



WILLEM VAN GENTSVAART 28
SPRANG-CAPELLE

redres de bouwkunstmakelaar 
/erfgoed /vintage /architectuur /design



RIJKSMONUMENTALE KORTGEVELBOERDERIJ

Stel je voor: het is een stille ochtend en je staat voor een rietgedekte boerderij aan de Willem van Gentsvaart 28 in Sprang-Capelle. Dit rijksmonument uit circa 1840 staat langs de karakteristieke lintbebouwing van het voormalige dorp, dat sinds 1997 deel uitmaakt van Waalwijk. Je bevindt je in De Langstraat, een streek in Noord-Brabant met een rijke agrarische geschiedenis. De omliggende kernen Sprang, Vrijhoeve-Capelle en Capelle bieden rust, ruimte en een sterk gevoel van plaats. Maar dit is geen instapklaar huis. Dit is een project – een kans. Een plek die al vijftig jaar vrijwel onaangetast is gebleven. De tijd heeft hier letterlijk stilgestaan. Wat je koopt is geen af product, maar een erf met geschiedenis, met karakter en heel veel potentie. Een uitnodiging om met respect voor het verleden een nieuwe invulling te geven. De boerderij is opgetrokken uit handgevormde baksteen en een prachtige rieten kap. Ze bestaat uit een voorhuis en een robuust achterhuis, waar de originele gebinten nog herinneren aan het vroegere boerenbedrijf.

Binnen tref je talloze details die de ouderdom verraden: zesruitsschuifvensters met luiken, opgeklampte deuren, een mozaïekstoepje, bedsteden met geprofileerde pilasters en een kelder met opkamer. Uit het overleg met de gemeente blijkt dat er ruimte is voor een behoudende restauratie én het splitsen van de boerderij, zodat in het achterhuis een tweede woning kan worden gerealiseerd. Op het achtererf heeft ooit een grote schuur gestaan; de gemeente staat, onder voorwaarden van een passende erfinrichting, open voor herbouw op die plek – bijvoorbeeld als derde woning. Binnen in de deel ontvouwt zich de ruimte: denk aan een loftwoning, atelier, leefkeuken, extra kamers of werkruimte. Alles is nog aanwezig – rauw, puur en historisch. Buiten strekt het erf zich uit, omzoomd door oude eiken en een majestueuze kastanjeboom. Een groen canvas dat vraagt om een terras, bloemenweide of beschutte zithoek onder de Brabantse hemel. Dit is een project met enorm veel potentie en karakter. De kans om een nieuw hoofdstuk te schrijven.





RESTAURATIE/ HERBESTEMMING

Dit rijksmonument biedt unieke woonmogelijkheden, maar vraagt om een goed doordacht plan. In opdracht van de verkoper heeft architectenbureau Moons een herbestemmingsonderzoek uitgevoerd, dat verkennend is afgestemd met de gemeente Waalwijk.

Uit dit overleg blijkt dat er meerdere ontwikkelrichtingen denkbaar zijn, mits deze passen binnen de cultuurhistorische context van het erf. Zoals eerder aangegeven is er ruimte om de boerderij behoudend te restaureren en tegelijkertijd te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden, waarbij het achterdeel benut kan worden als tweede woning. Daarnaast heeft op het achtererf historisch een grote schuur gestaan. De gemeente staat, onder voorwaarde van een passende en zorgvuldige erfinrichting, open voor herbouw op die locatie. Daarmee ontstaat de mogelijkheid voor een derde woning op het perceel.

Deze opzet maakt het geheel bij uitstek geschikt voor de realisatie van 3 woningen, maar ook meergeneratiewonen of een combinatie van wonen en werken. Denk aan een gezin met ouders, kinderen of grootouders op één erf – ieder met hun eigen plek, maar verbonden door de locatie. Of aan een creatieve ondernemer die hier een atelier of praktijk aan huis wil combineren met een unieke woonomgeving. De ontwikkeling van het erf biedt bovendien de mogelijkheid om een deel van de restauratiekosten te compenseren, doordat de opbrengsten van een extra woning bij kunnen dragen aan het behoud van het monument. En dat zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke of monumentale waarden van de locatie. Bovendien zijn er interessante financieringsmogelijkheden via het restauratiefonds, waarover later meer.

