en <nummer>). Gezien de monumentale status van de panden en de omvang van het object zal splitsing bijdragen aan de snelheid waarmee kan worden gerenoveerd en het onderhoud betaalbaar houden. Ter behoud van de samenhang van de panden en het aanzicht stellen wij voor de vrijstaande schuur van huisnummer <nummer> te voorzien. Op termijn zouden wij met de gemeente en monumentenzorg een splitsing ontwerpen die minimale impact heeft op het aanzien, door van buitenaf een geheel te behouden. We zouden de vrijstaande schuur van een eigen huisnummer en kavel willen voorzien, waarmee verkoop als woonhuis kan worden gerealiseerd. Hiervoor zal het bouwvak moeten worden vergroot.

Huidige kavel	Kavel Nr <nummer>	Kavel Nr <nummer>	Detail
Opp: 19.500M2	17.200M2	2.300M2	Blauw: Nr <nummer> Geel: Nr <nummer> Oranje: Nr <nummer> (recht van overpad)

In het bestemmingplan zijn de voorwaarden gesteld waaraan voldaan moet worden om het object te splitsen (6.7.2 lid g). Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Onderstaand een impressie van de mogelijke indeling.

Bron: 3D model (Vooraanzicht)

Bron: 3D Model (Aanzicht van <straatnaam>)

4.3 Wonen tijdens procedure

Binnen de bestemming is het niet toegestaan om het object te bewonen zonder het voeren van bedrijfsactiviteiten. Zoals in de brief gesteld staat dit haaks op de voorwaarden van de geldverstrekker. In bijlage 6 is beschreven dat er naast dit principe verzoek tevens een kruimelregeling gevolgd moet worden om bewoning mogelijk te maken. Dit zou gaan om de periode tussen 1 September (sleuteloverdracht) en het afronden van de procedure voor definitieve woonbestemming (zie bijlage 6.3).

Wij zouden graag in overleg met de gemeente deze periode overbruggen op basis van een gedoogovereenkomst, of een soortgelijke oplossing. Hiermee voorkomen wij dat we een kruimelregeling moeten volgen en we (gemeente en wij) ons direct kunnen richten op de permanente bestemmingswijziging. Vanzelfsprekend is het ook niet wenselijk een tweede woning te huren om daar te wonen.

Graag begrijpen wij beter of de gemeente een mogelijkheid ziet om de tijd tussen overdracht en definitieve woonbestemming te overbruggen. Dit voorkomt extra procedures en versnelt de tijd naar een definitief besluit.

Bijlage 5: Nadere toelichting procedure

Onderstaand een nadere toelichting op de procedure, waarvan dit principe verzoek "Beoordeling schetsplan/ Principeverzoek" de eerste stap is. Per onderdeel een motivatie en doel van de stap. Uiteraard is dit een voorstel, dat wij graag aanpassen in samenspraak met de gemeente, adviesbureau, architect, etc.

1. Beoordeling schetsplan/ principeverzoek
    - Via dit formulier en bijlagen indienen bij gemeente
    - Hiermee toetsen wij de haalbaarheid van verkrijgen definitieve bestemming "wonen"
    - Tevens willen wij beter begrijpen welke stappen nodig zijn voor verzoek definitieve wijziging bestemming
2. Tijdelijke omgevingsvergunning voor wonen (kruimelregeling)
    - Via verzoek tijdelijke toestemming wonen indienen bij gemeente
    - Om wonen toe te staan tijdens verzoek definitieve wijziging bestemming
    - Afgerond voor overdracht woning
3. Definitieve woonbestemming en eventuele splitsing
    - Via deze procedure zal de gemeente verzocht worden de bestemming van het object definitief te wijzigen
    - Tevens zal (afhankelijk van visie en bereidheid van de gemeente) een splitsing van het object worden verzocht
    - Uiteraard zullen de benodigde milieuonderzoeken worden voltooid als onderdeel
    - Doel is om het bestemmingsplan aan te passen naar bestemming "wonen" of "plattelandswoning"
4. Onderzoek en ontwerp renovatie
    - In samenwerking met architect, gemeente en monumentencommissie
    - Het doel is een gedetailleerd stappenplan en tijdlijn voor renovatie
    - Tevens kostenraming en tekeningen
    - Graag overleggen wij tijdens dit proces actief met alle belanghebbenden
5. Verkrijgen omgevingsvergunning voor renovatie
    - Via reguliere procedure zal een omgevingsvergunning voor de renovatie worden aangevraagd
    - Eerste inschatting plannen
        i. Geheel vernieuwen en isoleren rieten kap
        ii. Stabiliseren en herstellen gevels
        iii. Verrichten achterstallig onderhoud schilderwerk
        iv. Moderniseren interieur
        v. Verduurzamen (waar mogelijk) d.m.v. bijvoorbeeld voorzetwanden, voorzet ramen, vloerverwarming en waar mogelijk duurzame warmteopwekking
        vi. Betrekken van de deel (achterhuis) bij het woonhuis met behoud van authentieke details zoals waterpomp, spanten in het zicht, etc.
        vii. Geheel opnieuw (landelijk) inrichten van erf
    - Uiteindelijk zal in een duidelijk stappenplan gewerkt worden naar een gehele renovatie en herinrichting van het erf
6. Start renovatie
    - De renovatie wordt verwacht z.s.m. na verkrijgen omgevingsvergunning en zal in eerste instantie focussen op dak en gevels
    - Overige werkzaamheden zullen opvolgend worden uitgevoerd, het doel is om zo spoedig mogelijk maar niet later dan binnen 2 jaar de eerste en tweede stap in de renovatie zijn afgerond