De volledige rapportage van architectenbureau Moons, inclusief de eerste reacties van de gemeente Waalwijk, stellen wij graag ter beschikking aan serieuze belangstellenden.

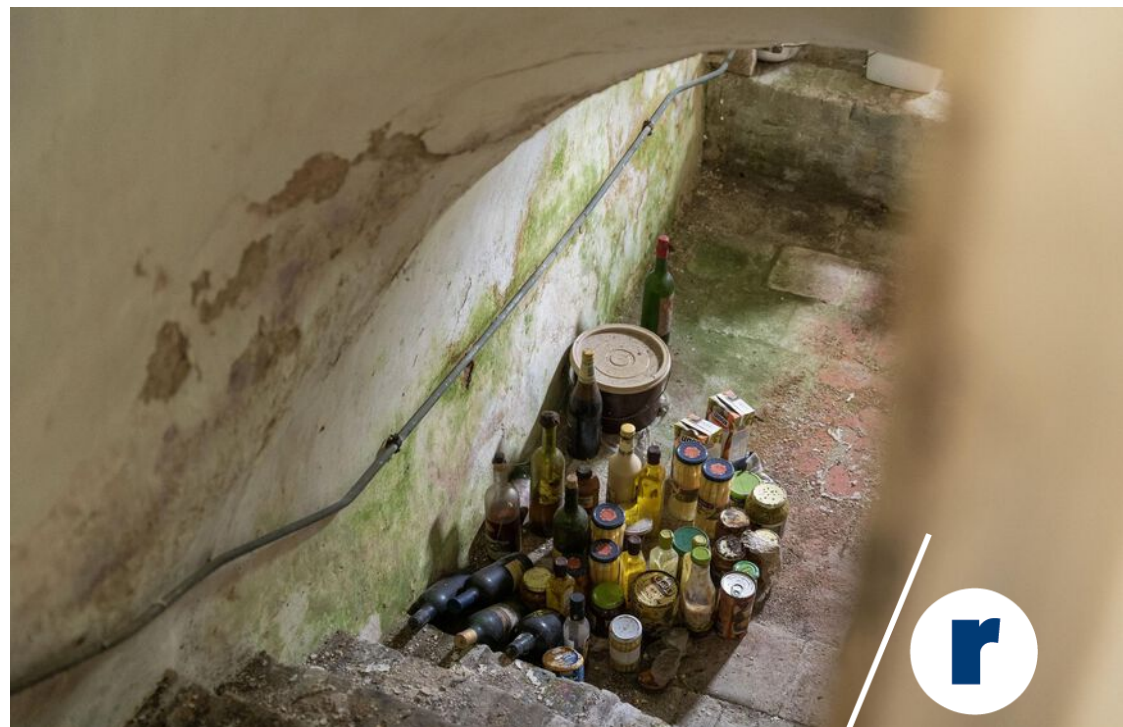






ARCHITECTENBUREAU MOONS

Restauratiearchitectenbureau Moons uit Waalwijk onderzocht de herbestemmingsmogelijkheden. Moons is een gerenommeerd bureau met ruime ervaring op het gebied van restauratie en herontwikkeling van monumenten. Al tientallen jaren zetten zij zich in voor het behoud van erfgoed door middel van zorgvuldige restauraties en slimme herbestemmingsstrategieën. Dankzij hun expertise op het gebied van regelgeving, bouwtechniek en erfgoedbescherming zijn zij een vertrouwde partij in het begeleiden van dit soort trajecten.











SPRANG-CAPELLE

Gelegen in de historische streek De Langstraat, werd Sprang-Capelle in de middeleeuwen ontgonnen vanuit het moerasland langs de Bergsche Maas. Het dorp groeide door turfwinning, landbouw en later de bloeiende leer- en schoenindustrie. Tegenwoordig biedt Sprang-Capelle het beste van twee werelden: een landelijke omgeving met uitstekende bereikbaarheid. Via de A59 zijn steden als 's-Hertogenbosch (30 minuten), Breda (25 minuten) en Tilburg (20 minuten via de N261) eenvoudig te bereiken. De nabijheid van natuurgebieden zoals de Loonse en Drunense Duinen en voorzieningen als de Efteling maken het een aantrekkelijke plek om te wonen. Rustig en landelijk, maar zeker niet afgelegen.



FINANCIERING EN SUBSIDIES

Als rijksmonument komt de boerderij in aanmerking voor de SIM-subsidie (Subsidie Instandhouding Monumenten), waarmee regulier onderhoud zoals het rieten dak, gebinten en metselwerk wordt ondersteund. Daarnaast biedt het Nationaal Restauratiefonds aantrekkelijke financieringsmogelijkheden:

- Een restauratiehypotheek tot € 300.000 voor essentiële herstelwerkzaamheden
- Een Duurzame Monumenten-Lening tot € 100.000 voor verduurzaming, zoals dakisolatie, HR++-glas, zonnepanelen of een warmtepomp

Deze regelingen maken het mogelijk om de restauratie gefaseerd en financieel haalbaar uit te voeren.









VOORWAARDEN BIJ VERKOOP

De boerderij en de achtergelegen schuur vormen een historisch ensemble en worden gezamenlijk verkocht. Het is niet mogelijk om de schuur afzonderlijk aan te kopen voordat de boerderij is verkocht. Het herbestemmingsonderzoek toont aan dat er meerdere realistische ontwikkelrichtingen zijn. Het plan is een goed onderbouwd uitgangspunt, afgestemd met de gemeente. De koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van omgevingsvergunningen en het uitwerken van het uiteindelijke ontwerp. Architectenbureau Moons kan hierbij - tegen vergoeding - ondersteuning bieden.



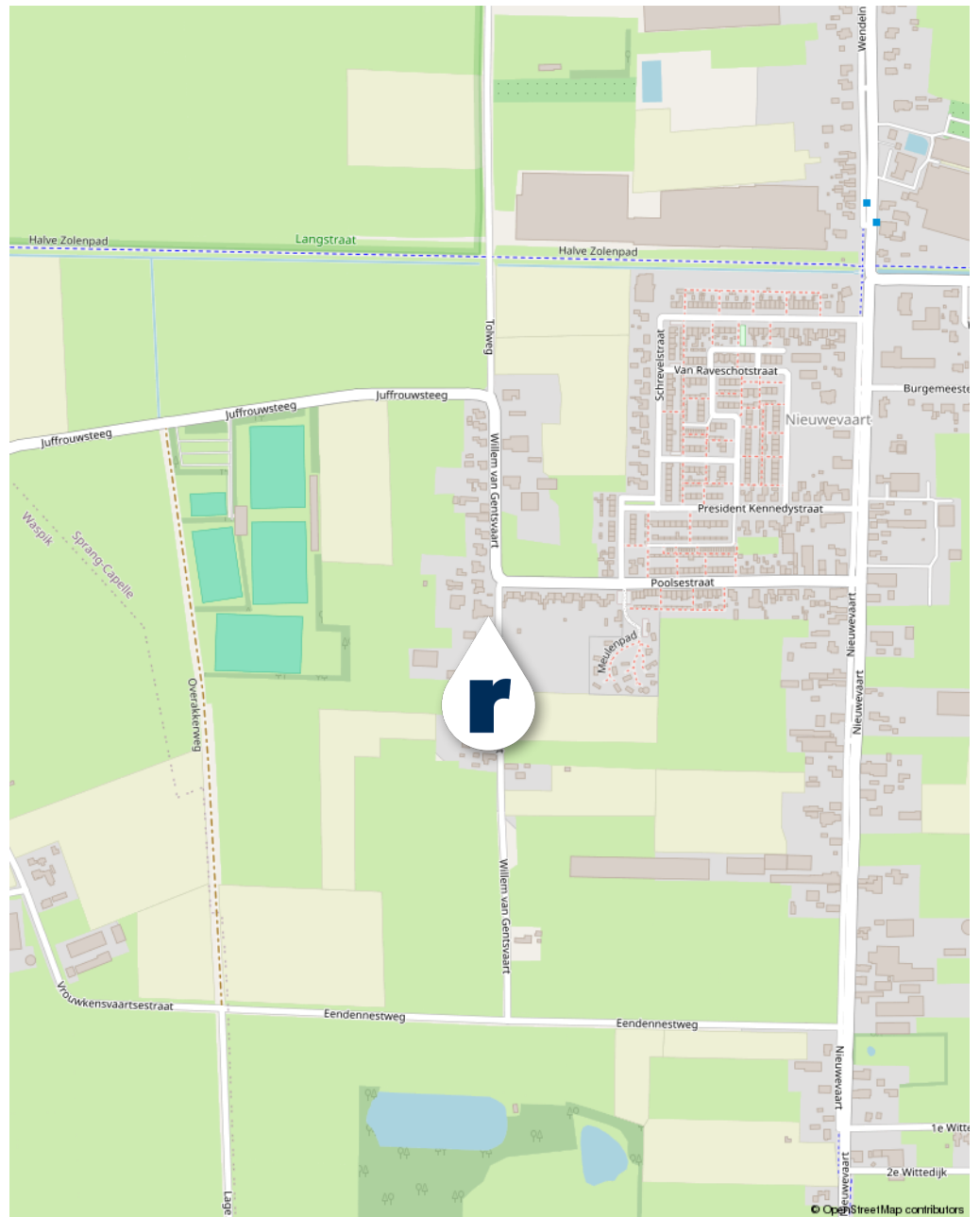
TIEN REDENEN

1. Rust en groen: wonen tussen polders en lintbebouwing
2. Gemeenschapsgevoel: betrokkenheid, verenigingen, burens die je kent
3. Bereikbaarheid: A59 en N261 richting steden
4. Perfecte locatie: tussen duinen, Efteling en historische steden
5. Landelijk maar centraal: midden in Brabant, dicht bij ASML en Brainport
6. Historische charme: authentieke elementen én subsidiemogelijkheden
7. Ruimte voor dromen: restaureren, herbestemmen, vormgeven
8. Natuur dichtbij: fietsen, wandelen, vrijheid
9. Toekomstbestendig wonen: verbonden met groei en ontwikkeling
10. Uniek object: geen dertien-in-een-dozijn, maar een thuis vol karakter

KADASTRALE KAART



LIGGING







KORTOM

Willem van Gentsvaart 28 is geen gewone woning, maar een erf met geschiedenis, potentie en toekomst. Een plek voor wie durft te dromen én te doen. Voor wie ruimte zoekt - letterlijk en figuurlijk - om eigen plannen waar te maken. Of je nu denkt aan meergeneratiewonen, wonen en werken combineren, of gewoon bijzonder en vrij willen leven: hier kan het.

Ben jij die ondernemer, familie of doener die op zoek is naar een plek met karakter, betekenis en toekomst? Neem contact met ons op we informeren je graag.

GEGEVENS

Vraagprijs	Kijk op redres.nl
Bouwjaar	1840
Bestemming	Woonruimte
Kadaster	Capelle
Oppervlak perceel	5000 m ²
Gebruiksoppervlak wonen	158 m ²
Overige inpandige ruimte	251m ²
Op eigen terrein	Op eigen terrein

© 2022, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend en

de prospectus maakt geen deel uit van de koopovereenkomst en is derhalve geen contractstuk. Ouderdomsclausule van toepassing tenzij anders vermeld. Gunning voor-behouden aan eigenaars.



MONUMENTENPORTAAL (NMp)

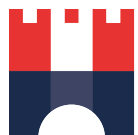
Het **Nationaal Monumenten portaal** (NMp) is een initiatief van de Nationale Monumentenorganisatie (NMo) en zet in op het online toegankelijk maken van monumenten voor het publiek. Het NMp brengt monumentenaanbod en -vraag samen op één plek. Het NMp beoogt daarmee de monumentenmarktplaats van Nederland te worden. Het is de plek waar iedereen, altijd terecht kan voor het vinden van:

- Monumenten die te koop of te huur zijn
- Overnachtings-, en evenementenlocaties in monumenten
- Activiteiten in en rondom monumenten en
- Praktische tips voor eigenaren

Om dit bijzonder initiatief mogelijk te maken heeft Redres de afgelopen jaren actief bijgedragen aan de ontwikkeling van het platform. Redres is als Bouwkunstmakelaar de allereerste door de Nationale Monumenten organisatie geselecteerde **NMo-Monumentenmakelaar** die haar aanbod publiceert op de website van NMp.

Op deze manier kunnen wij ons naast onze specifieke - zeer goed bezochte - website van Redres nog beter onderscheiden als dé erfgoed- en monumentenmakelaar van Nederland.

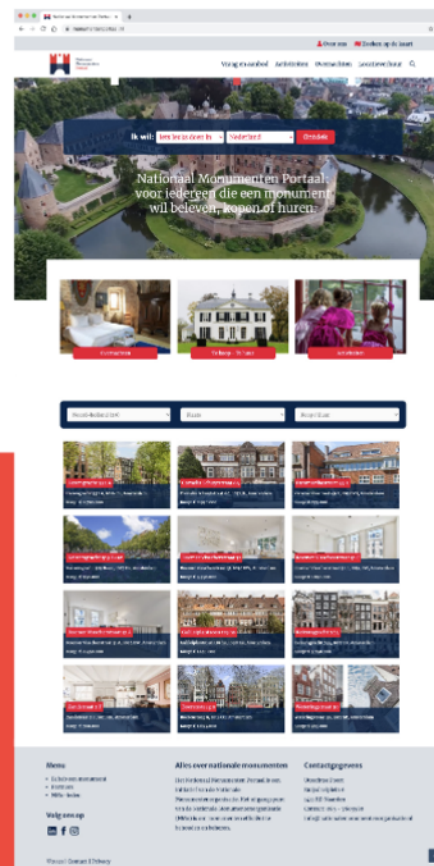
nationaalmonumentenportaal.nl



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale Monumentenorganisatie
Utrechtse Poort
Rijksdamplein 6
1411 RD Naarden

085 - 7603580
info@nationaalemonumentenorganisatie.nl

Welkom op het Nationaal Monumenten Portaal

De Nationale Monumentenorganisatie (NMo) heeft het Nationaal Monumenten Portaal (www.monumentenportaal.nl) in het leven geroepen omdat monumenten beleefd moeten worden en blijven. Op het Monumentenportaal tref je honderden monumenten aan waarin je kunt wonen, logeren, eten, vergaderen, die je kunt bezoeken, waar je omheen kunt wandelen en fietsen, waar kinderen zich kunnen uitleven en waar je de stilte kan opzoeken. Daarnaast kun je monumenten bekijken die te koop of te huur staan.

Het Monumentenportaal wordt maandelijks bezocht door duizenden bezoekers die op zoek zijn naar een monument om te kopen, huren of beleven.

Beleef monumenten het hele jaar door!
www.monumentenportaal.nl

REGELINGEN RESTAURATIE EN ONDERHOUD RIJKSMONUMENTEN

In Nederland zijn circa 62.000 gebouwen met de status 'rijksmonument'. Ongeveer de helft van deze gebouwde rijksmonumenten (31.548) behoort tot de categorie 'woningen en woningbouwcomplexen', gevolgd door de categorie 'boerderijen, molens en bedrijven' (9.921) en 'kastelen, landhuizen en parken' (5.585). (data Erfgoedmonitor 2020) Voor oude panden die zijn opgenomen in het rijksmonumentenregister zijn er vanuit rijksregelingen tegemoetkomingen mogelijk in de vorm van subsidies of laagrentende leningen. Het zijn rijksregelingen voor de kosten die bijdragen aan de instandhouding van de monumentale onderdelen van een rijksmonument.

Eigenaren van woonhuizen met de status van rijksmonument kunnen de onderhouds- en restauratiekosten financieren met een laagrentende lening bij het Nationaal Restauratiefonds of een met subsidie die verstrekt wordt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Informeer welke regeling voor u het aantrekkelijkst is.

- **Woonhuissubsidie:** De woonhuissubsidie bedraagt 38% van de subsidiabele instandhoudingskosten. Jaarlijks kan tussen 1 maart en 30 april een aanvraag worden gedaan voor de Subsidie Woonhuismonumenten. Deze subsidie vervangt de vroegere fiscale regeling voor aftrek van monumenten. Met de subsidie kunnen eigenaren onderhoud deels financieren, zoals bijvoorbeeld schilderwerk, goten en regenpijpen repareren, dakherstel, voegen repareren, kozijnen herstellen en de fundering repareren. Welke kosten dat precies zijn staat in de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Eigenaren kunnen elk jaar na afloop van het onderhoud subsidie aanvragen. bouwwaarde. Per jaar is dat 0,5%.

- **Laagrentende lening:** De Restauratiefonds-hypotheek is een annuïteitenlening met een lage rente. De hoogte van de hypotheek wordt onder meer bepaald door de onderhoudskosten aan uw rijksmonument.
- **Subsidie voor overige rijksmonumenten.** Staat uw object met een andere beschrijving dan die van woonhuis in het rijksmonumentenregister, bijvoorbeeld als molen, boerderij, kasteel of landhuis, dan is er de Instandhoudingssubsidie. Met deze subsidie financiert u een gedeelte van het onderhoud van uw monument. Het gaat hierbij om sober en doelmatig onderhoud, op basis van een instandhoudingsplan, over een periode van 6 jaar. Het maximum te ontvangen totale subsidiebedrag is 3% van de herbouwwaarde.

"Woonhuis: rijksmonument of zelfstandig onderdeel dat in oorsprong is vervaardigd voor bewoning of dat voor meer dan de helft van het oppervlakte voor bewoning in gebruik is. Met dien verstande dat niet als woonhuis wordt aangemerkt een gebouw dat deel uitmaakt van een geregistreerd museum, een kerkgebouw, kasteel, paleis, hoofdhuis van ene buitenplaats, landhuis, gebouw van liefdadigheid, molen, gemaal, agrarisch gebouw of watertoren."



Woonhuissubsidie

De subsidie voor rijksmonumenten met een woonfunctie

In het kort



Van **1 maart tot en met 30 april** kunnen particuliere eigenaren van rijksmonumenten met woonfunctie jaarlijks een aanvraag indienen voor de woonhuissubsidie via het **portaal** van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Wat heeft u nodig?

De aanvraag dient u digitaal in en daarvoor heeft u **Digi-D** nodig.



Gespecificeerde facturen waarop het jaar van uitvoering van de werkzaamheden is vermeld.



Maak altijd **foto's van vóór en na** de werkzaamheden.



Als de **totale kosten** hoger zijn dan € 70.000,- vraag dan voor de start van de werkzaamheden eerst een **inspectierapport** aan.



Subsidiabele onderhoudskosten

Op cultureelerfgoed.nl leest u wat subsidiabel is, hieronder een aantal voorbeelden:

1 Dak

Dakbedekking, goten, hemelwaterafvoeren

2 Gevel

Metsel- en voegwerk, pleisterwerk, natuursteen

3 Fundering en constructie

Fundering- en grondwerk

4 Kozijnen

Ramen, deuren en glaswerk

5 Constructies

Hout- metaal- en betonwerk, incl. stut- en sloopwerk

6 Binneninrichting

Monumentaal interieur; plafonds, trappen

7 Schilderwerk

8 Terrein en Beplanting

Monumentale groenaanleg, hekwerk



9 Overige

Adviseurs; bouwtechnisch, constructief, bouwhistorisch, kleuronderzoek

Voor welke eigenaren?

- Particuliere eigenaar
- NSW-aandeelhouders



van de **instandhoudingskosten** van monumentale onderdelen wordt gesubsidieerd.

Hulpmiddelen



Samenvatting Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten



Checklist Woonhuissubsidie

Wilt u meer weten?

Op onze **website** vindt u meer informatie.





SCAN DE QR CODE



CONTACT

Redres de Bouwkunstmakelaar is gevestigd in de charmante torenkamer van de rijksmonumentale villa Ostwalt in Hilversum. Deze prachtige eclectische villa ontworpen in Art Nouveaustijl met chalet-invloeden werd in 1898 gebouwd in opdracht van de Amsterdamse zakenman Ostwalt. Ook de tuinaanleg is bijzonder fraai en ontworpen door de bekende tuinarchitect H. Copijn.

Villa Ostwalt is gelegen in de wijk "Trompenberg", één van de eerste villaparken die gebouwd werd in Hilversum. Kortom, dit prachtige Rijksmonument is de ideale huisvesting voor dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!



team redres.

erfgoed - bouwkunst - vintage - architectuur

Villa Ostwalt
Witte Kruislaan 6
1217 AP HILVERSUM

T +31 (0)35-647 08 78
E info@redres.nl
W www.redres.nl

© 2024, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Bouwkunstmakelaar maart 2019 van toepassing.

redres • de bouwkunstmakelaar





VERWONDEREN



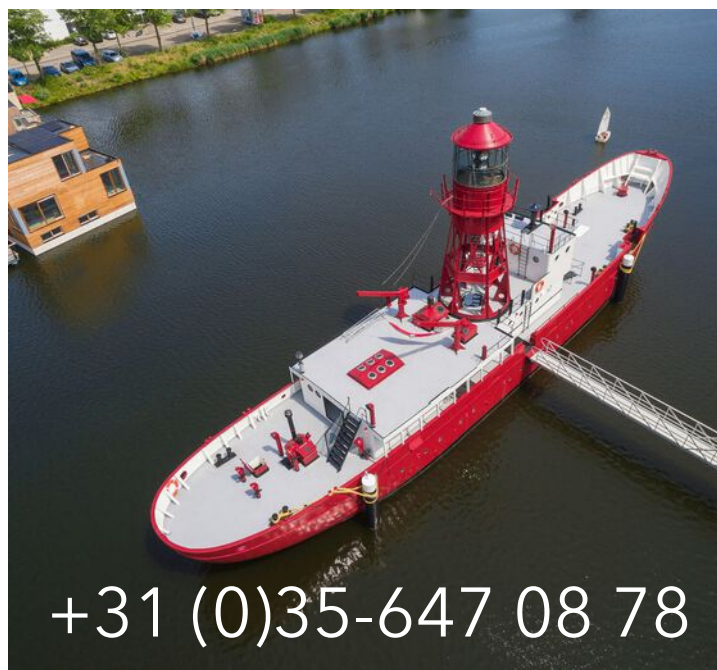
VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



redres de bouwkunstmakelaar / 
/erigoed / vintage architectuur / design